Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

INNKALLING 7/12

Det innkalles til møte i Helse- og sosialkomiteen i Bydel Grünerløkka 28. november 2012 kl. 18:00 i bydelsadministrasjonens lokaler i Markveien 57, inngang Korsgata.

Åpen halvtime
Opprop
Godkjenning av innkalling
Godkjenning av sakskart
Informasjon
Muntlig:
Skriftlig:
Innmeldte spørsmål
Eventuelt

Saker til behandling:

SAK 101/12 PROTOKOLL FRA MØTE I HELSE- OG SOSIALKOMITEEN 17. OKTOBER 2012

Protokollen er tidligere utsendt og lagt ut på bydelens nettside.

Vedtak:

SAK 102/12 SØKNAD OM SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING FOOD STORY, THORVALD MEYERS GATE 61.

Saksnr: 201291389

Saksframlegg og søknad følger vedlagt og legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søknad fra FS GRÜNERLØKKA AS om serverings- og skjenkebevilling, eierskifte, for Food Story Grünerløkka, Thorvald Meyers gate 61, åpningstid/ skjenketid inne: 03:00/02:30, åpningstid/skjenketid ute: 20:00/19:30 anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas og støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes.

Vedtak:

SAK 103/12 PAULUS SYKEHJEM – RAPPORT FRA TILSYNSBESØK 22.08. 2012

Saksnr: 201290125

Tilsynsrapport og svar fra Sykehjemsetaten følger vedlagt og legges ut på bydelens nettside.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Vedtak:

SAK 104/12 SØKNAD OM SALGSBEVILLING NÆRBUTIKKEN GRÜNERLØKKA, THORVALD MEYERS GATE 87
Saksnr: 201291445

Saksframlegg og søknad følger vedlagt og legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søknad om salgsbevilling fra NOBEL INVEST AS for Nærbutikken Grünerløkka anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas.

Vedtak:

SAK 105/12 SØKNAD OM SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING CAFE SERENAD, DARRES GATE 1.
Saksnr: 201291466

Saksframlegg og søknad følger vedlagt og legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søknad om serverings- og skjenkebevilling, ny, for Cafe Serenad, Darres gate 1, åpningstid/skjenketid inne: 01:00/00:30, åpningstid/skjenketid ute: 23:00/22:30, anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas og støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes.

Vedtak:

SAK 106/12 HANDLINGSPLAN FOR MENNESKER MED FUNKSJONSNEDSETTELSER 2013-2015

Saksframlegg og andre saksdokumenter er lagt ved og legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
1. Status handlingsplan 2011-2012 tas til orientering.
2. Handlingsplan 2013-2015 vedtas.

Vedtak:

SAK 107/12 BOLIGBEHOVSPLAN FOR OSLO KOMMUNE 2013 - 2016
Saksnr: 201291331

Saksdokumenter er lagt ved og legges ut på bydelens nettside. Saksframlegg ettersendes og legges ut på bydelens nettside.

Vedtak:

SAK 108/12 SØKNAD OM SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING, EIERSKIFTE, SUSHIHUSET CARL BERNER, TRONDHEIMSVEIEN 111B
Saksnr: 201291514

Saksframlegg og søknad følger vedlagt og legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søknad om serverings- og skjenkebevilling, eierskifte, for Sushihuset Carl Berner, Trondheimsveien 111B, åpningstid/skjenketid inne: 01:00/00:30, åpningstid/skjenketid ute: 23:00/22:30, anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas og støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes.

Vedtak:

SAK 109/12 BYDELSDIREKTØRENS BUDSJETTFORSLAG 2013

Budsjettforslaget legges ut på bydelens nettside.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Bydelsdirektørens forslag til budsjett anbefales vedtatt av bydelsutvalget.

Vedtak:

Oslo 21. november 2012

Tage Guldvog
Avdelingsdirektør helse og sosial

Oslo kommune
Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester

Sykehjemsetaten
Bydel 1-15

Dato: 12.11.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	200804040-54	Anne Lise Nes, 23461151	027

ENDRING I REGLEMENT FOR DRIFTSSTYRENE I KOMMUNALT DREVNE SYKEHJEM I OSLO

Bystyret besluttet 24.10.12 å gjøre endring i nevnte reglement. Bystyret besluttet at både medlemmer og varamedlemmer i bydelsutvalg skal kunne sitte i driftsstyret. Bystyrets vedtak er som følger:

§ 1-5 Oppnevning av styremedlemmer og varamedlemmer i Reglement for driftsstyrene i kommunalt drevne sykehjem i Oslo, siste setning, endres til:

Medlemmer og varamedlemmer i bystyret eller medlemmer og varamedlemmer i tilsynsutvalg kan ikke velges til driftsstyrene.

Med vennlig hilsen

Bjørg Månum Andersson
kommunaldirektør

Eva Waaler
pleie- og omsorgssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: Bystyresak 295/12

Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

PROTOKOLL 06/12

Protokoll fra møte i helse- og sosialkomiteen i Bydel Grünerløkka 17. oktober 2012 kl. 18:00 i bydelsadministrasjonens lokaler i Markveien 57, inngang Korsgata.

Åpen halvtime
Ingen oppmøtte til åpen halvtime

Opprop
Til stede: Knut Tvedten (H) leder, Stig Tollefsen (V) nestleder, Wenche Olafsen (F), Ragnar Leine (R), Patrik Sahlstrøm (MDG), Raena Ashlam (A), Jarle Furnes (A)

Forfall: Harald Steinsrud (A), Siavash Sangtarash (SV)

I stedet møtte: Lars Alldèn (A), Arild Sverstad Haug (SV)

Fra administrasjonen møtte: Avdelingsdirektør for helse og sosial Tage Guldvog, og møtesekretær Marita Watne.

Godkjenning av innkalling
Enstemmig godkjent.

Godkjenning av sakskart
Sakskartet enstemmig godkjent med tilleggsaker 99/12 og 100/12.

Informasjon
Rapportering om trivselsmidler for Sinsen eldresenter.
Pøbelprosjektet informerte om sitt arbeid i bydelen.

Innmeldte spørsmål

Eventuelt
Fra Rødt:
Diskusjon og spørsmål om tilsynsutvalgets sammensetning.

- Rødt ønsket å bytte ut varamedlem Torgeir Fjeld fordi han ikke lenger er Rødts representant.
- Rødt tar dette opp med BU-leder.

Saker behandlet under møtet:

SAK 89/12 PROTOKOLL FRA MØTE I HELSE- OG SOSIALKOMITEEN 05. SEPTEMBER 2012

Merknad til protokoll:
Fremskrittspartiet påpekte at de under sak 82/12 stemte for Høyres forslag.

Vedtak:
Protokollen enstemmig godkjent med korreksjon.

SAK 90/12 LILLEBORG SYKEHJEM – RAPPORT FRA TILSYNSBESØK 30.07.2012
Saksnr: 201290125

Høyres forslag til vedtak:
Tilsynsrapporten tas til orientering.

Votering:
Høyres forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Tilsynsrapporten tas til orientering.

SAK 91/12 LILLE TØYEN SYKEHJEM – RAPPORT FRA TILSYNSBESØK 30.07.2012
Saksnr: 201290321

Høyres forslag til vedtak:
Tilsynsrapporten tas til orientering.

Votering:
Høyres forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Tilsynsrapporten tas til orientering.

SAK 92/12 LILLE TØYEN SYKEHJEM – RAPPORT FRA TILSYNSBESØK 20.08.2012
Saksnr: 201290321

Høyres forslag til vedtak:
Tilsynsrapporten tas til orientering med følgende kommentar. Komiteen er godt fornøyd med at sykehjemmet har fått på plass en 100 % stilling som stedfortredende leder, jamfør tilsynsrapportens kritikk på dette området.

Votering:
Høyres forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Tilsynsrapporten tas til orientering med følgende kommentar. Komiteen er godt fornøyd med at sykehjemmet har fått på plass en 100 % stilling som stedfortredende leder, jamfør tilsynsrapportens kritikk på dette området.

SAK 93/12 SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING JACOB AALL BRASSERIE & BAR GRÜNERLØKKA, THORVALD MEYERS GATE 80

Saksnr: 201290298

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søknad fra BRASSERIE GRÜNERLØKKA AS om skjenkebevilling ute på stedets bakside for Jacob Aall Brasserie & Bar Grünerløkka, Thorvald Meyers gate 80, åpningstid ute/skjenketid ute: 24:00/23:30, anbefales ikke. Jacob Aall Brasserie og Bar Grünerløkka ligger i et boligbygg med flere etasjer og stedets bakside er del av en bakgård. Det er også et boligbygg på andre siden av gårdsplassen som vil kunne bli berørt av støy.

Endringsforslag fra Høyre til Bydelsdirektørens forslag:
Søknad fra BRASSERIE GRÜNERLØKKA AS om skjenkebevilling ute på stedets bakside for Jacob Aall Brasserie & Bar Grünerløkka, Thorvald Meyers gate 80, åpningstid ute/skjenketid ute: 24:00/23:30, anbefales ikke. Jacob Aall Brasserie og Bar Grünerløkka ligger i et boligbygg med flere etasjer og stedets bakside er del av en bakgård med gjenboere. Det er også et boligbygg på andre siden av gårdsplassen som vil kunne bli berørt av støy. Bydelen har imidlertid ingen innvendinger mot at det gis åpningstid ute/skjenketid ute til 20:00/19:30 etter gjeldende regler for bakgårder.

Voteringsorden:
Bydelsdirektørens forslag ble satt opp mot Høyres endringsforslag.

Votering:
Bydelsdirektørens forslag vedtatt med 5 (3A, SV, R) mot 4 (H, V, MDG, F) stemmer.

Vedtak:
Søknad fra BRASSERIE GRÜNERLØKKA AS om skjenkebevilling ute på stedets bakside for Jacob Aall Brasserie & Bar Grünerløkka, Thorvald Meyers gate 80, åpningstid ute/skjenketid ute: 24:00/23:30, anbefales ikke. Jacob Aall Brasserie og Bar Grünerløkka ligger i et boligbygg med flere etasjer og stedets bakside er del av en bakgård. Det er også et boligbygg på andre siden av gårdsplassen som vil kunne bli berørt av støy.

SAK 94/12 TERTIALRAPPORTERING PER 2. TERTIAL 2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Tertialrapport og statistikk per 2 tertial 2012 tas til orientering.

Votering:
Bydelsdirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Tertialrapport og statistikk per 2 tertial 2012 tas til orientering.

SAK 95/12 GRÜNERLØKKA SYKEHJEM – TILSYNSRAPPORT 22.08.2012
Saksnr: 201291331

Forslag til vedtak fra Rødt:
Komiteen forutsetter at institusjonen i forkant av tilsynsbesøk ikke antyder noen begrensinger overfor beboerne, og at beboerne kan snakke fritt og uavhengig med medlemmene i

tilsynsutvalget uten at noen fra ledelsen eller personalet blander seg inn i [evt. deltar i] disse samtalene. Komiteen ber Tilsynsutvalget om å følge opp dette på sitt neste tilsyn.

Rødt trakk sitt forslag til vedtak.

Høyres forslag til vedtak:
Tilsynsrapporten tas til orientering med følgende kommentar: Komiteen er godt fornøyd med at det er tatt grep for å sikre at røykerommet blir i henhold til gjeldende standarder.

Votering:
Høyres forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Tilsynsrapporten tas til orientering med følgende kommentar: Komiteen er godt fornøyd med at det er tatt grep for å sikre at røykerommet blir i henhold til gjeldende standarder.

SAK 96/12 SØKNAD OM SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING, NY, RENNA, TRONDHEIMSVEIEN 187

Saksnr: 201291334

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søknad om serverings- og skjenkebevilling for Renna, Trondheimsveien 187 åpningstid inne/skjenketid inne: 01:00/00:30, åpningstid ute/skjenketid ute: 23:00/22:30, anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas og støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes.

Votering:
Bydelsdirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Søknad om serverings- og skjenkebevilling for Renna, Trondheimsveien 187 åpningstid inne/skjenketid inne: 01:00/00:30, åpningstid ute/skjenketid ute: 23:00/22:30, anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas og støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes.

SAK 97/12 OPPRETTELSE AV ARBEIDSGRUPPE FOR SOSIALT ENTREPRENØRSKAP – FORSLAG FRA KOMITEELEDER

Det skulle først avgjøres hvorvidt det skulle opprettes en arbeidsgruppe eller ikke. Hvis så blir sammensetningen tatt opp til votering.

Komitelederens forslag til vedtak:
HSK oppretter en arbeidsgruppe for sosialt entreprenørskap med mandat om å se på sosialt entreprenørskap innenfor bydel Grünerløkkas virkeområde. Herunder å samle relevant

informasjon, fremme forslag som skal stimulere til sosialt entreprenørskap og forbedre samarbeide mellom sosiale entreprenører og relevante offentlige organer. Gruppen bes også se på tiltak o.l. som kan gjennomføres kostnadsfritt. Gruppen bes levere sin innstilling til HSK innen 15.5.2013.

Når det gjelder arbeidsgruppens sammensetning skal denne bestå av inntil en representant fra hver av partiene representert i HSK, dvs. AP, Frp, H, MDG, R, SV og V. Disse representantene oppnevnes av HSK. Arbeidsgruppen konstituerer seg selv og benytter kommunelovens saksbehandlingsregler sålangt disse er relevante for gruppens arbeid.

Forslag fra Rødt:
Helse- og Sosialkomiteen nedsetter ikke en arbeidsgruppe for sosialt entreprenørskap. Helse- og Sosialkomiteen er også en sysselsettingskomite. Saker som har med sysselsetting skal derfor behandles direkte av komiteen.

Votering:
Høyres forslag vedtatt med 8 (3A, H, V, MDG, SV, F) mot 1 (R) stemme for Rødts forslag.

Vedtak:
HSK oppretter en arbeidsgruppe for sosialt entreprenørskap med mandat om å se på sosialt entreprenørskap innenfor bydel Grünerløkkas virkeområde. Herunder å samle relevant informasjon, fremme forslag som skal stimulere til sosialt entreprenørskap og forbedre samarbeide mellom sosiale entreprenører og relevante offentlige organer. Gruppen bes også se på tiltak o.l. som kan gjennomføres kostnadsfritt. Gruppen bes levere sin innstilling til HSK innen 15.5.2013.

Når det gjelder arbeidsgruppens sammensetning skal denne bestå av inntil en representant fra hver av partiene representert i HSK, dvs. AP, Frp, H, MDG, R, SV og V. Disse representantene oppnevnes av HSK. Arbeidsgruppen konstituerer seg selv og benytter kommunelovens saksbehandlingsregler sålangt disse er relevante for gruppens arbeid.

Voteringsorden:
Siden det ble vedtatt å opprette en arbeidsgruppe ble det åpnet for forslag på kandidater fra partiene.

Forslag fra Høyre:
Fredrik Bjerch-Andresen oppnevnes som medlem for Høyre i Arbeidsgruppen for sosialt entreprenørskap.

Forslag fra Venstre:
Anita Wold oppnevnes som medlem i gruppen for Venstre.

Forslag fra Rødt:
Ragnar Leine oppnevnes som medlem for Rødt i Arbeidsgruppen for sosialt entreprenørskap.

Forslag fra Arbeiderpartiet:
Raena Aslam oppnevnes som medlem for Arbeiderpartiet i Arbeidsgruppen for sosialt entreprenørskap.

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Wenche Olafsen oppnevnes som medlem for Fremskrittspartiet i Arbeidsgruppen for sosialt entreprenørskap med forbehold om bytte.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:
Arild Sverstad Haug oppnevnes som medlem for SV i Arbeidsgruppen for sosialt entreprenørskap med forbehold om bytte.

Forslag fra Miljøpartiet De Grønne:
Patrik Sahlstrøm oppnevnes som medlem for MDG i Arbeidsgruppen for sosialt entreprenørskap.

Votering:
Partienes forslag til medlemmer enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Følgende personer ble oppnevnt som medlemmer i Arbeidsgruppen for sosialt entreprenørskap: Fredrik Bjerch-Andresen (H), Anita Wold (V), Ragnar Leine (R), Raena Aslam (A), Wenche Olafsen (F), Arild Sverstad Haug (SV).

I tillegg tok Patrik Sahlstrøm (MDG) på seg ansvaret for å kalle inn til det første møtet siden komiteen konstituerer seg selv.

SAK 98/12 INNSPILL TIL BUDSJETT 2013 – FORSLAG FRA KOMITEELEDER

Saken ble diskutert.

SAK 99/12 NÆRINGSETATEN – SALGS- OG SKJENKEBEVILLING PÅ SAMME ADRESSE

Forslag fra Rødt til behandlingen i komiteens møte den 17.10.12
I HSS sakene 77/12, 84/12 og 88/12 ble det gjort følgende tilleggs vedtak: «Det er søkt om salgsbevilling og skjenkebevilling på samme adresse. Det kan ikke gis serverings- og skjenkebevilling samtidig med salgsbevilling. (Lov om omsetning av alkoholholdige drikker § 3-1 siste setning i andre avsnitt). Helse- og Sosialkomiteen ber om at dette vurderes av Næringsetaten.»
Komiteen ber om en tilbakemelding fra Næringsetaten om hvordan vurderingen av disse tre søknadene har vært i forhold til Lov om omsetning av alkoholholdige drikker § 3-1 siste setning. Komiteen ber også om en begrunnelse for at Næringsetaten har gitt alle disse stedene bevilling, på tross av lovens bestemmelse.

Høyres endringsforslag til Rødts forslag:
Siste setning, «Komiteen ber også om en begrunnelse for at Næringsetaten har gitt alle disse stedene bevilling, på tross av lovens bestemmelse», strykes.

Rødt trakk siste setning i sitt forslag.

Voteringsorden:
Det ble stemt over omforent forslag fra Rødt og Høyre.

Votering:
Omforent forslag fra Rødt og Høyre enstemmig vedtatt.

Vedtak:
I HSS sakene 77/12, 84/12 og 88/12 ble det gjort følgende tilleggs vedtak: «Det er søkt om salgsbevilling og skjenkebevilling på samme adresse. Det kan ikke gis serverings- og skjenkebevilling samtidig med salgsbevilling. (Lov om omsetning av alkoholholdige drikker § 3-1 siste setning i andre avsnitt). Helse- og Sosialkomiteen ber om at dette vurderes av Næringsetaten.»
Komiteen ber om en tilbakemelding fra Næringsetaten om hvordan vurderingen av disse tre søknadene har vært i forhold til Lov om omsetning av alkoholholdige drikker § 3-1 siste setning.

100/12 HENVENDELSE FRA NÆRINGSETATEN

Høyres opprinnelige forslag til vedtak:
I forbindelse med ny åpningstidsforskrift for bydel Grünerløkka ble det gjort en revurdering av støyproblematikken for adressen Øvregate 7. Basert på dette kan nå en utvidet åpnings og skjenketid inne til kl. 0330/0300 for Syng, Øvregate 7, anbefales.

Omforent forslag fra Høyre og Arbeiderpartiet:
I forbindelse med ny åpningstidsforskrift for bydel Grünerløkka ble det gjort en revurdering av støyproblematikken for adressen Øvregate 7. Basert på dette kan nå en utvidet åpnings og skjenketid inne til kl. 0330/0300 for Syng, Øvregate 7, anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas og støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes

Voteringsorden:
Det ble først stemt over Høyres opprinnelige forslag til vedtak. Deretter ble det stemt over Høyre og Arbeiderpartiets omforente forslag.

Votering:
Høyres opprinnelige forslag til vedtak falt med 8 (3A, H, V, MDG, SV, R) mot 1 (F) stemme.

Omforent forslag til vedtak fra Høyre og Arbeiderpartiet vedtatt med 8 (3A, H, V, MDG, F, SV) mot 1 (R) stemme.

Rødts merknad til saken:
Rødt stemmer mot utvidet åpningstid fordi Rødt var i mot skjenkebevilling til Syng da søknaden om skjenkebevilling var til høring.

Vedtak:
I forbindelse med ny åpningstidsforskrift for bydel Grünerløkka ble det gjort en revurdering av støyproblematikken for adressen Øvregate 7. Basert på dette kan nå en utvidet åpnings og skjenketid inne til kl. 0330/0300 for Syng, Øvregate 7, anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas og støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Videre forutsettes

det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes."

Oslo 17. oktober 2012

Marita Watne
sekretær
helse- og sosialkomiteen

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg
102/12

Arkivsak: 201291389
Arkivkode:

Saksbehandler: Marita Watne

Møtedato:
28. 11. 2012

Saksgang: Helse- og sosialkomiteen

SØKNAD OM SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING, EIERSKIFTE, FOR FOOD STORY GRÜNERLØKKA, THORVALD MEYERS GATE 61.

Sammendrag:
FS GRÜNERLØKKA AS søker om serverings- og skjenkebevilling, eierskifte, for Food Story Grünerløkka, Thorvald Meyers gate 61. Åpningstid inne/skjenketid inne: 03:00/02:30, åpningstid ute/ skjenketid ute: 20:00/19:30. Food Story Grünerløkka ligger innenfor "skjenkeblekkspruten".

Vurdering:
Food Story Grünerløkka har uteservering i bakgård.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søknad fra FS GRÜNERLØKKA AS om serverings- og skjenkebevilling, eierskifte, for Food Story Grünerløkka, Thorvald Meyers gate 61, åpningstid/ skjenketid inne: 03:00/02:30, åpningstid/skjenketid ute: 20:00/19:30 anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas og støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Oslo kommune
Næringsetaten

Bydel Grünerløkka
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 16.10.2012

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh:	Arkivkode:
	ASAB-2012-01975	Sjønnesen, Inger	04365

SØKNAD OM BEVILLING

Det vises til vedlagte detaljskjema vedrørende søknad fra FS GRUNERLØKKA AS om Serverings-skjenkebevilling Eierskift ved Food Story Grunerløkka, Thorvald Meyers gate 61.

I h.h.t. alkohollovens § 1-7 a kan kommunen ved vurderingen av om bevilling bør gis bl.a. legge vekt på antallet salgs- og skjenkesteder, stedets karakter, beliggenhet, målgruppe, trafikk- og ordensmessige forhold, næringspolitiske hensyn og hensynet til lokalmiljøet for øvrig.

Oslo kommune har ikke satt begrensninger i antall serverings- og skjenkesteder, eller fastsatt områdebegrensninger eller regulert konseptvurderinger.

Det vises til alkoholloven § 1-7 og det bes om at bydelen, som utøver av kommunens helse- og omsorgstjenester, jf. Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-3, jf. Folkehelseloven § 5, 1. ledd c), uttaler seg om stedets karakter og oversender kopier av eventuelle klager på støy og uro.

Forhold som reguleres av plan- og bygningsloven og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven er ikke relevant i forhold til vurdering av alkoholloven §§ 1-7 og 1-7 a.

Spesielt for bakgårder
I Oslo kommunes forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger av 03.05.2006 §1c skal uteserveringer i bakgårder etter nærmere kriterier holde lukket mellom kl. 2000 og kl. 0900. Byrådet kan gjøre unntak fra åpningstidsbegrensningen. Ved vurdering av unntak skal det legges avgjørende vekt på den aktuelle bydels vurdering.

Med bakgrunn i det ovenstående ber vi om at bydelsutvalget så snart som mulig og senest **3 uker** innen mottakelsen av dette brev avgir en uttalelse i forhold til søknaden.

Der bydelsutvalget anbefaler søknaden **avslått** ber etaten om at det vedlegges kopi av **saksprotokollen, eventuelt bydelsutvalgets begrunnelse** hvor den ikke fremkommer av protokollen.

Med hilsen

Sjønnesen, Inger
saksbehandler

Næringsetaten
Adresse:
Tollbugata 27, 3. etg.
inngang Øvre slottsgt.
Postboks 745 Sentrum
0106 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 00 50
Internett: www.nae.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@nae.oslo.kommune.no
Org. nr:979 594 887

DETALJER OM SØKNAD OM SALGS- ELLER SKJENKEBEVILLING VED FORESPØRSEL OM SOSIALTJENESTEN / BYDELSUTVALGETS UTTALELSE

Saksnr:	04365

1. BEVILLINGSSTEDET		
Stedets navn **Food Story Grunerløkka**		Telefon
Gateadresse **Thorvald Meyers gate 61**	Postnr. **0552**	Bydel **Grünerløkka**

2. SØKER			
Firma/organisasjon/navn **FS GRUNERLØKKA AS**	Organisasjonsnr/Personnr søker **992182962**		Selskapsform **Aksjeselskap**
Postadresse **Thorvald Meyers gate 61**	Postnr. **0552**	Poststed **OSLO**	Telefon **22379937**

3. SØKNADSDETALJER			
Søknad om **Serverings- skjenkebevilling Eierskifte**			Beskrivelse **Samme selskap, overdragelse av aksjer**
Åpningstid inne **0300**	Skjenketid inne **0230**	Åpningstid ute **2000**	Skjenketid ute **1930**

Godkjent og ekspedert elektronisk

Oslo kommune
Sykehjemsetaten
Administrasjonen

201290125-12
027

MOTTATT
24 OKT 2012
Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydel Grünerløkka
Pb 2128 Grünerløkka

0505 OSLO

Dato: 22 10 12

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Arkivkode:
	201200003-115	Mona Kjekshus, 23 43 30 84	204

PAULUS SYKEHJEM - PROTOKOLL FRA ANMELDT TILSYN 220812

Sykehjemsetaten viser til rapport etter anmeldt tilsyn ved Paulus sykehjem den 22.08.2012 og redegjørelse fra Attendo datert 10.10.2012.

Tilsynsutvalget påpeker at det er et behov for oppussing av overflater.
Attendo mener at dette ansvaret ligger hos Omsorgsbygg (OBY), og behovet er meldt fra Attendo til OBY.
I tillegg sørger leverandør for å male pasientrommene ved behov. Dette bekostes i sin helhet av Attendo.

Paulus sykehjem har ingen forsterket enhet, men en skjermet avdeling for pasienter med demens. I denne avdelingen bor det per i dag en pasient med tvangsvedtak, og behovet for at døren er låst i perioder oppleves som helt nødvendig for å ivareta denne pasientens sikkerhet. Pasienten får daglig følge ut på turer sammen med personale ved avdelingen.

Øvrige pasienter ivaretas ved at de er opplært i å taste koden for å åpne døren. De som ikke mestrer dette får bistand av personalet, slik at de kan forlate avdelingen dersom de ønsker dette.

Med hilsen

Per Johannessen
etatsdirektør

Morten Gohn
områdedirektør

SYKEHJEMSETATEN
Saksnr. 201200003
Dato 24 SEPT 2012
Saksbeh. OmIII – område 3
Arkivnr. 204 102

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka
17 SEPT 2012
Saksnr.: 201290125-8
Arkivbet.: 027

RAPPORT FRA TILSYNSBESØK VED PAULUS SYKEHJEM

Navn på tjenestested:
Paulus sykehjem

Dato for besøket:
22.08.12

Tidspunkt (fra kl. til kl.):
14.30-15.30

Meldt/uanmeldt besøk/ekstraordinært besøk:
Anmeldt

Hvis ekstraordinært besøk – hva var årsaken til besøket? Hvem har begjært det?

Av tilsynsutvalgets medlemmer var følgende tilstede:
Tom-Reiel Heggedal (leder), Saera Khan, og Asgeir Nordengen (Eldrerådet)

Forfall:
Liselotte Krebs

Møtesekretær:
Leder

Kontakter under tilsynet:
(Hvilke personer har tilsynet hatt kontakt med under oppholdet; beboere (anonymisert), pårørende (anonymisert), ansatte, ledere, andre)
Vi snakket med daglig leder Grete Børke samt beboere og ansatte.

Hvordan ble tilsynet gjennomført:
(Institusjons-/hjemmebesøk, skriftlig/muntlig kommunikasjon)
Institusjonsbesøk. Vi hadde først et møte med Grete Børke. Etter møtet gikk vi gjennom sykehjemmet, inspiserte og snakket med noen beboere og ansatte.

Tilsynsutvalgets rapport fra tilsynet

Dette var det første møte med daglig leder Grete Børke. Fokus for tilsynet var å skape kontakt med sykehjemsledelsen og få et inntrykk av hvordan ledelsen ser på driften av sykehjemmet og eventuelle problemer. I tillegg tok vi en rask inspeksjon av hvordan beboerne har det ved sykehjemmet, med særlig vekt på hygiene/renslighet.

Hovedinntrukket er at beboerne har det bra med rene og ryddige rom. I tillegg har beboerne har et meget rikt aktivitetstilbud med organiserte tilbud to ganger daglig (på ukedagene), gjerne ett felles og ett i mindre grupper. Sykehjemmet har fokus på å aktivere umotiverte beboere, ved å tilrettelegge aktiviteter slik at de fleste har lyst til å være med på noe i løpet av en uke. Sykehjemmet bruker også folk som er på praksis samt frivillige til å holde aktivitets nivået oppe.

Nedenfor følger noen konkrete bemerkninger.

Det er behov for oppussing av overflater; maling av vinduskarmer og enkelte vegger, skifte av dører og gulv. Det er viktig for pasientenes trivsel at bygningsmassen blir vedlikeholdt. Sykehjemmet tar selv noe indre vedlikehold,

slik som maling av enkelte vegger. Omsorgsbygg burde muligens vurdere en større renovering av deler av bygningsmassen.

Forsterket avdelig har låst dør slik at de som er på avdelingen ikke har fri tilgang til resten av sykehjemmet. Døren er låst med kode som er synlig ved døren. På forsterket avdeling er det 12 beboere hvorav bare en er på tvangsvedtak. .

- **anmerknader / forhold som bør endres:**

De som ikke er på tvangstiltak skal ha fri adgang til sykehjemmet og uteområder.

Saker til oppfølging ved neste tilsynsbesøk:
Følge opp forsterket avdeling og bruk av låst dør. Det skal ikke være slik at beboere uten tvangstiltak skal holdes bak låst dør. Følge opp hvor mange som er på tvangstiltak.

Følge opp oppussingsbehov.

Følge opp om beboernes sikkerhet blir ivaretatt i forbindelse med åpen adgang til sykehjemmet.

Oslo den 03.09.2012

Tom-Reiel Heggedal — Leder tilsynsutvalg

Saera Khan — Medlem tilsynsutvalg

Asgeir Nordengen
Eldrerådet

*****

Tilsynsrapport oversendt til:
- Bydelsadministrasjonen / bydelsutvalget dato:_____
- Institusjonens leder / styre (private institusjoner) dato:_____

*****

For sykehjem:
- Sykehjemsetaten til kommentering dato:_____

Taushetsplikt:
Tilsynsutvalget har taushetsplikt om personlige forhold som utvalgene blir kjent med i sitt arbeide. For øvrig gjelder forvaltningslovens bestemmelser om taushetsplikt.

Attendo PAULUS SYKEHJEM

10.10.12

Redegjørelse angående rapport fra tilsynsbesøk ved Paulus sykehjem

Tid: Onsdag 22.08.12, kl 14.30-15.30
Type: Meldt tilsynsbesøk

Konkrete bemerkninger:

- Behov for oppussing av overflater

Dette er i utgangspunktet Omsorgsbygg (OBY) sitt ansvar. Paulus sykehjem har gjentatte ganger meldt behov for oppussing/ reparasjoner og lignende til OBY. Ved ledige rom/ bytte av rom sparkler og maler vi rommene ved behov før neste innflytting. Dette bekostes i sin helhet av Attendo.

- Skjermet enhet for beboere med demensdiagnose

Som det ble orientert muntlig om på møtet har ikke Paulus sykehjem noen forsterket enhet, men en skjermet avdeling for beboere med demens. Det er her en dør med elektronisk dørbryter der koden er oppslått ved panelet.

Pasientene på skjermet avdeling har alle fått individuell opplæring i bruk av elektronisk dørbryter. Rutinen i avdelingen er at personalet holder øye med døren, slik at de kan assistere pasienter som eventuelt ikke klarer å betjene den elektroniske dørbryteren med kode. De får da følge ut når de ønsker det.

Døren er i perioder åpen, men fordi vi nå har tvangstiltak (lukket dør) på én pasient på skjermet (ikke forsterket) avdeling på grunn av rømningsfare. Han har meget stor utferdstrang og har ved flere anledninger rømt fra institusjonen og vært borte i mange timer før han ble funnet av politiet. Pasienten er fysisk meget sprek, men har en organisk betinget demens med alvorlig kognitiv svikt, han mangler evne til å ordlegge seg eller motta og forstå beskjeder. Han kan således verken be om hjelp eller svare eller reagere adekvat på henvendelser fra fremmede som forsøker å henvende seg til ham eller hjelpe ham. Det er fattet tvangsvedtak ved sykehjemslege og avdelingssykepleier (teamleder) 27.02.12 i forebyggende hensikt. Hvis han forlater sykehjemmet, vil han ikke finne veien tilbake og heller ikke be om hjelp til å komme seg tilbake. Det sier seg selv at det her vil være stor risiko for at ulykker i form av fall, trafikkulykker, etc. kan hende. Hvis sykehjemmet ikke kan benytte dør med kodelås for å forebygge at pasienten forsvinner, er han feilplassert og må gis et tilbud med døgnbasert personaltilsyn en til en.

Attendo PAULUS SYKEHJEM

For å imøtekomme pasientens utferdstrang får han daglig følge ut på små turer, dette er med på å bidra til en god hverdag.

Oslo 10.oktober 2012

Grete Børke
Daglig leder

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

17 SEPT 2012

Saksnr.: 201290125-8
Arkivbet.: 027

RAPPORT FRA TILSYNSBESØK VED PAULUS SYKEHJEM

Navn på tjenestested:
Paulus sykehjem

Dato for besøket:
22.08.12

Tidspunkt (fra kl. til kl.):
14.30-15.30

Meldt/uanmeldt besøk/ekstraordinært besøk:
Anmeldt

Hvis ekstraordinært besøk – hva var årsaken til besøket? Hvem har begjært det?

Av tilsynsutvalgets medlemmer var følgende tilstede:
Tom-Reiel Heggedal (leder), Saera Khan, og Asgeir Nordengen (Eldrerådet)

Forfall:
Liselotte Krebs

Møtesekretær:
Leder

Kontakter under tilsynet:
(Hvilke personer har tilsynet hatt kontakt med under oppholdet; beboere (anonymisert), pårørende (anonymisert), ansatte, ledere, andre)
Vi snakket med daglig leder Grete Børke samt beboere og ansatte.

Hvordan ble tilsynet gjennomført:
(Institusjons-/hjemmebesøk, skriftlig/muntlig kommunikasjon)
Institusjonsbesøk. Vi hadde først et møte med Grete Børke. Etter møtet gikk vi gjennom sykehjemmet, inspiserte og snakket med noen beboere og ansatte.

Tilsynsutvalgets rapport fra tilsynet

Dette var det første møte med daglig leder Grete Børke. Fokus for tilsynet var å skape kontakt med sykehjemsledelsen og få et inntrykk av hvordan ledelsen ser på driften av sykehjemmet og eventuelle problemer. I tillegg tok vi en rask inspeksjon av hvordan beboerne har det ved sykehjemmet, med særlig vekt på hygiene/renslighet.

Hovedinntrukket er at beboerne har det bra med rene og ryddige rom. I tillegg har beboerne har et meget rikt aktivitetstilbud med organiserte tilbud to ganger daglig (på ukedagene), gjerne ett felles og ett i mindre grupper. Sykehjemmet har fokus på å aktivere umotiverte beboere, ved å tilrettelegge aktiviteter slik at de fleste har lyst til å være med på noe i løpet av en uke. Sykehjemmet bruker også folk som er på praksis samt frivillige til å holde aktivitets nivået oppe.

Nedenfor følger noen konkrete bemerkninger.

Det er behov for oppussing av overflater; maling av vinduskarmer og enkelte vegger, skifte av dører og gulv. Det er viktig for pasientenes trivsel at bygningsmassen blir vedlikeholdt. Sykehjemmet tar selv noe indre vedlikehold,

slik som maling av enkelte vegger. Omsorgsbygg burde muligens vurdere en større renovering av deler av bygningsmassen.

Forsterket avdelig har låst dør slik at de som er på avdelingen ikke har fri tilgang til resten av sykehjemmet. Døren er låst med kode som er synlig ved døren. På forsterket avdeling er det 12 beboere hvorav bare en er på tvangsvedtak.

- **anmerknader / forhold som bør endres:**

De som ikke er på tvangstiltak skal ha fri adgang til sykehjemmet og uteområder.

Saker til oppfølging ved neste tilsynsbesøk:
Følge opp forsterket avdeling og bruk av låst dør. Det skal ikke være slik at beboere uten tvangstiltak skal holdes bak låst dør. Følge opp hvor mange som er på tvangstiltak.

Følge opp oppussingsbehov.

Følge opp om beboernes sikkerhet blir ivaretatt i forbindelse med åpen adgang til sykehjemmet.

Oslo den 03.09.2012

Tom-Reiel Heggedal
Leder tilsynsutvalg

Saera Khan
Medlem tilsynsutvalg

Asgeir Nordengen
Eldrerådet

*****

Tilsynsrapport oversendt til:
- Bydelsadministrasjonen / bydelsutvalget dato:_____
- Institusjonens leder / styre (private institusjoner) dato:_____

*****

For sykehjem:
- Sykehjemsetaten til kommentering dato:_____

Taushetsplikt:
Tilsynsutvalget har taushetsplikt om personlige forhold som utvalgene blir kjent med i sitt arbeide. For øvrig gjelder forvaltningslovens bestemmelser om taushetsplikt.

Sak 103/12 Paulus sykehjem - Tilsynsrapport 22.08.2012

Høyres forslag til vedtak:

Tilsynsrapporten tas til orientering.

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg 104/12

Arkivsak: 201291445
Arkivkode:
Saksbeh: Marita Watne

Saksgang: Helse- og sosialkomiteen **Møtedato: 28.11. 2012**

SØKNAD OM SALGSBEVILLING, NY, FOR NÆRBUTIKKEN GRÜNERLØKKA, THORVALD MEYERS GATE 87

Sammendrag:
NOBEL INVEST AS søker om salgsbevilling, ny, for Nærbutikken Grünerløkka, Thorvald Meyers gate 87.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søknad om salgsbevilling fra NOBEL INVEST AS for Nærbutikken Grünerløkka anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Oslo kommune
Næringsetaten

Bydel Grünerløkka
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 29.10.2012

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh:	Arkivkode:
	SLAB-2012-02026	Sjønnesen, Inger	00734

SØKNAD OM BEVILLING

Det vises til vedlagte detaljskjema vedrørende søknad fra NOBEL INVEST AS om Salgsbevilling Ny ved Nærbutikken Grünerløkka, Thorvald Meyers gt 87.

I h.h.t. alkohollovens § 1-7 a kan kommunen ved vurderingen av om bevilling bør gis bl.a. legge vekt på antallet salgs- og skjenkesteder, stedets karakter, beliggenhet, målgruppe, trafikk- og ordensmessige forhold, næringspolitiske hensyn og hensynet til lokalmiljøet for øvrig.

Oslo kommune har ikke satt begrensninger i antall serverings- og skjenkesteder, eller fastsatt områdebegrensninger eller regulert konseptvurderinger.

Det vises til alkoholloven § 1-7 og det bes om at bydelen, som utøver av kommunens helse- og omsorgstjenester, jf. Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-3, jf. Folkehelseloven § 5, 1. ledd c), uttaler seg om stedets karakter og oversender kopier av eventuelle klager på støy og uro.

Forhold som reguleres av plan- og bygningsloven og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven er ikke relevant i forhold til vurdering av alkoholloven §§ 1-7 og 1-7 a.

Med bakgrunn i det ovenstående ber vi om at bydelsutvalget så snart som mulig og senest **3 uker** innen mottakelsen av dette brev avgir en uttalelse i forhold til søknaden.

Der bydelsutvalget anbefaler søknaden **avslått** ber etaten om at det vedlegges kopi av **saksprotokollen, eventuelt bydelsutvalgets begrunnelse** hvor den ikke fremkommer av protokollen.

Med hilsen

Sjønnesen, Inger
saksbehandler

Næringsetaten
Adresse:
Tollbugata 27, 3. etg.
inngang Øvre slottsgt.
Postboks 745 Sentrum
0106 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 00 50
Internett: www.nae.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@nae.oslo.kommune.no
Org. nr:979 594 887

DETALJER OM SØKNAD OM SALGS- ELLER SKJENKEBEVILLING VED FORESPØRSEL OM SOSIALTJENESTEN / BYDELSUTVALGETS UTTALELSE

Saksnr:	00734

1. BEVILLINGSSTEDET		
Stedets navn **Nærbutikken Grünerløkka**		Telefon
Gateadresse **Thorvald Meyers gt 87**	Postnr. **0550**	Bydel **Grünerløkka**

2. SØKER			
Firma/organisasjon/navn **NOBEL INVEST AS**	Organisasjonsnr/Personnr søker **997570197**		Selskapsform **Aksjeselskap**
Postadresse **Kingos gate 2**	Postnr. **0457**	Poststed **OSLO**	Telefon

3. SØKNADSDETALJER			
Søknad om **Salgsbevilling Ny**			Beskrivelse
Åpningstid inne	Skjenketid inne	Åpningstid ute	Skjenketid ute

Godkjent og ekspedert elektronisk

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg 105/12

Arkivsak: 201291466
Arkivkode:
Saksbeh: Marita Watne

Saksgang: Helse- og sosialkomiteen **Møtedato: 28.11.2012**

SØKNAD OM SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING, NY, FRA CAFE SERENAD, DARRES GATE 1.

Sammendrag:
Cafe Serenad AS søker om serverings- og skjenkebevilling, ny, for Cafe Serenad, Darres gate 1. Åpningstid/skjenketid inne: 01:00/00:30, åpningstid/skjenketid ute: 23:00/22:30.

Bakgrunn:
Det søkes om ny bevilling for serveringssted, tidligere Cafe Isabella.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søknad om serverings- og skjenkebevilling, ny, for Cafe Serenad, Darres gate 1, åpningstid/skjenketid inne: 01:00/00:30, åpningstid/skjenketid ute: 23:00/22:30, anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas og støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Oslo kommune
Næringsetaten

Bydel Grünerløkka
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 01.11.2012

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh:	Arkivkode:
	ASNY-2012-02054	Reed, Terese	02495

SØKNAD OM BEVILLING

Det vises til vedlagte detaljskjema vedrørende søknad fra CAFE SERENAD AS om ny serverings- og skjenkebevilling ved Cafe Serenad, Darres gate 1.

I h.h.t. alkohollovens § 1-7 a kan kommunen ved vurderingen av om bevilling bør gis bl.a. legge vekt på antallet salgs- og skjenkesteder, stedets karakter, beliggenhet, målgruppe, trafikk- og ordensmessige forhold, næringspolitiske hensyn og hensynet til lokalmiljøet for øvrig.

Oslo kommune har ikke satt begrensninger i antall serverings- og skjenkesteder, eller fastsatt områdebegrensninger eller regulert konseptvurderinger.

Det vises til alkoholloven § 1-7 og det bes om at bydelen, som utøver av kommunens helse- og omsorgstjenester, jf. Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-3, jf. Folkehelseloven § 5, 1. ledd c), uttaler seg om stedets karakter og oversender kopier av eventuelle klager på støy og uro.

Forhold som reguleres av plan- og bygningsloven og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven er ikke relevant i forhold til vurdering av alkoholloven §§ 1-7 og 1-7 a.

Med bakgrunn i det ovenstående ber vi om at bydelsutvalget så snart som mulig og senest **3 uker** innen mottakelsen av dette brev avgir en uttalelse i forhold til søknaden.

Der bydelsutvalget anbefaler søknaden **avslått** ber etaten om at det vedlegges kopi av **saksprotokollen, eventuelt bydelsutvalgets begrunnelse** hvor den ikke fremkommer av protokollen.

Med hilsen

Terese Reed
saksbehandler

Næringsetaten
Adresse:
Tollbugata 27, 3. etg.
inngang Øvre slottsgt.
Postboks 745 Sentrum
0106 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 00 50
Internett: www.nae.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@nae.oslo.kommune.no
Org. nr:979 594 887

DETALJER OM SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING VED FORESPØRSEL OM SOSIALTJENESTEN / BYDELSUTVALGETS UTTALELSE

Saksnr:	02495

1. BEVILLINGSSTEDET		
Stedets navn **Cafe Serenad**		Telefon
Gateadresse **Darres gate 1**	Postnr. **0175**	Bydel **Grünerløkka**

2. SØKER			
Firma/organisasjon/navn **CAFE SERENAD AS**	Organisasjonsnr/Personnr søker **998768802**		Selskapsform
Postadresse **Darres gate 1**	Postnr. **0175**	Poststed **OSLO**	Telefon

3. SØKNADSDETALJER			
Søknad om **Serverings- skjenkebevilling**			Beskrivelse **NY BEVILLING**
Åpningstid inne **0100**	Skjenketid inne **0030**	Åpningstid ute **2300**	Skjenketid ute **2230**

Tidligere Cafe Isabella

Godkjent og ekspedert elektronisk

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg
106/12

Arkivsak:
Arkivkode:
Saksbeh: Janne Melsom

Saksgang	**Møtedato**
Byutviklingskomiteen	26.11.2012
Oppvekst-, miljø- og kulturkomiteen	27.11.2012
Helse- og sosialkomiteen	28.11.2012
Eldrerådet	03.12.2012
Ungdomsrådet	03.12.2012
Rådet for funksjonshemmede	04.12.2012
Bydelsutvalget	13.12.2012

HANDLINGSPLAN FOR MENNESKER MED FUNKSJONSNEDSETTELSER 2013- 2015

Forrige handlingsplan ble vedtatt av bydelsutvalget 10.02.2011. Vedlagt følger forslag til ny handlingsplan.

Status eksisterende handlingsplan

Noen tiltak er avsluttet og noen er iverksatt og videreføres fordi de er relevante for vår tjenesteproduksjon, disse er gjengitt nedenfor.

Oversikt over iverksatte og gjennomførte tiltak:

- Gjøre lokalmiljøet oppmerksom på tiltak som kan hindre diskriminering etter tips fra rådet for funksjonshemmede: **Iverksatt og videreføres.**
- Tilgjengelighet for bevegelseshemmede knyttes til høringsuttalelser for skjenkebevillinger, ved omregulering og ombygging der bydelen er høringsinstans: **Iverksatt og videreføres.**
- Ved utleie av fortau skal avtaler ikke forlenges når det er avdekket gjentatte brudd på betingelsene i leiekontrakten. **Iverksatt og videreføres.**
- Arbeide for framkommelighet og merking i de parkene som bydelen har ansvar for: **Iverksatt og videreføres.**
- Tidlig utnevnelse av koordinator og ansvarsgruppe: Iverksatt og videreføres
- Utarbeidelse av individuell plan: **Iverksatt og videreføres.**
- Sammenslåing av fagavdeling for ergo- og fysioterapi med fagavdeling for sykepleie: **Gjennomført**
- Samarbeid med instanser utenfor bydel: **Iverksatt og videreføres.**

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

- Utarbeide mål og tiltak i samarbeid med bruker: **Iverksatt og videreføres.**
- Tilbud om ansvarsgrupper for de som har behov for det: **Iverksatt og videreføres.**
- Dialog med bruker i utførelsen av hjemmetjenestene: **Iverksatt og videreføres.**
- Tilbud om støttekontakt/treningskontakt etter behov: **Iverksatt og videreføres.**
- Tilby kurs i fysisk aktivitet for støttekontakter gjennom partnerskapsavtale med HEV og OI: **Iverksatt og videreføres.**
- Videreutvikle bassengtilbudet og tilbud om terapiridning for barn og unge: **Iverksatt og videreføres.**
- Hjemmetjenesten skal ha fokus på å gi hjelp til selvhjelp: **Iverksatt og videreføres.**
- Utvikle modell/metode for å yte rehabilitering: **Iverksatt og videreføres.**
- Tydeliggjøring av målsetting i vedtak: **Iverksatt og gjennomført.**
- Rehabiliteringsplasser ved Sofienbergsenteret økes fra 7 til 17 plasser: **Gjennomført.**
- Videreutvikle koordinatorfunksjonen ved familiesenteret: **Gjennomført.**
- Delta i nettverkssamlinger i regi koordinerende rehabiliterende enhet ved lokal sykehus / sektor: **Iverksatt og videreføres.**
- Delta i ulike samarbeidsmøter barn/unge ved Ullevål sykehus: **Iverksatt og videreføres.**
- Følge opp eksisterende samarbeidsavtaler: **Iverksatt og videreføres.**
- Oversikt over ansatte med behov for tilrettelegging:
  Tjenesteledere dokumenterer til avdelingsdirektør om arbeidet med ansatte med behov for tilrettelegging, som en del av HMS – arbeidet. Sikres gjennom HMS rapporteringssystem og logg for oppfølging av sykefravær: Oversikt over ansatte med behov for tilrettelegging: **Iverksatt og videreføres.**
- Krav om universell utforming/diskrimineringsloven:
  Alle nye tjenestesteder og tjenestesteder som rehabiliteres/ombygges skal ha universell utforming med i planene for arbeidet med tanke på å kunne ta i mot ansatte med redusert funksjonsnivå: **Iverksatt og videreføres.**
- Ha et variert tilbud med tiltaksplasser: **Iverksatt og videreføres.**
- Flere tiltaksplasser for uføretrygdede: **Iverksatt og videreføres.**
- Utarbeide egen boligplan for bydelen som også inkluderer tiltak rettet mot funksjonshemmede: **Gjennomført.**
- Tilrettelegging av bolig ved ergoterapitjenesten: **Iverksatt og videreføres.**
- Tildele lån og tilskudd (behovsprøvd) **Iverksatt og videreføres.**
- Bygge videre på allerede gjennomført opplæring/kurs: **Gjennomført.**
- Utveksle kompetanse mellom oppvekst- og helse- og sosialavdelingen: **Iverksatt og videreføres.**
- Videreutvikle felles IP- rutine for alle tjenestesteder: **Iverksatt g videreføres.**
- Videreutvikle koordinatorrollen: **Iverksatt og videreføres.**
- Følge opp arbeid med individuell plan der dette er igangsatt ved innleggelse på sykehus: **Iverksatt og videreføres.**
- Delta i prosjekt for web basert IP- verktøy med sektorsykehus og sektorbydeler: **Gjennomført.**
- Videreføre partnerskapsavtale med Oslo Idrettskrets: **Iverksatt.**
- Utvikle samarbeidet med lokale idrettslag om integrerte og tilrettelagte tilbud, inklusiv tildeling av frivillighetsmidler: **Iverksatt og videreføres**.
- Samarbeide med et eldresenter om tilbud for voksne med funksjonsnedsettelser: **Ikke iverksatt, videreføres.**

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

1. Status handlingsplan 2011-2012 tas til orientering.
2. Handlingsplan 2013-2015 vedtas.

HANDLINGSPLAN FOR MENNESKER MED FUNKSJONSNEDSETTELSER

2013-2015

BYDEL GRÜNERLØKKA

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Bystyret har vedtatt at alle virksomheter skal utarbeide egne handlingsplaner for mennesker med funksjonsnedsettelser med konkrete tiltak på Oslo kommunes satsningsområder.

Arbeidet, oppbygningen og utformingen av planen er gjort i tråd med Oslo kommunes veileder for utarbeidelse av virksomhetenes handlingsplaner.

Bydelens handlingsplan tar derfor utgangspunkt i Oslo kommunes innsatsområder: Kunnskap om funksjonshemmede, rehabilitering og habilitering, arbeid og sysselsetting, bolig, individuell plan, transport og frivillighet. En del av handlingspunktene er videreført fra forrige plan ettersom bydelen må jobbe fortløpende med disse. Hvert innsatsområde innledes med en kort begrepsavklaring og Oslo kommunes målsetting for området. Deretter følger bydelens egne målsettinger og tiltak for området.

1.2 Føringer, målgruppe og overordnede mål for planen

Handlingsplanen tar utgangspunkt i føringene i Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser og skal bygge på grunntankene respekt, menneskeverd og likeverd.

Målgruppe for handlingsplanen er alle med funksjonsnedsettelser som bor i og/ eller er ansatt i Bydel Grünerløkka.

Hovedmål for handlingsplanen er i følge Oslo kommunes veileder:

- *Å legge forholdene til rette for at mennesker med funksjonsnedsettelser skal kunne ha et mest mulig selvstendig liv med deltagelse og likestilling i Oslo*
- *Bidra til at mennesker med funksjonsnedsettelser behandles som likeverdige og med respekt.*

Planen må ses i sammenheng med bydelens strategiske plan 2012- 2015, plan for universell utforming, plan for psykisk helse, rusmiddelpolitisk handlingsplan, handlingsplan for opplæring, kompetanseutvikling og likeverd, folkehelseplan og handlingsplan for barn og unge i vanskelige livssituasjoner og boligsosial handlingsplan.

1.3 Begrepsavklaring

Med nedsatt funksjonsevne menes tap eller skade på en kroppsdel eller en av kroppens funksjoner. En funksjonsnedsettelse behøver ikke resultere i begrensninger i samfunnsmessig deltagelse.

Funksjonshemming oppstår først når det foreligger et gap mellom individets forutsetninger og omgivelsenes utforming eller krav til funksjon på områder som er vesentlig for etablering av selvstendighet og sosial tilværelse.

Funksjonshemming er altså ikke bare knyttet til individuelle egenskaper og biologiske forhold, men også i større eller mindre grad til situasjonen og omgivelsene. Omgivelsenes utforming og den konkrete situasjon vil være bestemmende for hvilken grad den enkelte opplever å være funksjonshemmet.[1]

2.0 Situasjonsbeskrivelse Bydel Grünerløkka.

Bydel Grünerløkka har 49307 innbyggere per 01.01.12. Bydelen har de siste årene hatt en stor økning i innbyggertall, fra 2010- 2012 har det økt med 8 % prosent.
Befolkningsutviklingen i bydelen viser stor vekst i unge voksne og barn, nedgang i eldre over 80 år.

Bydelen har både tettbebygde urbane områder og områder med småhus - og villabebyggelse. Flere store boligprosjekt er gjennomført, nye er påbegynt, noe som fortsatt fører til stor vekst i befolkningen. Den gamle bebyggelsen i bydelen kan gi utfordringer med tilrettelegging, mange leiligheter er små og uten heis. Den nye boligmassen har ofte heis og er mer tilrettelagt enn den eldre bebyggelsen, men også her finnes det utfordringer. Bydelen har strøksgater med forretningsliv, parkområder og møteplasser både for frivillig aktivitet og som del av tjenesteytingen. Universell utforming er vesentlig for å gi alle like muligheter, både sosialt og fysisk. Bydelen har en egen handlingsplan for universell utforming.

Bydel Grünerløkka er en bydel der alle har like muligheter og samme rettigheter
Ulike løsninger er veien til helhet og likeverd. Bydelen skal ha kompetente og engasjerte medarbeidere som sikrer tilpassede tilbud i dialog med brukere og innbyggere. Videre ønsker bydelen gjennom sine tjenester å fremstå som inkluderende, forutsigbar, tydelig og redelig. Dette er i tråd med Oslo Kommunes verdigrunnlag.
Bydelen har avtale om inkluderende arbeidsliv og har utviklet egen handlingsplan for inkluderende arbeidsliv som en delplan under bydelens "Handlingsplan for opplæring, kompetanseutvikling og likeverd".

Bydelen har et velutviklet tjeneste tilbud, men også her ser man en endring i forhold til befolkningsutviklingen. Det vil fortsatt være behov for barnehageplasser og nye tiltak til barn og unge. Bydelens pleie, rehabilitering og - omsorgstjenester opplever en økning i yngre brukergruppe. Andel brukere i hjemmetjenesten under 67 år var 31.12. 2011 på 48 %. mens snittet i Oslo i 2011 var 33,8 %. Andelen brukere av hjemmetjensten i bydelen var 30.8.2012 på 51 % .

Mer ansvar flyttes over fra spesialisttjenesten til førstelinjetjeneste, blant annet som en konsekvens av samhandlingsreformen. Det fører til at bydelen får brukere med mer sammensatte behov og endrede krav til utforming av tjenestene.

3.0 Innsatsområder

3.1 Kunnskap om funksjonshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne utgjør en stor andel av befolkningen og andelen med funksjonstap øker med alderen. Mange møter samfunnsskapte og lite rasjonelle barrierer som kan oppleves som et hinder for aktivitet og deltagelse.

[1] Oslo kommunes veileder for utarbeidelse av handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser.

Diskriminerings – og tilgjengelighetsloven trådte i kraft 1.1.2009. Loven har bestemmelser om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne, blant annet når det gjelder ansettelser og rekruttering. [2]

I Oslo kommune skal:

- *Alle aktuelle virksomheter informere og skolere berørte ansatte om diskriminerings – og tilgjengelighetsloven .* [3]

Bydel Grünerløkka skal	**Tiltak**	**Ansvar**	
Følge diskriminerings – og tilgjengelighetsloven	• Gjøre alle ansatte kjent med og bevisst på diskriminerings - og tilgjengelighetsloven	Tjenesteledere	
Bidra til å minske diskriminering i lokalmiljøet samt bedre tilgjengelighet for alle	• Gjøre lokalmiljøet oppmerksom på tiltak som kan hindre diskriminering etter tips fra rådet for funksjonshemmede og bruk av internettsidene. • Tilgjengelighet for bevegelseshemmede knyttes til høringsuttalelsene for skjenkebevillinger • Tilgjengelighet for bevegelseshemmede knyttes til omregulering og ombygging der bydelen er høringsinstans • Ved utleie av fortau skal avtaler ikke forlenges når det er avdekket gjentatte brudd på betingelsen i leiekontrakten • Arbeide for fremkommelighet og	Sekretær for Rådet for funksjonshemmede Bydelsdirektør Bydelsdirektør Bydelsdirektør Avdelingsdirektør HR og administrasjon	.

[2] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[3] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

	merking i de parkene som bydelen har ansvar for.		

3.2 Rehabilitering og habilitering

Når det gjelder rehabilitering og habilitering er det viktig å sikre virksomhetens kunnskap, kompetanse og kapasitet på dette området. Dette kan blant annet foregå ved at bydelene i større grad samarbeider med etatene, med hverandre og med eksterne aktører. Like viktig er samarbeidet med brukerne og brukerens pårørende i habiliterings- og rehabiliteringsarbeid. [4]

Oslo kommune skal:

- *Legge til rette for vedlikehold, erfaringsutveksling og utvikling av kompetanse*
- *Legge til rette for brukermedvirkning, samarbeid med hjemmet og bidra til medvirkning fra foreldre/ pårørende/ foresatte.*
- *Styrke støttekontakt – og avlastningsordningen*
- *Arbeide for at tilbudet av helse – og sosialtjenester til funksjonshemmede og kronisk syke skal ha et omfang og en kvalitet som bidrar til selvstendighet og livskvalitet*
- *Ta initiativ til nødvendig koordinering mellom første – og andrelinjetjeneste*[5]

Bydel Grünerløkka skal	**Tiltak**	**Ansvar**	
Legge til rette for tidlig tverrfaglig samarbeid	• Tidlig oppnevning av koordinator og etablering av ansvarsgruppe • Utarbeidelse av individuell plan • Samarbeid med instanser utenfor bydel	Tjenesteledere Tjenesteledere Avdelingsdirektør helse- og sosial	
Legge til rette for brukermedvirkning	• Utarbeide mål og tiltak i samarbeid med	Tjenesteledere	

[4] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser
[5] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

	bruker. • Tilbud om ansvarsgrupper for de som har behov for det. • Dialog med bruker i utførelsen av tjenestene	Tjenesteledere Tjenesteledere	
Legge til rette for et meningsfylt og aktivt liv	• Tilbud om støttekontakt/ treningskontakt etter behov • Tilby kurs i fysisk aktivitet for støttekontakter gjennom partnerskapsavtale med Helse – og velferdsetaten og Oslo Idrettskrets. • Videreutvikle bassengtilbudet og tilbudet om terapiridning for barn og unge • Kompetanseheving blant ansatte i tema – tilrettelagt fysisk aktivitet for alle barn og unge (Habiliteringsprosjektet)	Seksjonssjef bestillerenheten. Seksjonssjef bestillerenheten. Leder for ergo – og fysioterapitjenesten for barn og unge Leder for ergo – og fysioterapitjenesten for barn og unge	
Fokus på rehabilitering i eget hjem	• Hjemmetjenesten skal ha fokus på å gi hjelp til selvhjelp. • Utvikle modell/ metode for å yte rehabilitering.	Seksjonssjef hjemmetjenesten Seksjonssjef hjemmetjenesten.	
Utvikle samarbeidet med spesialisthelsetjenesten.	• Delta i nettverkssamlinger i regi koordinerende	Seksjonssjef bestillerenheten	

	rehabiliterende enhet ved lokal sykehus / sektor. • Delta i ulike samarbeidsmøter barn/ unge ved Ullevål sykehus. • Følge opp eksisterende samarbeidsavtaler	Seksjonssjef familiesenteret Avdelingsdirektør Oppvekst. / avdelingsdirektør helse og sosial	

3.3 Arbeid og sysselsetting

For å øke funksjonshemmedes deltagelse i arbeidsliv og sysselsetting kreves en strategi som stimulerer den enkelte virksomhet til å ansette flere personer med funksjonsnedsettelser. Arbeid er en døråpner til en sosial arena, og til goder som for eksempel bedret økonomi og personrettigheter. Oslo kommune er en av landets største arbeidsplasser, og bør gå foran når det gjelder å tilrettelegge for ansettelse av funksjonshemmede. Oslo kommune skal gjennom sin personalpolitikk arbeide for å tilsette funksjonshemmede i stillinger.[6]

Oslo kommune skal:

- *Som arbeidsgiver legge forholdene til rette for mennesker med funksjonsnedsettelser som ønsker seg arbeid.*
- *Øke kunnskapen om et mer inkluderende arbeidsliv i kommunens virksomheter*
- *Arbeide for at virksomhetene oppfordrer mennesker med nedsatt funksjonsevne til å søke stillinger der det er mulig*
- *Utarbeide informasjon til arbeidsgivere i kommunen om støtteordninger som finnes for tilrettelegging for funksjonshemmede på arbeidsplassen*
- *Sikre at virksomhetene innkaller minst en kvalifisert søker med nedsatt funksjonsevne, så sant det er noen slike søkere, til ansettelsesintervju ved utlysning av nye stillinger*
- *Dele statens målsetting om at 5 % av alle nyansatte de neste to årene skal være personer med nedsatt funksjonsevne.*
- *Sikre at alle bydeler, virksomheter og foretak i Oslo kommune overholder avtalen, med tilleggsavtale, om inkluderende arbeidsliv.* [7]

---

6 Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

7 Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

Bydel Grünerløkka skal	**Tiltak**	**Ansvar**	
Følge bydelens IA plan for 2012: *"Ansette flere personer med funksjonsnedsettelse"*.	• Nyansettelser: Videreføre arbeidet som ble lagt ned i ansettelseskurs for ledere med fokus på bydelens personalpolitiske strategi. Ved ansettelse av personer med behov for tilrettelegging skal deres behov sikres gjennom bydelens ansettelsesrutiner • Krav om universell utforming/diskriminerin gsloven: Alle nye tjenestesteder og tjenestesteder som rehabiliteres/ombygges skal ha universell utforming med i planene for arbeidet med tanke på å kunne ta i mot ansatte med redusert funksjonsnivå.	HRavdelingen HR avdelingen Prosjektansvarlig/ tjenesteleder ved de ulike prosjektene	
Ha en arena for arbeidstrening	• Flere tiltaksplasser for uføretrygdede	Bydelsdirektør	

3.4 Bolig

Et trygt og godt sted å bo hører med til basale behov hos alle mennesker. Dersom personer med funksjonshemminger ikke selv greier å skaffe seg et tilrettelagt botilbud, må kommunen bidra til dette.[8]

Oslo kommune skal:

- *Ha differensiert boligtiltak og boformer tilpasset individuelle behov og utfordringer*
- *Bidra til at den statlige finansieringsordning for kjøp og etablering av egen bolig brukes aktivt*
- *I mindre grad samlokaliserte boliger for funksjonshemmede, og heller satse på tilrettelegging i etablerte boligområder.* [9]

Bydel Grünerløkka skal	**Tiltak**	**Ansvar**	**Frist**
Bidra til at funksjonshemmede kan bo i boligen de har	• Tilrettelegging av bolig ved ergoterapitjenesten • Tildele lån og tilskudd (behovsprøvd)	Seksjonssjef hjemmetjenesten Seksjonssjef NAV- sosial.	

3.5 Individuell plan

Individuell plan er en lovfestet rettighet for personer med behov for langvarige og koordinerte tjenester. Tjenesteapparatet har i slike tilfeller plikt til å utarbeide individuell plan. Ordningen er frivillig for brukere av koordinerte tjenester. Sentralt i ordningen er koordinatorfunksjon som gjør at brukeren eller pårørende får en person i tjenesteapparatet å forholde seg til.[10]

Oslo kommune skal:

- *Sørge for at informasjon om individuell plan er tilgjengelig for brukere og ansatte*
- *Ha en koordinator i aktuelle virksomheter med kompetanse på å koordinere brukernes behov*
- *Videreutvikle lokalt samarbeid med NAV*
- *Sikre at tjenester og tiltak i den enkeltes individuelle plan blir gjennomført som forutsatt.*[11]

Bydel Grünerløkka skal	**Tiltak**	**Ansvar**	**Frist**
Øke kompetansen hos ansatte på å utarbeide IP og lede ansvarsgrupper	• Ta i bruk nettbasert verktøy for individuell plan	Avdelingsdirektør helse - og sosial, avdelingsdirektør	

[8] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[9] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[10] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[11] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

	• Videreutvikle koordinatorrollen	oppvekst. Seksjonssjefer	
Samarbeide med sektorsykehus og sektorbydeler	• Følge opp arbeid med individuell plan der dette er igangsatt ved innleggelse på sykehus.	Seksjonssjef bestillerenheten, seksjonssjef familiesenteret.	

3.6 Frivillighet

Frivillige organisasjoner er viktige samfunnsdeltakere, og har en stor evne til å skape engasjement og fellesskap. Oslo kommune gir årlig økonomisk støtte til mange organisasjoner og ønsker å legge vekt på å utvikle samarbeidet mellom frivillige organisasjoner og kommunen. [12]

Oslo kommune skal:

- *Videreutvikle samarbeidet med frivillige organisasjoner for å bedre tilbud som inkluderer alle*
- *Legge til rette for at flere funksjonshemmede skal ha større mulighet til å utøve idrett og fysisk aktivitet.* [13]

Bydel Grünerløkka skal	**Tiltak**	**Ansvar**	
Legge til rette for fritidsaktiviteter for barn og voksne med funksjonsnedsettelser	• Videreføre partnerskapsavtale med Oslo Idrettskrets	Avdelingsdirektør helse- og sosial, avdelingsdirektør oppvekst	
	• Utvikle samarbeidet med lokale idrettslag om integrerte og tilrettelagte tilbud, inklusiv tildeling av frivillighetsmidler	Avdelingsdirektør oppvekst	
	• Samarbeide med et eldresenter om tilbud for voksne med funksjonsnedsettelse	Avdelingsdirektør helse- og sosial	

[12] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

[13] Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg
107/12

Arkivsak: 201291331
Arkivkode:
Saksbeh: Anders Norman

Saksgang: Helse- og sosialkomiteen **Møtedato:** **28. 11. 2012**

HØRINGSUTTALELSE – BOLIGBEHOVSPLAN FOR OSLO KOMMUNE 2013-2016

Bakgrunn:
Helse- og sosialkomiteen i Bydel Grünerløkka fikk på Bydelsutvalgets møte 1. november delegert ansvar for å gi bydelens høringsuttalelse om utkast til Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013-2016.

Bydelsutvalget har i en tidligere høringsrunde avgitt høringsuttalelse om endring i forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune, sak 32/11 er vedlagt.

Bydelsdirektørens forslag til høringsuttalelse:
Bydel Grünerløkka er meget tilfreds med at det er laget en samlet boligbehovsplan for vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo. Det er viktig å gjøre opp status på en slik måte, samtidig er vi enige i at boligarbeidet må ses i et mer langsiktig perspektiv.

Når bydelene gir en oversikt over behov for boliger til vanskeligstilte fram til 2016 er det viktig å understreke at slike prognoser er det knyttet stor usikkerhet til. Usikkerheten vil selvsagt øke jo lenger fram i tid man prøver å se. Endringer i forutsetningene som generell økonomisk utvikling, politiske vedtak og lignende kan gi store endringer i behovene, så det er viktig at hjelpeapparatet er fleksibelt.

Bydel Grünerløkka støtter Byrådets strategi med å sette flere i stand til å skaffe bolig i det private markedet. Vi er meget opptatt av å se boligsosialt arbeid i sammenheng med sysselsettings- og kvalifiseringsarbeid. For mange er det viktigste vi kan bidra med når det gjelder bolig å bistå dem til å få økt inntekt. Vi ser at for en gruppe med svak tilknytning til arbeidsmarkedet er kommunal bolig uheldig fordi boligene er knyttet til det å ha lav eller ingen inntekt. Det kan svekke motivasjonen for å ta arbeid at man risikerer å miste bolig. Det kan se ut til at kommunal bolig er mest egnet for dem som er varig ute av stand til å øke sin inntekt.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Bydel Grünerløkka er helt enig i at det er viktig å øke gjennomstrømningen i de kommunale boligene. På den måten vil flere kunne ha nytte av de kommunale boligene. For å kunne øke gjennomstrømningen ønsker vi å kunne gi kontrakter på 3 år til de vi mener med litt hjelp kan finne bolig på det private markedet. Slike korte kontrakter sammen med gode planer for hva som skal skje i boperioden og tett oppfølging gir tydelige signaler til beboerne om at dette er kortvarig hjelp. Samtidig er det veldig viktig å utvide ordningen med startlån slik at flere vanskeligstilte kan komme inn på det ordinære boligmarkedet.

For å øke gjennomstrømmingen i de kommunale boligene ser Bydel Grünerløkka det også ønskelig å redusere inntektsgrensen for å ha rett på kommunal bolig. Slik det er i dag er det mange som har så høy inntekt at de ikke har krav på bostøtte, men som samtidig fyller kravene for kommunal bolig og kan fortsette å bo i leiligheten de engang ble tildelt. Disse beboerne har ingen økonomisk vinning av å bo i kommunal bolig og kan heller finne bolig på det private markedet og slik frigi plass til dem som trenger det mer.

Bydel Grünerløkka er tilfreds med at Byrådets strategi med spredning av boligmassen også gjelder bedre tilpassing av boligstørrelse og boligtyper. Vår bydel har behov for boliger til store familier, boliger tilpasset personer med funksjonsnedsettelser og skjermede boliger for personer med problemer knyttet til rus og psykisk helse.

Under strategi 4: ”Organisatoriske tiltak for bedre utnyttelse av kommunens boligmasse” åpnes det for endringer i reglene for bydelsvis tildelingsrett til kommunale boliger. Bydel Grünerløkka tror det vil være svært uheldig å tildele boliger innenfor større sektorer eller eventuelt hele byen. Det er de bydelene der boligene ligger som må gi beboerne tjenester og oppfølging. Dette åpner for at bydelene søker å plassere kostnadskrevende brukere i andre bydeler. Det er flest kommunale boliger i indre Oslo, dette er et område som allerede sliter med mange beboere med store utfordringer. Vi mener en slik løsning også vil svekke gjennomstrømmingen fordi det er vanskelig å se nytten av å arbeide for at en person skal komme videre når plassen bare fylles opp av en bruker fra en annen bydel. Det er også en fare for at beboere som flyttes til ny bydel kan få en dårligere oppfølging, fordi deres problemer ikke er tilstrekkelig kjent i ny bydel.

Møte i bydelsutvalget 15. desember 2011

SAK 32/11 HØRINGSUTTALELSE – ENDRING I FORSKRIFT OM TILDELING AV KOMMUNAL BOLIG I OSLO KOMMUNE

Bydelsdirektørens opprinnelige forslag til vedtak:
Bydel Grünerløkka ser at det kan være tid for å gjennomgå grunnvilkårene i forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo, selv om forskriften i hovedsak har virket etter hensikten. Bydelen er av den oppfatning at de fleste av forslagene til endringer er formålstjenelige, men bydelen er meget kritisk til forslaget om å utvide leietid ved tidsbestemt avtale. Bydelen ser flere problemer knyttet til en utvidelse av leietiden og er bekymret for at en slik endring kan virke mot sin hensikt og gi beboere og søkere et dårligere tilbud. Nedenfor gir bydelen utfyllende kommentarer til dette forslaget samt korte kommentarer til de øvrige forslagene:

Søkere med behov for oppfølging
Bydel Grünerløkka støtter forslaget om å innføre hjemmel for avslag i de tilfellene der søkere oppfyller grunnkravene for tildeling av kommunal bolig, men der de ikke kan ivareta en kommunal bolig og har behov for andre tiltak. Både av hensyn til bruker og bomiljø er det viktig å kunne gi avslag for å kunne gi andre og bedre egnede tiltak.

Inntekts- og formuesforhold
Bydel Grünerløkka mener det er riktig å endre inntektsgrensene for tildeling av kommunal bolig slik at de samsvarer med øvre inntektsgrense for å bli innvilget statlig bostøtte. Bydelen er av den oppfatning at denne endringen vil bidra til å sikre at de som trenger det mest får tildelt kommunal bolig.

Leietid
Bydel Grünerløkka er uenig i forslaget om å øke kontraktslengden fra 3 og 5 år til 5 og 7 år med hovedregel at søker skal gis tidsbestemt leieavtale for 7 år. Bydelen mener at kommunal bolig for mange bør være en midlertidig bolig på vei mot egen bolig. Korte leiekontrakter er et godt signal om dette. Bydelen ser flere gode grunner til å holde kontraktstiden nede:

- For å sikre at de som trenger det mest får kommunal bolig har vi øvre inntekstgrenser som grunnvilkår for tildeling. Med lange kontrakter kan vi forvente at en del vil øke sin inntekt i perioden og bli boende i leiligheter de ikke lenger kvalifiserer for. Dette vil være til fortrengsel for de som trenger boligen mer. Problemet forsterkes av endringen i inntektsgrensene.

- Bolig og sysselsetting er grunnpilarer i et godt og verdig liv. Et grunnkrav for å få kommunal bolig er at inntekten er så lav at man ikke kan skaffe bolig på annen måte. Leien subsidieres av inntektsgraderte bostøtteordninger og dekkes for noen av sosialhjelp. Dette kan svekke motivasjonen for å komme i inntektsbringende arbeid, fordi man raskt bryter inntektsgrensen og risikerer å måtte finne annen usubsidiert bolig. Den økonomiske vinningen av å komme i arbeid kan bli svært liten. Korte leiekontrakter sammen med god oppfølging med klare forventninger om endringer i inntekt kan virke motiverende for kvalifisering og arbeid.

- En del av søkerne har behov for ulike hjelpetiltak for å kunne mestre å bo i egen bolig. Før det fattes vedtak om kommunal bolig skal disse hjelpetiltakene fremlegges for og godkjennes av søker, og det skrives en samarbeidsavtale mellom søker og bydelen.

Dersom beboer senere bryter avtalen vil det være vanskelig å avslutte leieforholdet før leiekontrakten utløper. Med langvarige kontrakter kan dette bli en betydelig belastning for den som ikke får den oppfølging og hjelp som er nødvendig. Samtidig kan dette føre til unødvendig belastning for naboer og bomiljø fordi mange som får samarbeids-avtale vil ha problemer knyttet til rus, psykisk helse og atferd.

- For de fleste vil kommunal bolig ikke være en varig løsning, men det kan være et godt alternativ på veien mot egen bolig. I dagens boligmarked kreves det en god del egen-innsats for å skaffe bolig, kortvarige kontrakter bidrar til å holde fokus på arbeidet med å finne annen bolig.

- For noen er det riktig å bli boende i kommunal bolig over lenger tid. Dette kan ivaretas innenfor dagens regler der øvre kontraktslengde er 5 år. Stabilitet og trygghet skapes gjennom god dialog med beboerne. Boplaner med avklarte forventninger gir den enkelte beboer forutsigbarhet.

- Kommunal bolig er et knapt gode og etterspørselen overgår tilbudet. For å sikre at de som til enhver tid trenger det mest får tilbud om kommunal bolig, er bydelen avhengig av en betydelig utskifting av beboere. Lange kontrakter vil føre til at færre får et tilbud når de trenger det.

Bytte av kommunal bolig
Bydel Grünerløkka støtter at regler om bytte av bolig tas inn i forskriften.

Behandling i Helse- og sosialkomiteen 30. november 2011:

Tilleggsforslag fra R:

Rs tilleggsforslag:
Bydelen mener at forslag til endring i § 6 kan aksepteres med de forbeholdene som er tatt og med disse kommentarene:
Det er et poeng at det skal være rimelig greit bomiljø i de kommunale gårdene, og dette kan vi se kan røyne hardt på om det også bor en eller flere av de mest uskikka der.
Men lovendringen må ikke redusere retten til særlig tilpassa bolig på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning.
Det som er viktig, er å sørge for skikkelige boforhold for dem som faller utafor - og det er ikke sikkert at det er tradisjonelt større institusjoner.
Bydelen mener at et godt eksempel på et godt egna botilbud er Sjøstrand omsorgssenter i Asker. Dette mener vi da det er ekstra viktig å opprettholde, og ikke legge ned slik som Byrådet foreslo, men heller se på muligheten for å bygge opp flere av denne typen.

Rs endringsforslag til Bydelsdirektørens forslag, 3. avsnitt:
Bydelen er veldig skeptisk til de nye inntektsgrensene. Det ser dramatisk ut med en reduksjon på over 150.000 for enkelte. En ting er jo hva som kreves for å få statlig bostøtte, når du først har skaffa deg bolig. Noe ganske annet er vel å komme seg inn på markedet.
De lave grensene vil også være et hinder for at folk kommer seg i arbeid. Dersom de har fått seg en lavtlønna jobb når kontrakten skal fornyes, så vil de jo bli sparka ut av hjemmet sitt.

Rs endringsforslag til Bydelsdirektørens forslag, 4. avsnitt:
Det er positivt at leietida økes, men politikken burde være at det ikke er noen tidsbegrensing på leietid, bortsett fra Ungbo. Det burde også være en mye større mengde kommunale boliger til disposisjon for all slags folk.

SVs endringsforslag til Bydelsdirektørens forslag:
Grünerløkka SV mener at inntektsgrensen for tildeling av kommunal bolig ikke bør endres.

Voteringsorden:
SV trakk sitt forslag til fordel for Rs forslag.
Bydelsdirektøren la til en setning i sitt forslag, til slutt i 3. avsnitt, som lyder som følger: "Inntektsgrensene bør være veiledende."
Det ble først votert separat over Rs tilleggsforslag, deretter ble Bydelsdirektørens forslag satt opp mot begge Rs endringsforslag hver for seg.

Votering:
Rs tillegg falt mot 2 (R og SV) stemmer.
Rs første endringsforslag falt med 1 (R) stemme mot 8 (H, V, 3A, F, SV, MDG) stemmer for Bydelsdirektørens forslag, inkludert tilleggssetning.
Rs andre endringsforslag falt med 1 (R) stemme mot 8 (H, V, 3A, F, SV, MDG) stemmer for Bydelsdirektørens forslag.

Vedtak i komiteen:
Bydel Grünerløkka ser at det kan være tid for å gjennomgå grunnvilkårene i forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo, selv om forskriften i hovedsak har virket etter hensikten. Bydelen er av den oppfatning at de fleste av forslagene til endringer er formålstjenelige, men bydelen er meget kritisk til forslaget om å utvide leietid ved tidsbestemt avtale. Bydelen ser flere problemer knyttet til en utvidelse av leietiden og er bekymret for at en slik endring kan virke mot sin hensikt og gi beboere og søkere et dårligere tilbud. Nedenfor gir bydelen utfyllende kommentarer til dette forslaget samt korte kommentarer til de øvrige forslagene:

Søkere med behov for oppfølging
Bydel Grünerløkka støtter forslaget om å innføre hjemmel for avslag i de tilfellene der søkere oppfyller grunnkravene for tildeling av kommunal bolig, men der de ikke kan ivareta en kommunal bolig og har behov for andre tiltak. Både av hensyn til bruker og bomiljø er det viktig å kunne gi avslag for å kunne gi andre og bedre egnede tiltak.

Inntekts- og formuesforhold
Bydel Grünerløkka mener det er riktig å endre inntektsgrensene for tildeling av kommunal bolig slik at de samsvarer med øvre inntektsgrense for å bli innvilget statlig bostøtte. Bydelen er av den oppfatning at denne endringen vil bidra til å sikre at de som trenger det mest får tildelt kommunal bolig. Inntektsgrensen bør være veiledende.

Leietid
Bydel Grünerløkka er uenig i forslaget om å øke kontraktslengden fra 3 og 5 år til 5 og 7 år med hovedregel at søker skal gis tidsbestemt leieavtale for 7 år. Bydelen mener at kommunal bolig for mange bør være en midlertidig bolig på vei mot egen bolig. Korte leiekontrakter er et godt signal om dette. Bydelen ser flere gode grunner til å holde kontraktstiden nede:

- For å sikre at de som trenger det mest får kommunal bolig har vi øvre inntekstgrenser som grunnvilkår for tildeling. Med lange kontrakter kan vi forvente at en del vil øke sin inntekt i perioden og bli boende i leiligheter de ikke lenger kvalifiserer for. Dette vil være til fortrengsel for de som trenger boligen mer. Problemet forsterkes av endringen i inntektsgrensene.

- Bolig og sysselsetting er grunnpilarer i et godt og verdig liv. Et grunnkrav for å få kommunal bolig er at inntekten er så lav at man ikke kan skaffe bolig på annen måte. Leien subsidieres av inntektsgraderte bostøtteordninger og dekkes for noen av sosialhjelp. Dette kan svekke motivasjonen for å komme i inntektsbringende arbeid, fordi man raskt bryter inntektsgrensen og risikerer å måtte finne annen usubsidiert bolig. Den økonomiske vinningen av å komme i arbeid kan bli svært liten. Korte leiekontrakter sammen med god oppfølging med klare forventninger om endringer i inntekt kan virke motiverende for kvalifisering og arbeid.

- En del av søkerne har behov for ulike hjelpetiltak for å kunne mestre å bo i egen bolig. Før det fattes vedtak om kommunal bolig skal disse hjelpetiltakene fremlegges for og godkjennes av søker, og det skrives en samarbeidsavtale mellom søker og bydelen. Dersom beboer senere bryter avtalen vil det være vanskelig å avslutte leieforholdet før leiekontrakten utløper. Med langvarige kontrakter kan dette bli en betydelig belastning for den som ikke får den oppfølging og hjelp som er nødvendig. Samtidig kan dette føre til unødvendig belastning for naboer og bomiljø fordi mange som får samarbeids-avtale vil ha problemer knyttet til rus, psykisk helse og atferd.

- For de fleste vil kommunal bolig ikke være en varig løsning, men det kan være et godt alternativ på veien mot egen bolig. I dagens boligmarked kreves det en god del egen-innsats for å skaffe bolig, kortvarige kontrakter bidrar til å holde fokus på arbeidet med å finne annen bolig.

- For noen er det riktig å bli boende i kommunal bolig over lenger tid. Dette kan ivaretas innenfor dagens regler der øvre kontraktslengde er 5 år. Stabilitet og trygghet skapes gjennom god dialog med beboerne. Boplaner med avklarte forventninger gir den enkelte beboer forutsigbarhet.

- Kommunal bolig er et knapt gode og etterspørselen overgår tilbudet. For å sikre at de som til enhver tid trenger det mest får tilbud om kommunal bolig, er bydelen avhengig av en betydelig utskifting av beboere. Lange kontrakter vil føre til at færre får et tilbud når de trenger det.

Bytte av kommunal bolig
Bydel Grünerløkka støtter at regler om bytte av bolig tas inn i forskriften.

Saken går videre til Bydelsutvalget for endelig vedtak.

Behandling i bydelsutvalget:

Forslag fra SV:
Alternativt forslag til bydelsdirektørens forslag om inntekts- og formuesforhold.

Inntekts- og formuesforhold

Bydel Grünerløkka mener det kan være rom for å justere ned inntektsgrensene for husholdninger med 1 person og husholdninger med 2 voksne, men støtter ikke forslaget om å innføre en øvre inntektsgrense som samsvarer med grense for å få tildelt statlig bostøtte.

NOU2011:15 peker på at de statlige bostøttesatsene i dag er for lave og foreslår å øke dem, særlig for barnefamilier, fordi mottakere av bostøtte blir sittende igjen med inntekter under grenser for lavinntekt. Leieboerforeningen har i evalueringen av bostøtteordningen som ble innført i 2009 pekt på det samme. Ved å endre inntektsgrensene for tildeling av kommunal bolig vil kommunen usynliggjøre at det finnes mennesker som helt klart har behov for kommunal bolig, men som ikke er berettiget til det.

Bydel Grünerløkka mener at spesielt husholdninger med barn må skjermes fra reduserte inntektssatser. For å skjerme husholdninger med enslige foreldre kan det med fordel innføres et skille på husholdninger med 1 og 2 voksne.

Forslag fra R
En kontraktlengde på 3 og 5 år kan virke ustabilt og utrygt for flere beboergrupper. Kontraktslengde på 5 og 7 år vil gi mer stabilitet, langsiktighet og ro for beboerne.

Rødts forslag til vedtak:
Bydelsutvalget støtter flertallet i bystyret i synet på at dagens kontraktslengde på 3-5 år utvides til 5-7 år. Bydelsdirektørens forslag avvises.

Voteringsorden:
R trakk sitt forslag.
Bydelsdirektørens forslag med tilleggssetning til slutt i 3. avsnitt som lyder som følger: ”Inntektsgrensene bør være veiledende” ble satt opp mot SVs forslag.

Votering:
Bydelsdirektørens forslag vedtatt med 12 (5 A, 3 H, 2 V, 1 MDG, 1 F) stemmer mot 3 (2 SV, 1 R) stemmer for SVs forslag.

Bydelsutvalget høringsuttalelse er etter dette som følger:
Bydel Grünerløkka ser at det kan være tid for å gjennomgå grunnvilkårene i forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo, selv om forskriften i hovedsak har virket etter hensikten. Bydelen er av den oppfatning at de fleste av forslagene til endringer er formålstjenelige, men bydelen er meget kritisk til forslaget om å utvide leietid ved tidsbestemt avtale. Bydelen ser flere problemer knyttet til en utvidelse av leietiden og er bekymret for at en slik endring kan virke mot sin hensikt og gi beboere og søkere et dårligere tilbud. Nedenfor gir bydelen utfyllende kommentarer til dette forslaget samt korte kommentarer til de øvrige forslagene:

Søkere med behov for oppfølging
Bydel Grünerløkka støtter forslaget om å innføre hjemmel for avslag i de tilfellene der søkere oppfyller grunnkravene for tildeling av kommunal bolig, men der de ikke kan ivareta en kommunal bolig og har behov for andre tiltak. Både av hensyn til bruker og bomiljø er det viktig å kunne gi avslag for å kunne gi andre og bedre egnede tiltak.

Inntekts- og formuesforhold
Bydel Grünerløkka mener det er riktig å endre inntektsgrensene for tildeling av kommunal bolig slik at de samsvarer med øvre inntektsgrense for å bli innvilget statlig bostøtte. Bydelen

er av den oppfatning at denne endringen vil bidra til å sikre at de som trenger det mest får tildelt kommunal bolig. Inntektsgrensen bør være veiledende.

Leietid
Bydel Grünerløkka er uenig i forslaget om å øke kontraktslengden fra 3 og 5 år til 5 og 7 år med hovedregel at søker skal gis tidsbestemt leieavtale for 7 år. Bydelen mener at kommunal bolig for mange bør være en midlertidig bolig på vei mot egen bolig. Korte leiekontrakter er et godt signal om dette. Bydelen ser flere gode grunner til å holde kontraktstiden nede:

- For å sikre at de som trenger det mest får kommunal bolig har vi øvre inntekstgrenser som grunnvilkår for tildeling. Med lange kontrakter kan vi forvente at en del vil øke sin inntekt i perioden og bli boende i leiligheter de ikke lenger kvalifiserer for. Dette vil være til fortrengsel for de som trenger boligen mer. Problemet forsterkes av endringen i inntektsgrensene.

- Bolig og sysselsetting er grunnpilarer i et godt og verdig liv. Et grunnkrav for å få kommunal bolig er at inntekten er så lav at man ikke kan skaffe bolig på annen måte. Leien subsidieres av inntektsgraderte bostøtteordninger og dekkes for noen av sosialhjelp. Dette kan svekke motivasjonen for å komme i inntektsbringende arbeid, fordi man raskt bryter inntektsgrensen og risikerer å måtte finne annen usubsidiert bolig. Den økonomiske vinningen av å komme i arbeid kan bli svært liten. Korte leiekontrakter sammen med god oppfølging med klare forventninger om endringer i inntekt kan virke motiverende for kvalifisering og arbeid.

- En del av søkerne har behov for ulike hjelpetiltak for å kunne mestre å bo i egen bolig. Før det fattes vedtak om kommunal bolig skal disse hjelpetiltakene fremlegges for og godkjennes av søker, og det skrives en samarbeidsavtale mellom søker og bydelen. Dersom beboer senere bryter avtalen vil det være vanskelig å avslutte leieforholdet før leiekontrakten utløper. Med langvarige kontrakter kan dette bli en betydelig belastning for den som ikke får den oppfølging og hjelp som er nødvendig. Samtidig kan dette føre til unødvendig belastning for naboer og bomiljø fordi mange som får samarbeids-avtale vil ha problemer knyttet til rus, psykisk helse og atferd.

- For de fleste vil kommunal bolig ikke være en varig løsning, men det kan være et godt alternativ på veien mot egen bolig. I dagens boligmarked kreves det en god del egen-innsats for å skaffe bolig, kortvarige kontrakter bidrar til å holde fokus på arbeidet med å finne annen bolig.

- For noen er det riktig å bli boende i kommunal bolig over lenger tid. Dette kan ivaretas innenfor dagens regler der øvre kontraktslengde er 5 år. Stabilitet og trygghet skapes gjennom god dialog med beboerne. Boplaner med avklarte forventninger gir den enkelte beboer forutsigbarhet.

- Kommunal bolig er et knapt gode og etterspørselen overgår tilbudet. For å sikre at de som til enhver tid trenger det mest får tilbud om kommunal bolig, er bydelen avhengig av en betydelig utskifting av beboere. Lange kontrakter vil føre til at færre får et tilbud når de trenger det.

Bytte av kommunal bolig
Bydel Grünerløkka støtter at regler om bytte av bolig tas inn i forskriften.

Fra: Hans Olav Toft [HansOlav.Toft@oslobystyre.no]
Sendt: 23. oktober 2012 09:55
Til: POSTMOTTAK; Postmottak BAL; Postmottak Bydel Frogner; Postmottak ADM; Postmottak; BBJ Postmottak; Postmottak Grorud; POSTMOTTAK BGA; Postmottak; Postmottak; BVA-Postmottak; BUN-Postmottak; Postmottak BSH; POSTMOTTAK; Postmottak Bydel Østensjø
Kopi: Hans Olav Toft
Emne: Byrådssak 152.2 Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013 - 2016 - bydelsutvalgenes uttalelser
Vedlegg: 152.2-12.doc

Byrådssak 152.2 Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013 – 2016 ligger til behandling i helse- og sosialkomiteen.

Helse- og sosialkomiteen ønsker å høre bydelsutvalgenes syn på byrådssaken. Byrådssaken følger vedlagt.

Bydelsutvalgene bes avgi sine høringsuttalelser innen 30. november.

Høringsuttalelsene bes sendt postmottak@oslobystyre.no eller hansolav.toft@oslobystyre.no .

Med vennlig hilsen

Hans-Olav Toft
Komitesekretær helse- og sosialkomiteen

Bystyrets sekretariat
Rådhuset, 0037 Oslo

Tlf. + 47 23 46 18 62/+ 47 97 71 94 55
E-post: hansolav.toft@oslobystyre.no
www.bys.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Byrådet

Byrådssak 152.2/12

Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013-2016

Saksnr.: 201104601_67

Innhold

Tabeller 4
Sammendrag 5
Kapittel 1 Innledning 8
1.1 Bakgrunn og formål 8
1.2 Prosess og brukermedvirkning 9
1.3 Definisjoner 10
Vanskeligstilte på boligmarkedet og mennesker med funksjonsnedsettelser 10
Andre begreper 11
1.4 Oppbygning av planen 14
Kapittel 2 Overordnede mål og føringer for det boligsosiale arbeidet 15
Kapittel 3 Situasjonsbeskrivelse 17
3.1 Organisering av arbeidet med de sosiale boligvirkemidlene 17
Bydelenes rolle 17
Velferdsetaten 18
Boligbygg Oslo KF 18
Omsorgsbygg Oslo KF 19
Husbanken 19
Andre aktører 19
3.2 Oversikt over de sosiale boligvirkemidlene 19
Tilskudd til boligprosjekter 24
Refusjon av merverdiavgift 24
3.3 Bruk av personrettede boligvirkemidler 24
3.4 Kommunalt disponerte boliger 26
Nærmere om Boligbyggs boligmasse 29
Nærmere om Omsorgsbyggs boliger 32
3.5 Bostedsløshet og døgnovernatting 33
3.6 Når bolig ikke er nok 34
3.7 Boligsituasjonen for mennesker med funksjonsnedsettelser 35
Universell utforming 36
Kommunalt disponerte boliger for mennesker med funksjonsnedsettelser 36
Boliger klausulert for mennesker med funksjonsnedsettelser 39
Private boligprosjekter for mennesker med funksjonsnedsettelser 39
Bostedsløshet og døgnovernatting for mennesker med funksjonsnedsettelser 39
Kapittel 4 Fremtidig behov for kommunalt disponerte boliger 41
4.1 Befolkningsprognoser og trekk i samfunnsutviklingen som påvirker boligbehovet for mennesker med funksjonsnedsettelser og andre vanskeligstilte 41
Befolkningsvekst 41

Trekk i samfunnsutviklingen 42
4.2 Behov for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet (unntatt mennesker med funksjonsnedsettelser) 2013-2016 43
Behov for boliger til andre vanskeligstilte 43
Boligprosjekter under utredning – for vanskeligstilte unntatt mennesker med funksjonsnedsettelser 45
Utfordringer i boligarbeidet for andre vanskeligstilte 46
4.3 Behov for boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser 2013-2016 50
Behov for boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser 50
Boligprosjekter under utredning – for mennesker med funksjonsnedsettelser 51
Utfordringer i boligarbeidet for mennesker med funksjonsnedsettelser 52
4.4 Utfordringer i rammebetingelsene for boligforetakenes fremskaffelse av boliger 56
Investeringsprosessen 56
Prinsipper for husleieberegning 57
Byggtekniske krav ved nybygging/ombygging av kommunale boliger 57
Kapittel 5 Strategier og tiltak for å møte boligbehovet 58
5.1 Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til vanskeligstilte på boligmarkedet 58
Strategi 1: Sette flere i stand til å skaffe seg bolig i det private markedet 58
Strategi 2: Øke gjennomstrømmingen i den eksisterende boligmassen 60
Strategi 3: Spredning av boligmassen og fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger 61
Strategi 4: Organisatoriske tiltak for bedre utnyttelse av kommunens boligmasse 64
Byrådets prioriteringer av strategier og tiltak for å møte boligbehovet til vanskeligstilte 66
5.2 Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til mennesker med funksjonsnedsettelser 66
Strategi 5: Sette flere mennesker med funksjonsnedsettelser i stand til å skaffe seg bolig i det private markedet 66
Strategi 6: Fremskaffe flere kommunalt disponerte boliger for mennesker med funksjonsnedsettelser 67
Strategi 7: Organisatoriske tiltak for bedre utnyttelse av kommunens boligmasse til mennesker med funksjonsnedsettelser 69
Byrådets prioriteringer av strategier og tiltak for å møte boligbehovet til mennesker med funksjonsnedsettelser 70
5.3 Oppsummering av strategier og tiltak 71
Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til vanskeligstilte på boligmarkedet 71
Strategier og tiltak for å møte boligbehovet for mennesker med funksjonsnedsettelser 71
Høringsuttalelser 73
Økonomiske og administrative konsekvenser 76
Innstilling til vedtak .. **Feil! Bokmerke er ikke definert.Feil! Bokmerke er ikke definert.**

Tabeller

Tabell 3.1 Beskrivelse av sosiale boligvirkemidler som administreres av Oslo kommune 21
Tabell 3.2 Bruk av personrettede boligvirkemidler som administreres av Oslo kommune, antall og beløp, 2009-2011 24
Tabell 3.3 Utvikling i antall kommunalt disponerte boliger 2009-2011 26
Tabell 3.4 Søknader om kommunal bolig 2009-2011 26
Tabell 3.5 Nyinnflyttede husstander i kommunale boliger 2011, fordelt på målgruppe. Antall og andel 27
Tabell 3.6 Boligbyggs boliger – fordelt på bydel og type/formål per 31.12.2011 30
Tabell 3.7 Boligbyggs boliger – fordelt på bydel og størrelse per 31.12.2011[1] 31
Tabell 3.8 Antall kontrakter med ulike kontraktstyper i Boligbyggs boliger 2010 og 2011 32
Tabell 3.9 Antall og andel tildelte boliger og kontraktsfornyelser i Boligbyggs boligmasse 2009-2011 32
Tabell 3.10 Antall omsorgsboliger forvaltet av Omsorgsbygg, fordelt på bydel 33
Tabell 3.11 Antall husstander i midlertidige botilbud 2009-2011 34
Tabell 3.12 Kommunens boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser i 2011, fordelt på bydel[1] 37
Tabell 3.13 Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere 2009-2011 38
Tabell 3.14 Antall nyinnflyttede husstander og husstander på venteliste for tilrettelagt bolig 2009-2011 38
Tabell 4.1 Rapportert behov for ordinære kommunale boliger 2013-2016, fordelt på boligstørrelse og bydel 43
Tabell 4.2 Rapportert behov for boliger til personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri 2013-2016, fordelt på type bolig og bydel 44
Tabell 4.3 Kommunale boligprosjekter under utredning i 2012 – for vanskeligstilte 45
Tabell 4.4 Innleieprosjekter under utredning I 2012 – for vanskeligstilte 46
Tabell 4.5 Rapportert behov for boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser 2013-2016, fordelt etter bydel, boligtype og målgruppe 50
Tabell 4.6 Kommunale boligprosjekter under vurdering I 2012 – for mennesker med funksjonsnedsettelser 51

Figurer

Figur 1.1 Illustrasjon av forholdet mellom begrepene vanskeligstilte på boligmarkedet og mennesker med funksjonsnedsettelser i boligbehovsplanen 11
Figur 3.1 Illustrasjon av kjeden av boligvirkemidler i Oslo kommune 20
Figur 3.2 Antall kommunalt eide boliger i bydelene 28

Sammendrag

Dette er en boligbehovsplan for perioden 2013-2016 for mennesker som er vanskeligstilte på boligmarkedet og har behov for hjelp til boligfremskaffelse, både mennesker med funksjonsnedsettelser og mennesker som har behov for hjelp av andre årsaker. I planen brukes begrepet "vanskeligstilte" 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 funksjonsnedsettelser" 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 Omsorg+ boliger er ikke omtalt i boligbehovsplanen, da dette er tatt med i sykehjemsbehovsplanen.[1] Planen omfatter boligbehov i perioden 2013-2016, men boligarbeidet må også ses i et mer langsiktig perspektiv.

Boligbehovsplanen fremmes av byråden for helse og sosiale tjenester og byråden for eldre i fellesskap. Byråden for helse og sosiale tjenester har ansvar for de delene av planen som omhandler vanskeligstilte på boligmarkedet generelt, mens byråden for eldre har ansvar for de delene som omhandler boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser.

Som en del av arbeidet med boligbehovsplanen, har Velferdsetaten gjennomført en kartlegging av boligbehovet i bydelene. Bydelene rapporterer om et behov for totalt 2 589 nye kommunalt disponerte boliger, det vil si boliger som kommer i tillegg til eksisterende boligmasse. En rekke utfordringer knyttet til boligarbeidet, rapportert fra bydeler, råd, brukerorganisasjoner og andre, er også beskrevet.

For vanskeligstilte, unntatt gruppen mennesker med funksjonsnedsettelser, 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 funksjonsnedsettelser 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.

[1] Sykehjemsbehovsplan – rullering 2012-2022

- 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.

Det er også utfordringer knyttet til rammebetingelsene for fremskaffelse av kommunale boliger for begge målgruppene.

Byrådet legger frem syv strategier for å møte boligbehovet til de to målgruppene. Det er knyttet flere tiltak til hver av strategiene. Følgende strategier foreslås 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 denne gruppen 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.

Byrådet foreslår følgende strategier for å møte boligbehovet til mennesker med funksjonsnedsettelser:

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

Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til mennesker med funksjonsnedsettelser 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 funksjonsnedsettelser med kr 200 mill pr år. Dette kommer i tillegg til tidligere vedtatte investeringsrammer for perioden 2013-2015.

Det tar tid før man kan se effekten av tiltakene, og byrådet anser det lite trolig at hele boligbehovet vil bli møtt i løpet av planperioden. Gjennom å følge med på boligbehovet og rullere boligbehovsplanen vil byrådet søke å møte stadig mer av boligbehovet. Alle som har behov, vil imidlertid få hjelp gjennom de andre tiltakene i kommunens boligtiltakskjede, selv om de ikke får en egen eid bolig eller en kommunal bolig i løpet av planperioden.

Kapittel 1 Innledning

1.1 Bakgrunn og formål

Oslo kommune har en rekke sosiale boligvirkemidler for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å bo trygt og godt. Kommunalt disponerte boliger er ett av disse virkemidlene.

I et verbalvedtak i Oslo kommunes budsjett for 2012 står det: *"Byrådet vil i forbindelse med budsjett 2013 legge frem en boligbehovsplan for boliger til vanskeligstilte."* Byrådet ser dette verbalvedtaket i sammenheng med en av byrådets strategier under funksjonsområde 3 Pleie og omsorg i budsjettet: *" Kartlegge behov for boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser i løpet av 2012 og utarbeide en rullerende boligbehovsplan etter modell av sykehjemsbehovsplanen".*

Ansvaret for det sosiale boligarbeidet i Oslo kommune er delt mellom Byrådsavdeling for kultur og næring (KON) og Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester (EST). KON har ansvar for forvaltning av de kommunale boligene og boligeiendommene, gjennom foretakene Boligbygg Oslo KF og Omsorgsbygg Oslo KF. EST har ansvar for bestilling og bruk av boligene, i tillegg til de andre boligsosiale virkemidlene slik som startlån og bostøtte. Oppgavene utføres av bydelene og Velferdsetaten.

EST er overordnet bestiller av de kommunalt disponerte boligene. Formålet med boligbehovsplanen er at den skal være et verktøy for EST til å gjøre bestillinger basert på et godt faktagrunnlag og gjennomtenkte prioriteringer.

Denne planen er en felles boligbehovsplan for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og mennesker med funksjonsnedsettelser. Boligbehovsplanen fremmes av byråden for helse og sosiale tjenester og byråden for eldre i fellesskap. Byråden for helse og sosiale tjenester har ansvar for de delene av planen som omhandler vanskeligstilte på boligmarkedet generelt, mens byråden for eldre har ansvar for de delene som omhandler boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser.

Boligbehovsplanen omhandler behovet for kommunalt disponerte boliger til de to målgruppene, og er begrenset til de delene av målgruppene som trenger bistand fra kommunen for å skaffe seg en bolig. De fleste vanskeligstilte på boligmarkedet og mennesker med funksjonsnedsettelser klarer å skaffe seg bolig på egen hånd. Noen trenger kun litt råd og veiledning fra kommunen for å finne sin egen bolig, mens andre får hjelp gjennom de ulike økonomiske boligvirkemidlene som kommunen har. Det boligbehovet som fremkommer i planen, er dermed kun behovet til de som har behov for omfattende, sammensatt eller langvarig hjelp fra kommunen for å bo. Denne boligbehovsplanen presenterer byrådets prioriterte strategier og tiltak for å møte boligbehovet på kort og på lengre sikt.

Behovet for Omsorg+ boliger[2] er ikke omtalt i boligbehovsplanen, da dette er tatt med i sykehjemsbehovsplanen.

[2] Omsorg+ er et samlokalisert boligtilbud mellom eget hjem og sykehjem, rettet mot de over 67 år som har behov for et botilbud med større trygghet, aktivitet og muligheter for sosialt fellesskap. Botilbudet skal inneholde aktivitetssenter og tilbud om middagsservering syv dager i uken samt døgnbemannet resepsjon med husvert.

Denne boligbehovsplanen har et tidsperspektiv på 4 år, fra 2013 til2016. Boligbehovet i bydelene er kartlagt for denne perioden. Flere av høringsinstansene har påpekt at dette er et kort tidsperspektiv i forhold til utfordringene i boligarbeidet. De foreslåtte tiltakene må ses i et lengre perspektiv, da det tar tid å gjennomføre tiltakene og se effekten av dem. Byrådet vil derfor legge opp til en jevnlig rullering av planen.

1.2 Prosess og brukermedvirkning

Arbeidet med utforming av boligbehovsplanen har vært ledet fra Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester (EST). Det har vært nedsatt en arbeidsgruppe bestående av deltakere fra Velferdsetaten, Boligbygg, Omsorgsbygg og EST. Arbeidsgruppen har jobbet tett med de ulike delene av planen. Styringsgruppen for planen har bestått av representanter for både den administrative og politiske ledelse i EST, samt ledere i Velferdsetaten. I tillegg har det vært gjennomført et par samarbeidsmøter mellom EST og Byrådsavdeling for kultur og næring og Byrådsavdeling for finans.

Velferdsetaten har på oppdrag fra EST gjennomført en kartlegging av boligbehovet i bydelene. Etaten har gjennomført to runder med spørreskjema og skriftlige innspill fra bydelene og en runde med intervjuer med hver enkelt bydel. Bydelene har i tillegg blitt oppfordret til å komme med sine forslag til strategier og tiltak for å møte boligbehovet. Velferdsetaten har sammenstilt og analysert et omfattende kartleggingsmateriale, og sammenfattet det i to rapporter til EST.

Bydelene har gjort en viktig innsats for å svare på spørsmål om sitt boligbehov og utfordringer i boligarbeidet i deres bydel. Det finnes per i dag ikke noe felles system for å fange opp og kartlegge mennesker med et boligbehov i bydelene. Mange bydeler bruker ulike excel-baser for å samle data til rapporteringer i KOSTRA og tertial- og årsstatistikker. Også fagsystemene Oskar og GERICA brukes i forskjellige enheter som arbeider med boligløsninger. Over halvparten av bydelene hadde egne systemer for å kunne rapportere på antall som oppfyller vilkårene i forskrift for kommunal bolig, men som får avslag på grunnlag av prioritering. Behovskartleggingen som er gjort i forbindelse med denne boligbehovsplanen, er derfor basert på en manuell innrapportering fra bydelene til Velferdsetaten. Det kan ligge en del feilkilder i dette, ikke minst kan ulik forståelse og ulike vurderinger i bydelene gjøre at forskjellige behov rapporteres. Et nytt saksbehandlingssystem for kommunale boliger er under utvikling i Oslo kommune. Dette systemet skal etter planen ivareta behovet for å systematisere og holde oversikt over det løpende behovet for boliger, slik at framtidige boligbehovsplaner kan baseres på et godt tallgrunnlag.

Byrådet har lagt opp til flere runder med innspill fra råd og brukerorganisasjoner, for å sikre at boligbehovsplanen i størst mulig grad fanger opp de problemstillingene som brukerne av kommunens boligvirkemidler er opptatt av, og at deres forslag til tiltak vurderes av byrådet.

De kommunalt oppnevnte rådene og en rekke brukerorganisasjoner ble tilskrevet tidlig i planprosessen og invitert til å komme med skriftlige innspill. I slutten av april ble det gjennomført en boligkonferanse med bred deltakelse fra råd og organisasjoner, bydeler og andre kommunale virksomheter. Deltakerne fikk presentert en rekke av de utfordringene som Oslo kommune står overfor i boligarbeidet for vanskeligstilte og mennesker med funksjonsnedsettelser, og ble invitert til å komme med sine innspill til dette arbeidet, også i etterkant av konferansen. Et administrativt utkast til boligbehovsplan ble sendt på høring til brukerråd, organisasjoner, bydeler og aktuelle etater og foretak i juli 2012, med

høringsfrist 20.08.2012. I tillegg ble det gjennomført et høringsmøte med råd og organisasjoner 07.08.2012. De skriftlige innspillene som er mottatt i forbindelse med høringen, følger som vedlegg til denne planen.

Alle innspillene er tatt med i byrådets vurdering av hvilke strategier og tiltak som er best egnet til å møte boligbehovet for vanskeligstilte og mennesker med funksjonsnedsettelser i Oslo kommune.

1.3 Definisjoner

Vanskeligstilte på boligmarkedet og mennesker med funksjonsnedsettelser[3]

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ingen ensartet eller klart definert gruppe. I NOU 2011:15 "Rom for alle" presenteres en definisjon som dekker det mange legger i dette begrepet: *"Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd."* (side 39) Dette er en definisjon som omfatter alle som er vankeligstilte på boligmarkedet av ulike årsaker og på ulike måter. Det kan være personer med sosiale og økonomiske problemer, rusmiddelmisbrukere, personer med psykiske lidelser, flyktninger og innvandrere, barnefamilier, unge i etableringsfasen eller personer som har behov for spesiell tilrettelegging av boligen på grunn av en funksjonsnedsettelse. De aller fleste mennesker i Oslo bor godt og trygt i en bolig de selv har kjøpt eller leid i det private leiemarkedet. Det er kun en liten andel som trenger offentlig hjelp til å finne og beholde en bolig, og det er denne gruppen boligbehovsplanen handler om.

I boligbehovsplanen er gjort et skille mellom de som har behov for en tilrettelagt bolig på grunn av en funksjonsnedsettelse og de som er vanskeligstilte på boligmarkedet av andre årsaker. Dette gjøres for å kunne følge opp de to vedtakene i bystyrets budsjett for 2012, omtalt i punkt 1.1. Kommunen har ikke bare behov for å vite antall boliger det er behov for, men også hvilke typer boliger det er behov for, og hvor mange boliger som må være spesielt tilrettelagt. Tildeling av boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser foregår til dels etter andre rutiner enn tildeling av boliger til andre vanskeligstilte. I tillegg har tildeling av bolig til enkelte mennesker med funksjonsnedsettelser et annet formål og krav til varighet av boforholdet.

Når det i denne planen brukes begrepet mennesker med funksjonsnedsettelser, er det en gruppebetegnelse som er avgrenset ut fra tre forhold:

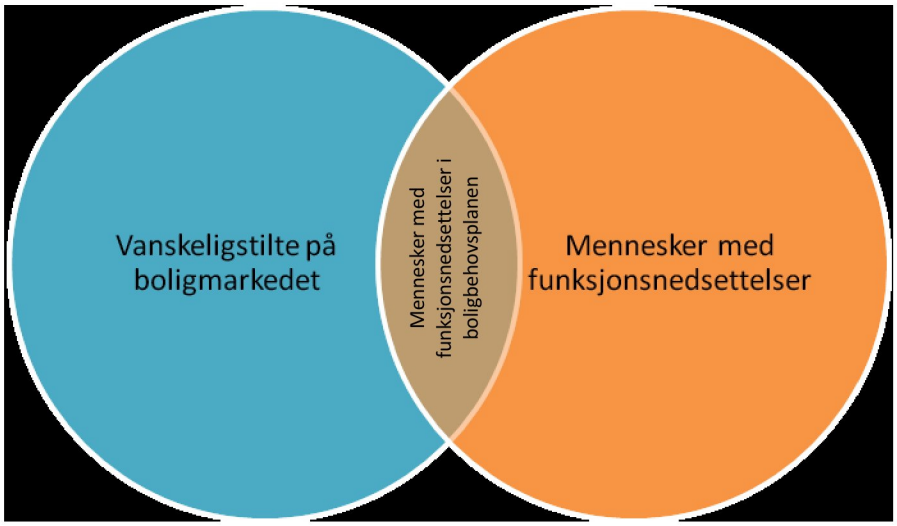
---

[3] Norges Blindeforbund har i sitt innspill til boligbehovsplanen reagert på begrepsbruken, og sier: *"Vi vil bemerke at begreper og ordbruk som vanskeligstilte og utsatte grupper ikke hører noen steder hjemme i vårt moderne opplyste samfunn. Dette er for lengst avlagte begreper som bidrar til en uheldig segregering og bortdefinering av enkelte personer og grupper i samfunnet. Det er ingen av oss tjent med, ikke minst når formålet er å skape en åpen og tilgjengelig boligpolitikk med plass for alle. Vi vil derfor oppfordre til at vi sammen snakker og formulerer oss ut fra hva det faktisk handler oss: En boligplan som ivaretar alle borgeres ulike behov."* (Brev fra Norges Blindeforbund til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 04.05.2012). Byrådet ønsker på ingen måte å bidra til segregering og bortdefinering av enkelte grupper i samfunnet. Tvert i mot handler denne planen om hvordan byrådet kan bidra til at enkelte grupper i større grad inkluderes i boligmarkedet, og får mulighet til å bo trygt og godt. Dette er ikke en boligbehovsplan for alle borgere i Oslo. De aller fleste klarer å skaffe seg en god bolig på egenhånd, uten hjelp fra kommunen. Dette er en boligbehovsplan for de som har behov for bistand fra kommunen for å skaffe seg og beholde en egnet bolig. Byrådet kan langt på vei være enig i at vanskeligstilte på boligmarkedet ikke er et godt begrep, men det er et innarbeidet begrep i boligpolitikken både på kommunalt og statlig nivå, og er slik sett det beste som fins i dag for å beskrive målgruppen for denne planen.

- Med funksjonsnedsettelser menes fysiske funksjonsnedsettelser, psykiske lidelser og utviklingshemming.
- Det er kun mennesker med funksjonsnedsettelser som er vanskeligstilte på boligmarkedet etter definisjonen over som er med, det vil si de som ikke selv klarer å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon.
- Av disse er det kun de som har en funksjonsnedsettelse som medfører behov for et botilbud utover en vanlig bolig, som regnes med i gruppen.

Dette er forsøkt illustrert i figur 1.1. Den blå sirkelen omfatter alle målgrupper for boligbehovsplanen, det vil si alle vanskeligstilte på boligmarkedet. Den oransje sirkelen omfatter alle mennesker med funksjonsnedsettelser, hvor av kun den delen av de to sirklene som er overlappende er med i begrepet "mennesker med funksjonsnedsettelser" i denne planen.

Figur 1.1 Illustrasjon av forholdet mellom begrepene vanskeligstilte på boligmarkedet og mennesker med funksjonsnedsettelser i boligbehovsplanen



I statistikk og annen omtale av vanskeligstilte på boligmarkedet er mennesker med funksjonsnedsettelser som oftest inkludert i gruppen vanskeligstilte, og det er ikke alltid mulig å skille mellom mennesker med funksjonsnedsettelser og andre. I denne meldingen er det skilt i teksten mellom vanskeligstilte på boligmarkedet inkludert mennesker med funksjonsnedsettelser, og mellom vanskeligstilte på boligmarkedet unntatt mennesker med funksjonsnedsettelser.

Andre begreper

I boligbehovsplanen brukes en rekke begrep og betegnelser knyttet til boligbehov og boligarbeid. Byrådets forståelse av de viktigste begrepene, slik de er brukt i denne planen, går fram av definisjonslisten under. Begrepene er satt i alfabetisk rekkefølge.

Bofellesskap:

> Tilbud hvor to eller flere beboere har egne rom, men deler kjøkken, bad og stue. Ofte et relevant tilbud til personer som har kommet ut fra institusjon og trenger oppfølgning på veien til egen selvstendig bolig. Boligene er ofte bemannet med personale på dagtid og helger.

Boligbehov:

Behov for bolig for personer som enten er uten bolig eller ikke har egnet bolig som imøtekommer husstandens behov.

Bostedsløshet:

En person regnes som bostedsløs dersom han eller hun ikke disponerer egen eid eller leid bolig. Definisjonen er videre avgrenset og konkretisert til fem ulike situasjoner:

- Person som mangler tak over hodet kommende natt. Herunder regnes personer som sover ute, i skur eller lignende løsninger som gir en form for ly.
- Person som er henvist til akutt eller midlertidig boalternativ, som for eksempel natthjem, varmestue, hospits/døgnovernattingssted, krisesenter, pensjonat eller campingvogn/hytte på campingplass.
- Person under Kriminalomsorgen, som skal løslates innen to måneder og som ikke har en egen eid eller leid bolig. Herunder regnes personer i fengsel og personer i overgangsboliger eller som soner under Friomsorgen
- Person i institusjon, som utskrives innen to måneder og som ikke har egen eid eller leid bolig. Herunder regnes alle typer institusjoner, inkludert personer i barneverninstitusjon som utskrives fra/går ut av barnevernets omsorg innen to måneder.
- Person som bor midlertidig hos venner, kjente eller slektninger.[4]

Innleide boliger:

Boliger hvor Oslo kommune v/bydelene har inngått kortere eller lengre leiekontrakter med private aktører for fremleie til vanskeligstilte på leiemarkedet.

Institusjon:

Institusjon etter helse- og omsorgstjenesteloven defineres her som:

- Institusjon med heldøgns helse- og omsorgstjenester for rusmiddelavhengige
- Døgnplasser som kommunen oppretter for å sørge for tilbud om døgnopphold for øyeblikkelig hjelp

Flexbo-boliger:

Småhusprosjekter for personer som har bodd ute i Oslo over tid, og som av ulike årsaker oppgir at de ikke ønsker, eller makter, å nyttiggjøre seg institusjoner eller de eksisterende boligløsninger det er tilbud om i Oslo.

Kommunal bolig:

Boliger kommunen leier ut til personer som ikke greier å skaffe egnet bolig. Tildeling av kommunal bolig er behovsprøvd og behandles etter forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunale boliger i Oslo kommune med tilhørende instruks.

Kommunalt disponert bolig:

Eide eller innleide kommunale boliger. De eide boligene forvaltes av Boligbygg Oslo KF og Omsorgsbygg Oslo KF. De innleide boligene forvaltes i hovedsak av bydelene.

Korttidskontrakter:

Variant av tidsbestemte leiekontrakter. Hovedregelen i husleieloven er at tidsbestemte leiekontrakter skal være på minst tre år. I visse tilfelle har private utleiere adgang til å inngå tidsbestemt leiekontrakt for kortere tid enn tre år.

[4] NIBR rapport 2009:17 Bostedsløse i Norge 2008 – en kartlegging

Kommunene har etter husleieloven § 11-1 adgang til å inngå tidsbestemte leiekontrakter dersom visse vilkår er oppfylt.

KOSTRA:

Dette er en forkortelse for kommune-stat rapportering. Det er et nasjonalt informasjonssystem som gir styringsinformasjon om kommunal virksomhet.

Midlertidig botilbud:

Kortvarig og midlertidig overnattingstilbud for personer som ikke har tak over hodet. Tilbudet kan være døgnovernattingssteder (hospits), hoteller og lignende.

Omsorgsbolig:

Tilrettelagte boliger for personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemming.

Ordinært bomiljø:

Bomiljø hvor beboersammensetningen består av personer som eier sin egen bolig og personer som leier enten privat eller kommunalt. Et eksempel er borettslag hvor kommunen har kjøpt opp enkelte andeler for videreutleie, mens resten av andelene er kjøpt av privatpersoner eller utleid av borettslaget.

Personalbase:

Oppholdsrom/kontor for personale i eller i tilknytning til samlokaliserte boliger og/eller bofellesskap. Personalbasen må fylle kravene i arbeidsmiljøloven.

Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett:

Boliger hvor bydelene har inngått avtale med privat aktør og hvor bydelene kan tilvise sine boligsøkere til ledige boliger. Leiekontrakt inngås mellom utleier og den enkelte boligsøker.

Samarbeidsavtale mellom kommunen og personer tildelt kommunal bolig:

Forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig med tilhørende instruks (se henholdsvis § 6 punkt 6) åpner for at partene skal inngå samarbeidsavtale hvor den som vurderes å få positivt vedtak for kommunal bolig, forplikter seg til å ta i mot diverse typer bistand. Det kan for eksempel være at husleie skal trekkes automatisk, hjemmebesøk med mer. Det er en forutsetning for bruk av denne type avtaler at hjelpetiltakene må anses nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen. Videre må tiltakene spesifiseres og forelegges søker til uttalelse og godkjennelse, før de tas inn som vilkår i et positivt vedtak. Aksepterte hjelpetiltak danner grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

Samlokaliserte boliger:

Selvstendige leiligheter med felles inngang/oppgang.

Tidsbestemte leiekontrakter:

Leieavtale for et boforhold hvor opphørstidspunktet er bestemt ved leieforholdets start.

Tidsubestemte leiekontrakter:

Leieavtale hvor opphørstidspunkt ikke er fastsatt. Det vil si at leieforholdet kan vare så lenge leier ønsker det, med mindre leier gjør kontraktsbrudd som gjør at utleier kan gå til oppsigelse, eller hvor utleier skal flytte inn i boligen eller selve leieobjektet og ny eier selv skal benytte boligen.

Varig botilbud (i motsetning til midlertidig):

> Boforhold hvor personene har en forutsigbarhet i varigheten av sitt boforhold, for eksempel ved å eie sin egen bolig, ha en leiekontrakt eller andre langvarige tilbud.

Flere definisjoner finnes i tabell 3.1, der kommunens ulike sosiale boligvirkemidler er omtalt.

1.4 Oppbygning av planen

I det følgende vil det først bli presentert overordnede mål og føringer for kommunens boligarbeid for vanskeligstilte og mennesker med funksjonsnedsettelser. Dernest vil situasjonen i dag bli beskrevet med hensyn til hvilke boligvirkemidler kommunen har for disse målgruppene og hvordan de brukes. I kapittel 4 beskrives resultatene fra Velferdsetatens kartlegging av boligbehov i tillegg til andre utfordringer byrådet ser i boligarbeidet. I kapittel 5 presenteres byrådets strategier og tiltak for å møte boligbehovet for vanskeligstilte og mennesker med funksjonsnedsettelser. Deretter oppsummeres hovedpunktene i planen i en avslutning. Velferdsetatens rapport med kartlegging av bydelenes boligbehov er lagt ved planen. Som vedlegg til planen følger også en oversikt over de boligvirkemidler som administreres av Husbanken og en beskrivelse av boligsituasjonen og boligbehovet i hver bydel. I tillegg er høringsinnspillene fra råd, organisasjoner, bydeler og etater tatt med som vedlegg.

Kapittel 2 Overordnede mål og føringer for det boligsosiale arbeidet

Lovgrunnlaget for den sosiale boligpolitikken er først og fremst lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen. I § 1 første ledd står det at *"Formålet med loven er å bedre levekårene for vanskeligstilte, bidra til sosial og økonomisk trygghet, herunder at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og fremme overgang til arbeid, sosial inkludering og aktiv deltakelse i samfunnet."* Videre står det om boliger til vanskeligstilte i § 15*: "Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet."*

Målene for den norske boligpolitikk fremgår av Stortingsmelding nr 23 2003-2004 Om boligpolitikken. Det overordnede målet i norsk boligpolitikk er at alle skal bo godt og trygt. Bolig er en sentral del av velferdspolitikken, og er en forutsetning for integrering og deltakelse i samfunnet. Det er videre et mål i norsk boligpolitikk at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig. Det er varslet at en ny stortingsmelding om boligpolitikken vil legges frem i løpet av 2012.

I følge Stortingsmeldingen er det å øke antall boliger som er tilgjengelig for mennesker med funksjonsnedsettelser et av hovedmålene i regjeringens boligpolitikk. Universell utforming skal være det bærende kvalitetsprinsippet ved utforming av bygninger, boliger og uteområder. I tillegg er det nødvendig med strategier som fremmer den enkeltes muligheter til å skaffe seg en tilfredsstillende bolig.

Byrådet sier i sin tiltredelseserklæring at *"Byrådet er opptatt av at alle skal ha like muligheter. Alle mennesker har et ansvar for eget liv, men kommunen skal ha et godt sosialt sikkerhetsnett som fanger opp dem som trenger det."*[5]

Om den sosiale boligpolitikken sier byrådet videre i erklæringen at *"Byrådet mener at det å eie egen bolig er et viktig virkemiddel for å sikre sosial utjevning, integrering og gode bomiljøer. Norge ligger på topp i Europa når det gjelder å eie egen bolig, men likevel er det mange som sliter med å skaffe seg et sted å bo. Vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo skal få bedre hjelp til enten å leie eller å eie sin egen bolig."* Byrådet vil blant annet:

- *"Sikre byens vanskeligstilte tilgang på boliger over hele byen og sørge for tilstrekkelig økonomisk bostøtte, hjelp til å finne egnet bolig og tilbud om boliglån*
- *Gi et differensiert tilbud av boliger til personer med nedsatt funksjonsevne, til rusavhengige og andre vanskeligstilte*
- *Forsterke booppfølgingen til de som har behov for det"*[6]

Om bolig for mennesker med funksjonsnedsettelser står det i byrådserklæringen at: *"Byrådet vil at alle Oslos innbyggere skal ha mulighet til å leve frie og selvstendige liv. Mennesker med nedsatt funksjonsevne som trenger det skal derfor ha tilpassede boligtilbud, arbeidstilbud, valgfrihet i omsorgstjenestene og et godt fungerende transportsystem."* Videre står det i erklæringen *at "Byrådet vil legge til rette for flere tilpassede botilbud til mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det skal legges vekt på brukermedvirkning, slik at beboerne skal få mulighet til å flytte, også når dette skjer over bydelsgrenser."*[7]

---

[5] *Det politiske grunnlag for et byråd utgått av Høyre, Venstre og Kristelig folkeparti*, Oslo, 24. oktober 2011, side 17

[6] Op. cit. side 18

[7] Op. cit. side 15

Hovedlinjene i kommunes sosiale boligarbeid ble trukket opp i Bystyremelding 2/2008 Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune. Her legges det vekt på at sosialt boligarbeid i Oslo skal være rettet mot den som trenger det mest. Hovedstrategiene for arbeidet med sosiale boligvirkemidler er:

- *"Boligvirkemidlene skal bidra til at enkeltpersoner og familier i størst mulig grad er selvhjulpne*
- *Oslo skal ha en sammenhengende kjede av boligtiltak til vanskeligstilte som er differensiert etter individuelle behov og problemer*
- *Den kommunale ressursbruken skal være effektiv og tiltakene kvalitetssikres" (side 4)*

En rullering av Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser for 2012-2013 er nylig avgitt av byrådet. I denne planen sies det følgende om bolig: *"Et trygt og godt sted å bo hører med til basale behov for alle mennesker. Dersom mennesker med funksjonsnedsettelser ikke selv greier å skaffe seg en hensiktsmessig bolig, skal kommunen medvirke til dette."*

Kapittel 3 Situasjonsbeskrivelse

I 2009 ble det anslått å være om lag 150 000 personer som var vanskeligstilt på boligmarkedet i Norge, i følge NOU 2011:15 Rom for alle. Tallet inkluderer mennesker med funksjonsnedsettelser. Utredningen viser til at det er en sterk sammenheng mellom det å ha vedvarende lavinntekt og det å være vanskeligstilt på boligmarkedet. Aleneboende er overrepresentert blant vanskeligstilte – 51 prosent av de vanskeligstilte er aleneboende, mot 21 prosent i befolkningen generelt. 23 prosent av de vanskeligstilte på boligmarkedet er husholdninger med barn. De fleste vanskeligstilte leier bolig, mange er innvandrere, og har som gruppe generelt en ustabil tilknytning til arbeidsmarkedet.

Utredningen viser også at det er en større andel vanskeligstilte som bor i Oslo enn Oslos befolkningsandel. I 2009 hadde Oslo 12 prosent av landets befolkning, mens 25 prosent av de vanskeligstilte på boligmarkedet bodde i Oslo. Dette tilsvarer omtrent 37 500 personer. Den høye andelen vanskeligstilte i Oslo forklares dels ved et press på boligmarkedet, dels ved at Oslo har en høy andel aleneboende husstander, og dels ved at Oslo har et større innslag av innvandrere med landbakgrunn fra Øst-Europa, Asia, Afrika og Latin-Amerika. Oslo har også en høy andel bostedsløse[8].

Mennesker med funksjonsnedsettelser av varig eller midlertidig karakter utgjør mellom 17 og 20 prosent av befolkningen.[9] I NOU 2010:5 Aktiv deltakelse, likeverd og inkludering vises det til en tidligere undersøkelse, som sier at 11 prosent av befolkningen har boligrelevant funksjonshemming. Graden av hemming og krav til boligutforming varierer sterkt. Utredningen viser også til at mennesker med funksjonsnedsettelser har begrensede valgmuligheter når det gjelder bolig og bosted, både på grunn av dårlig fysisk tilgjengelighet i boligene, manglende infrastruktur, og at tjenestetilbudet i en del kommuner er knyttet til spesifikke boliger. Det forventes en sterk økning i behovet for tilrettelagte boliger i forbindelse med den demografiske utviklingen og veksten i antall eldre. Utredningen referer til levekårsundersøkelser fra 2001 og 2004. De viste at det er lav tilgjengelighet i boligmassen i Norge. Anslagsvis syv prosent av boligene har livsløpsstandard.

3.1 Organisering av arbeidet med de sosiale boligvirkemidlene

Det er mange aktører som deltar i arbeidet med sosiale boligvirkemidler i Oslo. Ansvaret for utforming og bruk av virkemidlene er samlet under Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester (EST), med bydelene og Velferdsetaten som utøvende virksomheter. Ansvaret for forvaltning av de kommunale boligene og boligeiendommene ligger til Byrådsavdeling for kultur og næring, med Boligbygg og Omsorgsbygg som hovedaktører. I tillegg har kommunen et utstrakt samarbeid med statlige og private virksomheter.

Bydelenes rolle

De 15 bydelene har ansvar for saksbehandling av de fleste personrettede boligvirkemidlene, både søknader om bostøtte, lån, tilskudd og kommunal bolig. Bydelene fatter vedtak om kommunal bolig og har også ansvar for individuell booppfølging og sosiale bomiljøtiltak. I tillegg bidrar sosialtjenesten med hjelp til å fremskaffe boliger på det private leiemarkedet, til sikkerhetsstillelse i leieforhold og økonomisk hjelp til å klare

[8] Se definisjonen på bostedsløshet i punkt 1.3.

[9] *Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser 2012-2013*, under arbeid.

boutgifter (Bystyremelding 2/2008). Bydelene er også bestillere av ulike utførertjenester i Velferdsetaten. Det meste av det brukerrettede arbeidet foregår dermed i bydelene. I en analyse av ressurs- og virkemiddelbruken i boligsektoren[10] ble det rapportert at bydelene brukte nesten 280 årsverk til boligsosialt arbeid i 2009, inkludert 26 eksternt finansierte årsverk. Det er noe usikkerhet knyttet til disse tallene, da det var store ulikheter i rapporteringen fra bydelene.

Bydelene tilbyr en rekke tjenester som bidrar til å hjelpe mennesker til å kunne bo. Dette spenner over alt fra hjemmetjenester og hjemmesykepleie, til individuell booppfølging og generelle tiltak for å bedre bomiljøet. I tillegg kommer alle tiltakene som bidrar til at husstandene settes økonomisk i stand til å bo i en egnet bolig.

Bydelene har også spesielt tilrettelagte boligtilbud med varierende grad av oppfølging og tilbud av tjenester til beboerne. Bydelene har tilbud om samlokaliserte boliger med tilknyttede tjenester til både utviklingshemmede og andre målgrupper. Et annet eksempel er Flexbo-husene, som er skjermede småhus for personer som har bodd ute over tid og ikke ønsker, eller kan, nyttiggjøre seg andre boligløsninger.

Mange bydeler har utarbeidet boligsosiale handlingsplaner, som jevnlig oppdateres. De fire Groruddalsbydelene (Alna, Bjerke, Grorud og Stovner) deltar nå i Husbankens boligsosiale utviklingsprogram, med Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester som koordinerende instans. Utviklingsprogrammet har fem satsingsområder: Egnede boliger, helhetlig virkemiddelbruk, oppfølging i egen bolig, kunnskapsdeling og læring, og bomiljøarbeid i utsatte områder.

Velferdsetaten

Velferdsetaten har ansvar for forvaltning, rådgiving og utvikling av statlige og kommunale boligvirkemidler og kommunale tilleggsytelser. Etaten forvalter kommunens låneportefølje av videreutlån. Etaten gjennomfører også en rekke rus-, sosial-, og boligfaglige kompetansetiltak, samt utrednings- og analyseoppdrag. I tillegg er etaten koordinator når foreldregrupper ønsker å danne borettslag for å etablere sine barn i egne boliger. Velferdsetaten har ansvar for Ungbo, Oslo kommunes byomfattende tilbud til unge mellom 17 og 23 år, som opplever utfordringer med å etablere seg i boligmarkedet. Videre har etaten 20 byomfattende boliger og et verksted for voksne med utviklingshemming, samt Schwensensgate bosenter for flyktninger og innvandrere med 42 leiligheter.

Velferdsetaten bistår bydelene med å gi mennesker med rusrelaterte problemer helhetlige og differensierte tilbud, som er tilpasset brukernes ønsker, forutsetninger og behov. Velferdsetaten drifter totalt 21 byomfattende institusjoner og boliger for mennesker med rusmiddelmisbruk. Etaten tilbyr institusjonsplasser i en tidsbegrenset periode etter bestilling fra bydelene. Vurdering av hvilket tilbud som skal gis, foregår i nært samarbeid med den ansvarlige bydel. Hovedmålet er at alle skal gis mulighet til å leve et liv uten rusavhengighet. Etaten driver også oppsøkende arbeid i Oslo sentrum og andre byomfattende, forebyggende tiltak.

Boligbygg Oslo KF

Boligbygg er et kommunalt foretak som eier, forvalter, drifter og utvikler boliger på vegne av Oslo kommune. Boligbygg har over 10 000 boliger, der det bor rundt 25 000 mennesker. Foretaket har boliger i alle bydeler, men flest i de sentrumsnære områdene. 60

[10] Helse- og velferdsetaten 2010. *Analyse av ressurs- og virkemiddelbruk i boligsektoren.*

prosent av boligene er fordelt på 330 heleide kommunale bygg og de øvrige er i borettslag og boligsameier. Foretakets formål er å drive forretningsmessig eiendomsforvaltning og samtidig være et sosialt virkemiddel for å skaffe vanskeligstilte et sted å bo. Boligbygg har mange typer boliger; vanlige kommunale boliger, tidligere trygdeboliger, omsorgsboliger, boliger for psykisk utviklingshemmede, boliger for personer med nedsatt funksjonsevne og for rusavhengige. I tillegg har Boligbygg ansvaret for presteboligene i Oslo og Ungbo-boligene. Boligene stilles til disposisjon for bydelene og Boligbygg inngår i all hovedsak leiekontrakt med den enkelte beboer.

Omsorgsbygg Oslo KF

Omsorgsbygg skal eie, forvalte og utvikle kommunale formålsbygg og bidra til høy kvalitet på kommunens pleie- og omsorgstjenester, tiltak for barn og unge og kulturtilbud. Omsorgsbyggs primære kunder er kommunens virksomheter og spesielt bydelene, som er foretakets leietakere. Omsorgsbyggs primære ytelser/leveranser er bygging og utleie av formålsbygg med tilhørende, tilpassede utearealer. De primære markedsområdene kan deles i forvaltning, drift, vedlikehold, og planlegging og utbygging av barnehager, institusjoner, tilrettelagte boliger for mennesker med behov for omsorgstjenester, brannstasjoner med videre. Omsorgsbygg har kompetanse på utvikling og bygging av omsorgsboliger på oppdrag for bestiller - EST og bydelen. Omsorgsbygg eier ca. 440 omsorgsboliger som leies ut til bydelene som så videre leier til den enkelte beboer. Omsorgsbyggs boligportefølje er i stor grad døgnbemannet og tilrettelagt etter den enkelte beboers behov.

Husbanken

Husbanken er den viktigste finansieringskilden til de økonomiske boligvirkemidlene, og tilbyr lån, tilskudd og bostøtte. De personrettede virkemidlene administreres i kommunen og finansieres av Husbanken, mens de prosjektrettede virkemidlene administreres i Husbanken. Husbanken har også en viktig rolle som rådgiver og kompetansesenter innenfor boligpolitikken.

Andre aktører

Kommunen har i tillegg et utstrakt samarbeid med **profesjonelle aktører og ideelle og frivillige organisasjoner**, både om fremskaffelse av boliger, drifting av boligene og tjenester til beboerne.

3.2 Oversikt over de sosiale boligvirkemidlene

Kommunale boliger er bare ett av en lang rekke sosiale boligvirkemidler som Oslo kommune tilbyr. Boligvirkemidlene skal danne et sammenhengende tjenestetilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet i alle aldre og med varierte hjelpebehov (Bystyremelding 2/2008). Tilbud og bruk av disse boligvirkemidlene påvirker behovet for kommunalt disponerte boliger, både hvor mange som vil ha behov for en kommunal bolig og hvilke muligheter beboere i kommunale boliger har til å finne alternative botilbud. En illustrasjon av hvordan de ulike boligvirkemidlene er ment å danne en sammenhengende kjede av tiltak, er vist i figur 3.1.

Figur 3.1 Illustrasjon av kjeden av boligvirkemidler i Oslo kommune

Illustrasjonen i figur 3.1 viser de boligvirkemidlene som Oslo kommune tilbyr. De økonomiske boligvirkemidlene er satt i grønne bokser, mens andre boligvirkemidler vises i de røde boksene. Vanskeligstilte på boligmarkedet har ulikt behov for bistand fra kommunen. Oslo kommune ønsker å tilby en sammenhengende kjede av boligvirkemidler, der den enkelte kan få den type bistand som han har behov for og muligheter til å nyttiggjøre seg. Noen klarer å skaffe seg en egnet bolig gjennom å få startlån. Andre har ikke økonomisk mulighet til å kjøpe seg en bolig, og trenger kanskje å leie en kommunal bolig i en periode. Mange har behov for økonomisk hjelp til å betale husleie, og kan få bostøtte til dette. Andre igjen har ingen steder å oppholde seg kommende natt, og må henvises til akuttovernattingstilbud. En husstand kan motta flere virkemidler samtidig, og vil kanskje ha behov for å benytte seg av ulike boligvirkemidler over tid.

Både Bydel Grorud[11] og Helseetaten[12] har i sine høringsuttalelser bemerket at figur 3.1 ikke gir et fullstendig bilde av alle de virkemidlene som brukes for å hjelpe mennesker til å bo. Det er glidende overganger mellom det som anses som et boligvirkemiddel og andre virkemidler som kommunen tilbyr. Bydel Grorud nevner for eksempel psykisk helsearbeid, hjemmesykepleie, støttekontakt, omsorgslønn og praktisk bistand som virkemidler som må ses i sammenheng med boligtildeling. Helseetaten påpeker at en stor andel av de som tildeles bolig i dag har behov for ulike tjenester for å kunne bli boende i

[11] Brev fra Bydel Grorud til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester av 20.08.2012
[12] Brev fra Helseetaten til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester av 20.08.2012.

boligen. Etaten viser blant annet til at det er gjennomført en tjenesteoppbygging i bydelene i løpet av opptrappingsperioden for psykisk helsearbeid.

Boligvirkemidlene i figur 3.1 er nærmere presentert i tabell 3.1

Tabell 3.1 Beskrivelse av sosiale boligvirkemidler som administreres av Oslo kommune

Ordning	**Til hva**	**Til hvem**
Garanti for depositum	Sosialtjenesten kan gi garanti for depositum tilsvarende inntil 6 ganger husleie. Garantien utløses ved leieforholdes slutt dersom det foreligger husleierestanse eller dokumenterte skader.	Personer som er midlertidig ute av stand til å sørge for eget livsopphold
Kontant depositum	Lån til depositum for utleieobjekt. Vanligvis rente- og avdragsfritt for leiekontraktens periode	Personer som er midlertidig ute av stand til å sørge for eget livsopphold
Råd og veiledning om leiemarkedet	Bydelene informerer om hvilke boligvirkemidler som kan være aktuelle for den enkelte. Dette er blant annet startlån, tilskudd, kommunal bolig, det private leiemarkedet, bostøtte, depositum og garantier. Bydelene henviser søkere til rette instans. Velferdsetaten gir råd og veiledning der boligeier med startlån står i fare for å miste sin bolig.	Alle målgrupper
Tilvisningsavtale Tilvisningsavtale forts.	Kontrakt om bydelenes rett til å henvise sine boligsøkere til leieobjekter som private utleiere har fått finansiering med grunnlån fra Husbanken. Boligsøker og utleier inngår leiekontrakt. Bydel er ikke part i leiekontraktene. Tilvisningsavtalen medfører ingen økonomiske (eller juridiske) forpliktelser for kommunen utover å påse at rettighetene etter avtale om tilvisning følges opp.	Vanskeligstilte på boligmarkedet
Boligfremskaffelse	Bydelene har flere aktører blant sine ansatte som bistår mennesker med å finne bolig i det private leiemarkedet. Det gis bistand til å søke opp aktuelle boliger, visninger og inngåelse av leieavtaler.	Personer som trenger hjelp til å orientere seg i det private leiemarkedet
Kommunal bolig	Tilgang til egen bolig	Personer som ikke er i stand til å fremskaffe

Ordning	Til hva	Til hvem
		egnet bolig selv
Bostøtte	Statlig bostøtte: Støtte til boutgifter. Finansieres av Husbanken Bostøtte til kommunale leietakere (BKB): Støtte til boutgifter. Utmålt bostøtte trekkes direkte fra husleien ved fakturering. Bostøtten beregnes ut fra forholdet mellom inntekter, boutgifter og antall personer i husstanden. Ordningen er kommunal. Kommunalt boligtilskudd (KBT): Støtte til boutgifter. Maksimalt månedlig støttebeløp er kr 1 000. Støttebeløpet beregnes ut fra forholdet mellom inntekter og boutgifter. Utbetales sammen med trygdeytelsen. Ved søknad om KBT er søker også pliktig til å søke statlig bostøtte. Denne går til fradrag i boutgiftene før KBT beregnes. Saneringsstøtte: Behovsprøvd støtte til husleie	Statlig bostøtte: Personer med lav inntekt og høye boutgifter BKB: Kommunale leietakere med lav inntekt og høye boutgifter KBT: Personer med alders, utføre og etterlattepensjon Saneringsstøtte: Saneringsrammede, økonomisk behovsprøvd
Tilskudd	Tilskudd til etablering: Gjøre det mulig for vanskeligstilte å kjøpe/beholde egen bolig. Dersom visse krav er oppfylt, kan søker få et tilskudd som dekker det søker mangler i betjeningsevne til kjøp av bolig. Tilskuddet er rente- og avdragsfritt og avskrives med 5 % per år over 20 år. Tilskudd til tilpasning: Gjøre det mulig for vanskeligstilte å tilpasse egen bolig. Begge tilskuddene finansieres av Husbanken	Tilskudd til etablering: Personer som ikke har betjeningsevne til et stort nok startlån for kjøp av egnet bolig. Må være i en varig vanskelig økonomisk situasjon Tilskudd til tilpasning: Personer med funksjonsnedsettelser og svak økonomi
Startlån	Gjøre det mulig for vanskeligstilte å kjøpe/beholde egen bolig.	Prioriterte målgrupper og personer som er avhengig av startlån for å

Ordning	Til hva	Til hvem
	Personer kan få startlån til etablering, refinansiering og tilpasning/utbedring. Oslo kommune låner inn startlånsmidler fra Husbanken til videreutlån til enkeltpersoner. Startlån kan benyttes til del- eller fullfinansiering av boligkjøp. Utmåling av startlån er ikke begrenset av Finansavtalelovens krav om 15 % egenkapital.	kjøpe/beholde egen bolig
Akuttovernatting	Private og kommunale institusjonstilbud under Velferdsetaten	Rusmiddelmisbrukere som mangler et akutt overnattingstilbud
Døgnovernatting	Private døgnovernattingssteder med eller uten kvalitetsavtaler, tidligere kalt hospits	Personer som er ikke har noe sted å overnatte i Oslo
Omsorgs- og rehabiliteringsinstitusjoner	Kommunale og private institusjoner under Velferdsetaten	Rusmiddelmisbrukere
Særskilte boligtiltak i bydelene og Velferdsetaten	For eksempel Flexbo, Schwensensgate bosenter, Schandorffsgate bosenter	Ulike målgrupper som har behov for tilpasset oppfølging i bolig
Booppfølging Booppfølging forts.	Booppfølging til de som har behov for det. Bredt tilbud. Omfatter blant annet oppfølgning i egen eid eller leid bolig eller i bofellesskap. Oppfølgningen kan variere fra hvordan å bo til betaling av husleie osv. Bistanden ytes fra fagpersonell fra forskjellige instanser i bydelene.	Personer som trenger hjelp til å mestre sitt boforhold
Bomiljøarbeid	Bistand til beboere for å løse utfordringer og sette inn tiltak for å bedre bomiljø.	Beboere i utsatte bomiljø
Sosialhjelp til boligformål	Bydelene gir sosialhjelp til ulike boligformål som betaling av strømregninger og bistand til å betale husleie, i tillegg kan sosialhjelp gå til dekking av renter på boliggjeld.	Personer som ikke er økonomisk i stand til å betale sine boutgifter

Oslo kommune tilbyr også enkelte andre støtteordninger. Det tilbys gratis arkitektbistand til bedring av tilgjengelighet i egen bolig; tilgjengelighetstilskudd til bedring av tilgjengelighet i fellesarealer til borettslag, sameier og boligutleiere; og tilskudd i stedet for heis/løfteplattform for å bedre tilgjengelighet som en varig løsning (erstatte ramper, heis og løfteplattform). Personer som disponerer bolig som var omfattet av lov om husleieregulering kan få behovsprøvd støtte til husleie (Husleietilskudd). Ordningen varer i fem år fra 01.01.2010. Saneringsrammede med lave inntekter kan få personlig tilskudd til dekning av boutgifter ved leie/kjøp av bolig.

Det finnes også en rekke kompetansehevende tiltak og tilskudd til styrking av deler av det boligsosiale arbeidet, både fra kommunens egen side og fra Helsedirektoratet, Arbeids- og velferdsdirektoratet og Kunnskapsdepartementet.

Tilskudd til boligprosjekter

I tillegg til de boligvirkemidlene som Oslo kommune administrerer, er det en del virkemidler som administreres i Husbanken. Virkemidlene er presentert i vedlegg 2.

For fremskaffelse av kommunale boliger er det to tilskuddsordninger som er spesielt viktige: tilskudd til utleieboliger og investeringstilskudd til omsorgsboliger. Tilskudd til utleieboliger gis til kommuner, stiftelser og andre aktører som etablerer og utbedrer utleieboliger. Tilskuddet utgjør 20-40 prosjekt av prosjektkostnadene, avhengig av målgruppe.

Investeringstilskudd til omsorgboliger gis kun til kommuner. Tilskuddet utgjør 30 prosent av prosjektkostnadene, maksimalt kr 687 000 per bolig.

Refusjon av merverdiavgift

Bygg som anvendes til boliger er vanligvis utenfor kompensasjonsordningen for merverdiavgift. I følge kompensasjonsloven § 4 tredje ledd kan det likevel gis kompensasjon for anskaffelser til boliger til helseformål eller sosiale formål. Dette gjelder også fellesanlegg i tilknytning til disse boligene.

Det er ingen klar definisjon av hva som menes med boliger med helseformål og sosialformål, men i kompensasjonsforskriften § 7 står det følgende om denne type boliger*: "Som bolig med helseformål eller sosialt formål etter lov om kompensasjon av merverdiavgift til kommuner og fylkeskommuner mv. 12. desember 2003 nr. 108 § 4 tredje ledd anses boliger særskilt tilrettelagt for helseformål eller sosiale formål, herunder omsorgsboliger, sykehjem og boliger med heldøgns omsorg etter lov 19. desember 1982 nr. 66 om helsetjenester i kommunene § 1-3, institusjon eller bolig med heldøgns omsorgstjeneste etter lov 13. desember 1991 nr. 81 om sosiale tjenester § 4-2 d, trygdeboliger og serviceboliger."*[13]

3.3 Bruk av personrettede boligvirkemidler

For å sette bruken av og behovet for kommunalt disponerte boliger i perspektiv, tas det også med en presentasjon av bruken av andre personrettede boligvirkemidler som administrereres av kommunen. Det foreligger ikke tall for bruk av alle virkemidlene presentert i tabell 3.1, men tabell 3.2 gir en oversikt over omfanget av bruk av de viktigste personrettede boligvirkemidlene som det finnes statistikk for. Tabellen viser utviklingen de siste tre år, både med hensyn til antall mottakere og beløp.

Tabell 3.2 Bruk av personrettede boligvirkemidler som administreres av Oslo kommune, antall og beløp, 2009-2011

	Antall husstander			Beløp i 1000 kr		
Virkemiddel	**2009**	**2010**	**2011**	**2009**	**2010**	**2011**
Startlån til	1 067	1 174	1 067	891 000	914 000	955 035

[13] Deloitte Advokatfirma DA 3. mars 2004. *Veiledningshefte. Innføring av en generell momskompensasjonsordning i kommunesektoren.*

	Antall husstander			Beløp i 1000 kr		
Virkemiddel	**2009**	**2010**	**2011**	**2009**	**2010**	**2011**
kjøp/nybygg av bolig [1]						
Boligtilskudd til kjøp/nybygg av bolig [1]	236	232	236	110 000	104 000	102 984
Startlån til utbedring og tilpasning av bolig [1]	12	9	10	1 597	853	2 057
Tilskudd til utbedring og tilpasning av bolig [1, 5]	247	189	44	6 077	7 488	4 382
Kontant og garanti for depositum [2]	4 977	3 599	3 574			
Antall husstander tildelt kommunal bolig, i alt [2] - Av disse, antall nyinnflyttede husstander	1 757 1 040	1 747 1 065	1 844 1 100			
Sosialhjelp til boligformål (husleie, midl. botilbud, boligetablering, renter/avdrag) [3,4]				604 771	601 544	581 278
Statlig bostøtte [1]	16 538	17 960	18 499	537 000	648 026	685 497
Bostøtte for leietakere i kommunale boliger (BKB)[1, 4]	4 069[5]	4 428[7]	4 360	214 900	241 600	250 703
Kommunalt boligtilskudd (KBT) [1]	4 105	4 024	3 945	39 500	38 741	38 642
Antall husstander i midlertidige botilbud, i alt [2]	515	643	749			

[1] Kilde: Velferdsetaten
[2] Kilde: Statistisk sentralbyrå, KOSTRA
[3] Kilde: Oslostatistikken, UKE
[4] Kilde: Årsstatistikk for bydelene per 31.12.2011
[5] Nedgangen i tilskuddsbruken i 2011 har sammenheng med at Husbankens retningslinjer er endret slik at tilskudd kun kan gis til tilpasning der beboer har en funksjonsnedsettelse, og ikke til utbedring av bolig.
[6] Eksklusiv Ungbo, Sannerterrassen og innleide boliger
[7] Eksklusiv Ungbo

Som tabellen viser, er det noen flere husstander som får tildelt kommunal bolig enn som får startlån/tilskudd til kjøp av bolig i løpet av et år. Dersom man bare ser på antall nyinnflyttede husstander, og holder de som får fornyet sin kontrakt eller byttet bolig utenfor, er imidlertid bildet motsatt. Mange flere hjelpes gjennom å få kontant depositum eller garanti til å dekke depositum i en privat utleiebolig, selv om antallet som får dette har gått ned fra 2009 til 2011. Den største gruppen er imidlertid de som mottar bostøtte, og da særlig statlig bostøtte, med nesten 18 500 mottakere i 2011.

Beløpsmessig er startlån det virkemiddelet hvor det utbetales mest i løpet av et år. Det har vært en økning i både antall lån og utbetalt beløp de siste tre årene. Sosialhjelp til boligformål og statlig bostøtte er de to nest største virkemidlene, målt i utbetalt beløp. Antall og utbetalt beløp av tilskudd til kjøp av bolig har ligget på omtrent samme nivå de siste tre årene.

3.4 Kommunalt disponerte boliger

Kommunale boliger tildeles etter forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune. Målgruppen for forskriften er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig.

I 2011 disponerte Oslo kommune nesten 11 900 boliger. De fleste boligene er eid av kommunen, men rundt ni prosent av boligene er innleide eller privat eide med kommunal disposisjonsrett (se tabell 3.3).

Tabell 3.3 Utvikling i antall kommunalt disponerte boliger 2009-2011

	2009	2010	2011
Totalt antall kommunalt disponerte boliger	11 935	11 883	11 897
Kommunalt eide boliger	10 947	10 869	10 803
Kommunalt innleide boliger	827	830	643
Privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett	161	184	451

Kilde: Statistisk sentralbyrå, KOSTRA[14]

Det er store utfordringer med hensyn til innrapportering av boligtall til KOSTRA, så det må tas forbehold om at tallene i tabell 3.3 er korrekte.

Antall kommunalt disponerte boliger har holdt seg på omtrent samme nivå de tre siste årene. Det har vært en reduksjon i antall kommunalt eide og innleide boliger, men samtidig en økning i antall privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett. Det har vært både kjøp og salg av kommunale boliger i perioden. I følge rapporteringen til KOSTRA ble det kjøpt eller bygget 100 nye boliger fra 2009-2011, mens det ble solgt 192 boliger i samme periode. Disse tallene forklarer ikke hele nedgangen i antall kommunalt eide boliger, og sannsynligvis er det enkelte feilkilder i rapporteringen.

I følge KOSTRA hadde Oslo 19 kommunalt disponerte boliger per tusen innbyggere i 2011. Landsgjennomsnittet er 20 boliger per tusen innbyggere. Oslo har også færre kommunalt disponerte boliger per tusen innbyggere enn de andre storbyene. I Bergen er det tilsvarende tallet 20, i Stavanger 21, og i Trondheim 25.

Når det gjelder antall søknader til kommunale boliger, viser tabell 3.4 at antallet varierer noe fra år til år, men at det har vært flere søknader i 2010 og 2011 enn i 2009. Det har vært størst økning i antall nye søknader om bolig. 1 844 husstander fikk tildelt bolig i 2011, noe som tilsvarer 36 prosent av antall søknader. Ca. 60 prosent av de som fikk tildelt boliger var nyinnflyttede husstander. Med andre ord var ca. 40 prosent av de som fikk tildelt bolig, husstander som bodde i en kommunal bolig fra før.

Tabell 3.4 Søknader om kommunal bolig 2009-2011

	2009	2010	2011
Antall søknader	4 872	5 158	5 122
Av dette, antall nye søknader mottatt siste år	3 256	3 320	3464
Antall avslag på søknad om kommunal bolig	2 202	2 189	2 276

[14] Kommunen har enkelte boliger som ikke er rapportert til KOSTRA, og derfor ikke er med i disse oversiktene over kommunens boliger. Dette er boliger som i hovedsak ligger i tilknytning til institusjoner, både barnevernsinstitusjoner og rusinstitusjoner. Erfaringer har i tillegg vist at det er en del feilkilder i boligrapporteringen til KOSTRA, knyttet til at det er mange aktører og ulik forståelse av definisjonene. Vi har derfor valgt ikke å ta med disse tallene på bydelsnivå.

Av dette, antall avslag på nye søknader	1 735	1 715	1 841
Antall husstander tildelt bolig i alt	1 757	1 747	1 844
Antall nyinnflyttede husstander	1 040	1 065	1 100
Nye husstander på venteliste, i alt [1]	355	409	432

Kilde: Statistisk sentralbyrå, KOSTRA

[1]Husstander på venteliste omfatter de husstandene som venter på å få effektuert vedtaket sitt. Det vil alltid ta noe tid fra et vedtak blir gitt til husstanden kan flytte inn i en bolig.

Det er flere som fikk tildelt bolig i 2011 enn i 2010 og 2009. Det kan være mange årsaker til at det har vært mulig å tildele flere boliger. Det kan delvis være en konsekvens av at vedlikeholdet av de kommunale boligene er økt, slik at færre boliger blir stående tomme. I tillegg har antall tidsubestemte kontrakter gått ned, slik at det blir flere boliger som kan tildeles nye søkere.

Det er en større andel av søkerne som får avslag enn som får tildelt bolig. I 2011 utgjorde avslagene ca. 44 prosent av antall søknader[15]. Tallene sier imidlertid ikke noe om hvor mange som fikk avslag fordi de ikke fyller grunnvilkårene i forskrift om kommunal bolig, og hvor mange som fikk avslag fordi de ikke ble prioritert for kommunal bolig sammenliknet med andre søkere. Det nye saksbehandlingssystemet som nå er under utvikling for kommunale boliger, vil gi mulighet for bedre oversikt over avslagsgrunner.

Tabell 3.4 viser at antall nye husstander på venteliste for bolig har økt, fra 355 i 2009 til 432 i 2011.

Vanlig kontraktstid i de kommunale boligene er fem år. Som tabell 3.4 indikerer, er det imidlertid mange som får fornyet sin leiekontrakt, og dermed bor vesentlig lenger i en kommunal bolig. Boligbyggs kundeundersøkelse fra 2006 viste at 70 prosent av beboerne som svarte på undersøkelsen hadde bodd i nåværende bolig i over tre år. 30 prosent av disse hadde bodd i kommunal bolig i mer enn 10 år. Nesten en tredjedel av de kommunale boligene som Boligbygg forvalter, er leid ut på tidsubestemte kontrakter fra tiden før det å gi tidsbestemte kontrakter ble hovedregelen.

Tabell 3.5 viser hvordan nyinnflyttede husstander etter vedtak om kommunal bolig fordeler seg på ulike målgrupper i 2011.

Tabell 3.5 Nyinnflyttede husstander i kommunale boliger 2011, fordelt på målgruppe. Antall og andel

Målgruppe	**Antall**	**Andel**
Antall nyinnflyttede husstander	1 100	100 %
Antall nyinnflyttede flyktninger	144	13 %
Antall nyinnflyttede med behov for tilrettelagt bolig[1]	209	19 %
Antall nyinnflyttede med psykiske lidelser	170	15 %
Antall nyinnflyttede som er rusmiddelmisbrukere	103	9 %
Antall nyinnflyttede rusmiddelmisbrukere med en psykisk lidelse	82	7 %
Antall nyinnflyttede med andre problemer[2]	388	35 %
Antall nyinnflyttede uten behovsprøving	4	0 %

[1]Mennesker med funksjonsnedsettelser er inkludert her.

[2]Dette omfatter personer med andre problemer som kvalifiserer for å få en behovsprøvd bolig. Det kan være sosiale problemer som for eksempel barnevernsproblematikk, mishandling og sosial stigmatisering, eller personer som i hovedsak har økonomiske problemer med å skaffe seg egen bolig.

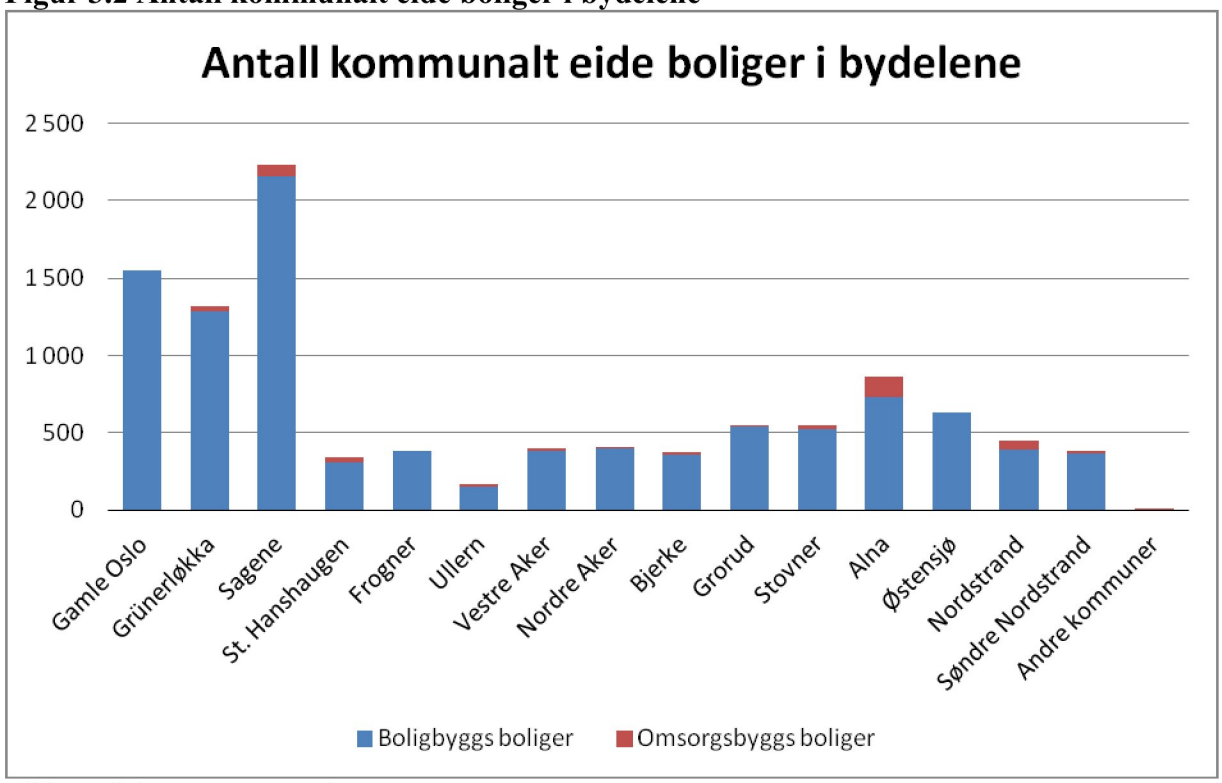
[15] Det er ikke nødvendigvis samsvar mellom søknader som er registrert i et år og antall tildelinger og avslag samme år. Det kan være søknader som kommer inn et år, som først blir behandlet neste år.

Kilde: Statistisk sentralbyrå, KOSTRA

Tabellen viser at gruppen "andre problemer" er størst, og utgjør vel en tredjedel av alle nyinnflyttede husstander. Omtrent hver femte husstand hadde behov for en tilrettelagt bolig. Tilnærmet ingen fikk tildelt bolig uten behovsprøving. Ca. hver sjette husstand hadde problem med rusmiddelbruk, eventuelt i kombinasjon med en psykisk lidelse.

Den kommunale boligmassen er svært ujevnt fordelt mellom bydelene. Figur 3.2 viser hvordan de kommunalt eide boligene forvaltet av Boligbygg og Omsorgsbygg er fordelt mellom bydelene.

Figur 3.2 Antall kommunalt eide boliger i bydelene



Kilde: Boligbygg og Omsorgsbygg

På grunn av den tidligere nevnte usikkerheten om KOSTRA-tallene, vises kun de kommunalt eide boligene i figur 3.2. I tillegg til disse boligene kommer kommunalt innleide boliger og privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett. I følge KOSTRA-tallene har Oslo til sammen ca. 1 100 slike boliger i 2011. Det er også noen kommunalt eide boliger som ikke forvaltes av Boligbygg og Omsorgsbygg.

Selv om figuren ikke inneholder alle de kommunalt disponerte boligene, gir den likevel et godt bilde av skjevheten i fordelingen av boligene mellom bydelene. Over 20 prosent av den kommunalt eide boligmassen ligger i bydel Sagene. Nesten halvparten av alle kommunens eide boliger er lokalisert i de tre bydelene i indre øst (Bydel Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene). Bydel Ullern har færrest boliger, med kun 1,5 prosent av boligmassen.

I tillegg til at det er en skjev fordeling av boligene mellom bydelene, er det mange kommunale boliger som er konsentrert rundt enkelte områder innenfor bydelene. På bakgrunn av konsentrasjonen av boligene og tildelingskriteriene for å få tildelt en kommunal bolig, har enkelte områder i byen en stor tetthet av mennesker med store sosiale og psykiske problemer. Dette har konsekvenser for bomiljøet og infrastrukturen i området. For eksempel har Tøyen skole tusen kommunale boliger i skolekretsen, 98 prosent

minoritetselever og en mobilitet på 25 prosent.[16] Barnas nærmiljø er dermed sterkt preget av målgruppene til disse boligene, og det er mye rus, psykiske problemer, kriminalitet, omsorgssvikt og fattigdom i barnas hverdag. Dette får konsekvenser for hvordan skolen og lærerne skal forholde seg til barna og legge til rette for opplæring.

Nærmere om Boligbyggs boligmasse

Boligbygg Oslo KF forvalter hoveddelen av de kommunale boligene i Oslo, og deres boligmasse har derfor stor betydning for boligsituasjonen for vanskeligstilte. Boligbygg har eiendommer og boliger i alle bydeler, men om lag halvparten er i Oslos indre bykjerne. Eiendomsporteføljen er stor og variert med hensyn til alder, beskaffenhet og tilstand.

Om lag 63 prosent av boligene er fordelt på 330 heleide kommunale bygg, hvor 220 av disse er større boligblokker. Resterende er småhus, villaer og rekkehus som i all hovedsak befinner seg nær marka og i de sørlige bydelene. En stor andel av disse anses for øvrig som lite hensiktsmessig å bruke til kommunens målgrupper grunnet alder, tilstand og funksjon. Flere boliger har egen forvaltningsplan da de er eldre Aker-gårder eller oppført på byantikvarens gule liste.

Hovedtyngden av foretakets boligeiendommer ble bygget på 1920- og 30-tallet, og består av små boliger som skulle dekke byens voksende boligbehov. Disse boligblokkene ble ofte bygget over 4 etasjer uten heis og uten ventilasjon som er tilpasset dagens bruk. Det at de kommunale eiendommene har en gjennomsnittsalder på ca. 70 – 75 år, tilsier at drift og vedlikehold er en utfordrende oppgave. I tillegg er boligene bygget for en annen bruk av boligen, særlig med hensyn til baderom, kjøkken og ventilasjon.

Foretaket har også i de fleste bydelene større boligkomplekser som ble bygget som (og fortsatt brukes som) trygde- eller omsorgsboliger. Disse ble bygget på 1950- og 60-tallet og ble overført til foretaket fra bydelene etter eiendomsreformen i 2004. Mange av disse består av relativt små boliger og med bad i fellesarealene utenfor boligen.

37 prosent av boligene til Boligbygg er leiligheter i borettslag og boligsameier. De fleste er etablert i de ytre bydelene hvor foretaket har kjøpt boliger i borettslag med USBL eller OBOS som forretningsfører, eller i frittstående boligsameier. En stor andel er 3- eller 4-roms boliger og benyttes som familieboliger.

Som hovedregel inngår Boligbygg leiekontrakt etter husleieloven direkte med leietaker og benytter gjengs leie som prinsipp. I formålsbygg, som for eksempel omsorgsboliger for eldre eller andre boliger med bemanning og tilsyn, er bydelen leietaker med kostnadsdekkende leie.

Dagens behov for flere kommunale utleieboliger dekkes i stor grad gjennom kjøp av enkeltboliger i borettslag og sameier. I senere tid har også foretaket kjøpt to "nye" leiegårder med ordinære boliger. Boligbygg selger også enkelte boliger. De leilighetene som selges, er små og uhensiktsmessige, mens de som kjøpes er mer tilpasset dagens behov.

[16] Kilde: Byrådsavdeling for kultur og utdanning

I tabell 3.6 presenteres en oversikt over Boligbyggs boligmasse i dag, fordelt på type bolig og bydeler.

Tabell 3.6 Boligbyggs boliger – fordelt på bydel og type/formål per 31.12.2011

Bydel	Ordinære boliger	Omsorgs-boliger	Tidligere trygde-boliger	Boliger tilrettelagt for funksjons-hemmede	Boliger tilrettelagt for utviklings-hemmede	Boliger for eldre	Ungbo-boliger[1]	Sum
Gamle Oslo	1 233	57	144	60	7	17	35	1 553
Grünerløkka	1 040	0	157	44	4	22	19	1 286
Sagene	1 828	44	217	13	17	0	42	2 161
St. Hanshaugen	261	34	0	4	1	0	3	303
Frogner	211	114	48	3	0	0	2	378
Ullern	54	4	59	13	23	0	0	153
Vestre Aker	236	19	76	10	35	0	4	380
Nordre Aker	209	131	16	3	34	0	2	395
Bjerke	179	34	110	5	10	18	0	356
Grorud	294	83	105	52	3	0	2	539
Stovner	199	46	259	4	11	0	0	519
Alna	511	26	128	41	26	0	1	733
Østensjø	437	149	5	16	23	0	1	631
Nordstrand	287	48	24	11	21	0	0	391
Søndre Nordstrand	295	15	0	52	0	0	4	366
Andre kommuner	2	0	0	0	0	0	0	2
Totalt	**7 276**	**804**	**1 348**	**331**	**215**	**57**	**115**	**10 146**

Kilde: Boligbygg

[1]Boliger som regnes som kollektiv eller bogrupper er i Boligbyggs system slått sammen, slik at de har en kontrakt med UNGBO per hus, mens UNGBO kan ha flere personer boende der. Antall Ungbo-boliger er derfor høyere enn det som fremkommer her. I følge UNGBO har de leid inn 221 boliger fra Boligbygg.

Tabell 3.6 viser at de fleste (ca. 72 prosent) av Boligbyggs boliger er ordinære boliger. De resterende boligene er reservert for ulike formål eller spesielt tilrettelagt for ulike beboergrupper, som eldre, utviklingshemmede, unge med mer.

Enkelte bydeler har mange av én type boliger, men få eller ingen av andre typer. Bydel Sagene har for eksempel langt de fleste boligene totalt av alle bydelene, men har kun 13 boliger tilpasset rullestolbrukere.

Tabell 3.7 Boligbyggs boliger – fordelt på bydel og størrelse per 31.12.2011[1]

Bydel	Hybel	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	5-roms	6-roms	Sum
Gamle Oslo	11	133	846	407	143	8	4	1 552
Grünerløkka	3	185	819	220	44	14	1	1 286
Sagene	8	527	1 332	233	54	3	3	2 160
St. Hanshaugen	6	50	168	59	16	4	0	303
Frogner	6	54	218	57	35	7	1	378
Ullern	5	2	92	22	18	9	5	153
Vestre Aker	106	16	129	78	48	3	0	380
Nordre Aker	127	108	83	52	20	2	3	395
Bjerke	31	109	78	86	51	1	0	356
Grorud	45	134	194	104	52	10	0	539
Stovner [2]	0	36	399	19	52	13	1	520
Alna	30	107	338	120	93	37	8	733
Østensjø	22	134	222	183	62	8	0	631
Nordstrand	48	24	141	133	27	16	2	391
Søndre Nordstrand	16	7	136	92	85	19	11	366
Totalt	**464**	**1 626**	**5 195**	**1 865**	**800**	**154**	**39**	**10 143**

Kilde: Boligbygg

[1] Antall boliger i tabellen avviker noe fra antall boliger i tabell 3.6, på grunn av at tallene er hentet fra to ulike rapporter som er skrevet ut på litt ulike tidspunkt. Da det hele tiden kommer nye boliger til eller noe selges, vil tallene være i stadig "bevegelse".

[2] Fordelingen av boliger på hybler, 1-roms og 2-roms for Bydel Stovner er korrigert etter tilbakemelding i bydelens høringsuttalelse til boligbehovsplanen, datert 20.08.2012.

Tabell 3.7 viser at det er flest 2-roms boliger i Boligbyggs forvaltning, over 50 prosent. Under to prosent av boligene er fem eller 6-roms boliger. Det er også skjev fordeling av boligstørrelse mellom bydelene. Bydel Gamle Oslo har for eksempel langt færre boliger totalt enn Bydel Sagene, men har nesten dobbelt så mange boliger som har tre eller flere rom. Bydel Frogner og Bydel Nordre Aker er ganske jevnstore med hensyn til antall boliger totalt, men i Bydel Frogner er 58 prosent av boligene 2-roms, mot 21 prosent i Bydel Nordre Aker.

I dag er hovedregelen at alle som får tildelt en kommunal bolig, får en tidsbestemt leieavtale. Boligbygg forvalter imidlertid en rekke boliger hvor det ble inngått tidsubestemte leiekontrakter, i tiden før det nye prinsippet ble vedtatt. Tabell 3.8 viser fordelingen av tidsbestemte, tidsubestemte og kortidskontrakter.

Tabell 3.8 Antall kontrakter med ulike kontraktstyper i Boligbyggs boliger 2010 og 2011[17]

Kontraktstyper per 31.12.2011	2010	2011
Tidsubestemte kontrakter	3 400 (32,0 %)	3 003 (28,9 %)
Tidsbestemte kontrakter	7 189 (67,7 %)	7 352 (70,7 %)
Kortidskontrakter	35 (0,3 %)	43 (0,4 %)
Totalt antall løpende kontrakter	10 624 (100,0 %)	10 398 (100,0 %)

Kilde: Boligbygg

Som tabell 3.8 viser, er ca. 70 prosent av kontraktene som Boligbygg forvalter tidsbestemte, mens rundt 30 prosent er tidsubestemte kontrakter. Andelen tidsubestemte kontrakter har gått noe ned fra 2010 til 2011, og ventes å gå ytterligere ned i årene fremover, etter hvert som mange av de som bor på tidsubestemte kontrakter begynner å bli gamle. Det er svært få boliger som er utleid med korttidskontrakter.

Tabell 3.9 viser hvor stor andel av boligbyggs boligmasse som blir frigjort for ny tildeling i løpet av et år.

Tabell 3.9 Antall og andel tildelte boliger og kontraktsfornyelser i Boligbyggs boligmasse 2009-2011

	Antall boliger			Andel av boliger i Boligbygg		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Antall boliger i Boligbygg	10 083	10 162	10 146	100 %	100 %	100 %
Tildelte boliger etter vedtak	915	1023	1190	9 %	10 %	12 %
Kontraktsfornyelser	1 213	1 018	1 054	12 %	10 %	10 %
Sum tildelte boliger og kontraktsfornyelser	2128	2041	2244	21 %	20 %	22 %

Kilde: Boligbygg

Andelen av boligene som er tildelt etter nye vedtak, har økt fra ni prosent i 2009 til tolv prosent i 2011. Andelen av boligene hvor beboer fortsetter å bo i boligen på grunn av kontraktsfornyelse, har gått ned fra 12 prosent i 2009 til 10 prosent i 2010 og 2011.

En del av boligene vil til enhver tid stå tomme av ulike årsaker. Det kan være boliger som venter på at ny beboer skal få tildelt boligen og akseptere den, det kan være boliger som er under oppussing eller rehabilitering, boliger som skal selges, eller som er i så dårlig stand at de ikke kan leies ut, og så videre. Boligbygg har som mål at ikke mer enn fire prosent av boligene skal stå tomme til enhver tid, det vil si rundt 400 boliger.

Nærmere om Omsorgsbyggs boliger

Omsorgsbygg leier ut ca. 440 omsorgsboliger fordelt på ca. 40 eiendommer. De varierer i størrelse fra to boenheter opp til hele 58 omsorgsboliger i samme eiendom. I stor grad er disse enhetene tilpasset universell utforming. Det er i enkelte enheter også behov for å oppgradere og tilpasse boenhetene etter hvert som behovet til beboerne endrer seg og etter hvert som det stilles nye tekniske krav til eiendommen. Det er i stor grad mennesker med stort behov for tilsyn og bistand. Alle leiekontraktene som Omsorgsbygg har, er enten

[17] Antall kontrakter er ikke det samme som antall utleide boliger. En kontrakt kan for eksempel omfatte flere boliger. Summene i denne tabellen stemmer derfor ikke overens med tallet for antall boliger i Boligbyggs boligmasse i tidligere tabeller.

samlekontrakter fra 2004 med ett års oppsigelsestid og/eller kontrakter som reguleres av Husbanklånets nedbetalingstid. I tillegg kommer noen kontrakter med litt ulike vilkår ut i fra hvilket år kontrakten ble skrevet. Alle kontraktene har fast FDV leie (forvaltning, drift, vedlikehold) i tillegg til kapitalleie. Bydelene har selv ansvar for leiekontrakten til den enkelte beboer.

Det er stor spredning i alder på boligene, men totalt sett er boligene i en middels tilstand. Det er Omsorgsbygg som har ansvar for utvendig vedlikehold og bydelen/beboer som har ansvar for innvendig vedlikehold. Det er et behov for oppgradering og utvikling for at boligene skal kunne holde en akseptabel standard. Tabell 3.10 viser Omsorgsbyggs omsorgsboliger fordelt på bydel.

Tabell 3.10 Antall omsorgsboliger forvaltet av Omsorgsbygg, fordelt på bydel

Bydel	**Antall omsorgsboliger**
Alle bydeler i Oslo	442
Gamle Oslo	0
Grünerløkka	32
Sagene	72
St. Hanshaugen	34
Frogner	0
Ullern	9
Vestre Aker	19
Nordre Aker	15
Bjerke	14
Grorud	9
Stovner	31
Alna	128
Østensjø	0
Nordstrand	56
Søndre Nordstrand	15
Velferdsetaten/tidligere Storbyavdelingen	8

Kilde: Omsorgsbygg

Omsorgsbygg forvalter i tillegg en del gjennomgangsleiligheter og korttidsplasser til rusmiddelmisbrukere, og Barne- og familieetaten leier plasser til barnevernet. Da disse boligene i hovedsak er knyttet til institusjoner, er de ikke tatt med her.

3.5 Bostedsløshet og døgnovernatting

De fleste av de som søker kommunal bolig, bor i en bolig også på søketidspunktet, men det kan være ulike grunner til at de ikke kan bli boende. Noen er imidlertid henvist til døgnovernatting, og noen er helt uten bolig.

Det har vært gjennomført flere landsomfattende kartlegginger av bostedsløshet i Norge. Bostedsløse omfatter flere enn de som er helt uten bolig, se definisjonen av bostedsløshet i punkt 1.3. Den siste kartleggingen ble gjennomført i 2008 (Dyb, E. og K. Johannesen (2009): Bostedløse i Norge 2008 – en kartlegging. NIBR rapport 2009:17). Den viste at det var 1 526 bostedsløse i Oslo, det vil si 2,65 bostedsløse per tusen innbyggere. Det har vært en kraftig nedgang i antall bostedsløse etter første måling med samme metode i 1996. Den gang var antallet bostedsløse i Oslo 2 513, som tilsvarte 5,14 bostedsløse per tusen

innbyggere. Reduksjonen i antallet bostedsløse skyldes systematisk arbeid fra kommunens side. Oslo utviklet kvalitetsavtaler for døgnovernattingssteder og innførte disse. Samtidig ble bydelene pålagt detaljerte rutiner for oppfølging av personer i døgnovernatting, hvilket altså ga en positiv effekt.

NIBRs kartlegging viste at de fleste bostedsløse er menn, med en gjennomsnittsalder på 35 år. Flertallet er født i Norge. De fleste er enslige. Ca. halvparten har utdanning til og med videregående skole, og fire prosent har mer enn videregående skole. Sosialbidrag er den viktigste inntektskilden, deretter kommer trygdeytelser. Den største gruppen av bostedsløse bor midlertidig hos venner, kjente og slekt. 23 prosent bor i midlertidig boalternativ, 17 prosent bor på institusjon, åtte prosent er under kriminalomsorgen, fem prosent bor ute eller i natthjem eller lignende, og tre prosent bor på krisesenter. Majoriteten av de bostedsløse har vært bostedsløse lenge. Flertallet er avhengig av rusmidler, og en av tre har en kjent eller synlig psykisk lidelse. Ti prosent er registrert med funksjonshemming eller en fysisk sykdom, noe som antas å være et alt for lavt tall.

Kommunene rapporterer hvert år i forbindelse med KOSTRA-rapporteringen om antall husstander som bor i midlertidig botilbud. Tabell 3.11 viser utviklingen fra 2009-2011.

Tabell 3.11 Antall husstander i midlertidige botilbud 2009-2011

	2009	2010	2011
Antall husstander i midlertidige botilbud, i alt	515	643	749
Antall husstander i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder	110	109	115
Antall husstander med barn i midlertidige botilbud	34	50	52
Antall husstander med barn i midlertidige botilbud i mer enn 3 mnd	7	13	2

Kilde: Statistisk sentralbyrå, KOSTRA

Som tabellen viser, har det vært en økning i bruk av midlertidige botilbud. Det var en økning i antall barn i midlertidig botilbud fra 2009 til 2010, men økningen er minimal fra 2010 til 2011. Antall husstander som bor mer enn tre måneder i midlertidig botilbud, har vært relativt stabilt.

3.6 Når bolig ikke er nok

I 2010 ble det i Oslo gjennomført en kartlegging av personer med tung rus- og/eller psykiatriproblematikk, det vil si personer som har behov for omfattende bistand for å mestre og beholde sitt boligforhold (EST 2010: ”Når bolig ikke er nok”). Disse oppfattes av bydelene som den tyngste gruppen brukere av bydelenes tjenester. Kartleggingen ble gjennomført av Byrådsavdeling for eldre og sosialer tjenester i samarbeid med bydelene. Det ble kartlagt 331 personer i denne gruppen, fordelt på 244 menn og 87 kvinner. 80 prosent er enslige, og ingen lever sammen med barn. Mange er innflyttere til Oslo, men det er kun aldersgruppen 18-25 år som har relativt kort botid i Oslo. De aller fleste er av norsk opprinnelse.

40 prosent har ikke svart på spørsmålene om utdanning og arbeidserfaring. Av de som har svart, har 58 personer fullført videregående skole, og 16 personer har høgskole/ universitetsutdanning. 79 personer oppgir å ha arbeidserfaring.

163 av de kartlagte personene har en eller annen form for pensjon, og 130 personer har økonomisk sosialhjelp som hovedinntekt.

Gruppen kjennetegnes av hyppige flyttinger inn og ut av ulike boligløsninger og lavterskeltilbud. 64 personer har tilgang til egen bolig på kartleggingstidspunktet, og 76 personer har erfaring fra å bo i egen bolig. De fleste har gått ut og inn av leide boliger over flere år, med lavterskeltilbud som løsning mellom boligene. Kartleggingen antyder at det er enkelt å skaffe bolig, men vanskelig å beholde den, og at tilgang til egnede boliger og ressurser til oppfølging i bolig må ses som to sider av samme sak for de tyngste brukerne av bydelenes tjenester.

63 personer oppholder seg i institusjon eller i fengsel. Overgangen fra institusjon og fengsel til bolig er svært sårbar for denne gruppen. 41 personer bor rundt omkring der de finner en ledig soveplass. 73 personer oppholder seg i rehabiliterings- eller omsorgssenter.

Av de 331 kartlagte personene, har 95 et rusmiddelmisbruk uten psykiske plager/lidelser, 51 personer har psykiske lidelser uten rusproblematikk, og 185 personer har både tungt rusmisbruk og psykiske plager/lidelser. 178 personer har misbrukt rusmidler i over 10 år, og 110 personer har liten eller ingen erfaring med å bo i bolig. Halvparten av alle de kartlagte oppgir å ha behov for opplæring og hjelp til dagliglivets gjøremål.

3.7 Boligsituasjonen for mennesker med funksjonsnedsettelser

I følge Rådet for funksjonshemmede er ca. 20 prosent av Oslos befolkning mer eller mindre forflytningshemmede, mens bare fem prosent av boligene kan tas i bruk av alle. Dette skaper et trangt boligmarked for mange mennesker med funksjonsnedsettelser.[18] Rådet mener også at mange av de kommunale boligene som tilbys mennesker med funksjonsnedsettelser medfører en uverdig tilværelse. Mange av boligene er i dårlig stand og bomiljøet blir ofte preget av at ensidighet ved at mennesker med mange og sammensatte problemer samles på ett sted. I tillegg viser Rådet til at bankenes innstramminger som følge av finanskrisen gjør det vanskeligere for de svakeste gruppene å få lån, og de mener at kriteriene for tildeling av startlån og tilskudd er snevre. Videre peker de på behovet for booppfølging og oppfølging fra spesialisthelsetjenesten for å fremme mestring knyttet til det å bo for seg selv.

Det må igjen understrekes at mennesker med funksjonsnedsettelser er en svært sammensatt gruppe, som har ulike behov i forhold til bolig. Det handler derfor om å ha et differensiert tilbud av boliger for å møte det brede spekteret av ulike mennesker og ulike behov. I tillegg kommer behovet for individuell tilpasning av boligen til den enkeltes spesielle behov. Som Rådet for funksjonshemmede skriver i sitt innspill til boligbehovsplanen[19]:
"Og det er nettopp gruppetenkningen om mennesker med funksjonsnedsettelser som ofte gjør at enkeltmenneskene kommer i skyggen og altfor ofte ikke blir sett og vurdert som enkeltmennesker. Dette kan skape store vansker for den det gjelder og vi alle kan komme i skade for å gjøre uopprettelige feil ved å anta og tro noe om andre menneskers behov uten at det enkelte menneske bli nok verdsatt og ivaretatt."

Oslo kommunes handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser (2012-2013) understreker at et godt sted å bo er avgjørende for den enkeltes evne til å leve et selvstendig dagligliv. Kommunens utfordring er å få kartlagt boligbehovet som ulike mennesker har. Boligsøkere med funksjonsnedsettelser er som regel unge voksne som ønsker å etablere seg utenfor foreldrehjemmet. Oppfølging og veiledning i mange aktiviteter som inngår i dagliglivet er også viktig.

[18] Rådet for funksjonshemmede. Program for rådets arbeid 2010-2011.
[19] Rådet for funksjonshemmede, brev til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 07.05.2012.

Bydelene rapporterer årlig på antall personer med utviklingshemming og deres boforhold. Tall fra årsstatistikken for 2011[20] viser at de fleste utviklingshemmede bor hos pårørende, herav 380 utviklingshemmede over 18 år. Oversikten viser videre at 178 personer bor i egen selvstendig bolig. De som bor i bolig og har behov for tjenester fra kommunen, bor i en eller annen form samlokalisert bolig eller bokollektiv. Mange utviklingshemmede har behov for booppfølging og andre tjenester fra kommunen i tilknytning til boligen.

Universell utforming

En av definisjonene på universell utforming er at produkt og omgivelser er utformet på en slik måte at de kan benyttes av alle, i så stor grad som mulig og uten behov for tilpassing eller spesiell utforming. Kanskje det viktigste virkemidlet for at blant annet mennesker med funksjonsnedsettelser skal kunne få en god bolig, er kravet til universell utforming. I Plan- og bygningsloven § 29-3 står det blant annet: *"Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet."* På sikt vil dette kunne føre til at det blir lettere for mennesker med funksjonsnedsettelser å skaffe seg bolig i det private markedet, siden det vil bli et større tilgengelig utvalg av boliger.

Oslo kommune har en strategisk plan for universell utforming, vedtatt av bystyret i sak 108 i 2009[21]. Hovedmålet for den strategiske planen er: *"Oslo kommune skal i alt sitt virke være tilgjengelig og fremme likeverdig tilgjengelighet for alle. Innbyggerne og besøkende skal oppleve byen som tilgjengelig."* Alle bydelene og kommunens virksomheter skal ha en egen strategi for universell utforming. Innenfor sektoren plan, bygg og anlegg er målet at: *"Kommunens bygg og anlegg skal i så stor grad som mulig være universelt utformet. Nybygg skal være universelt utformet."* Dette vil føre til at flere og flere av kommunens boliger kan bebos av mennesker med funksjonsnedsettelser, etter hvert som det bygges nye boliger og gamle boliger rehabiliteres.

Kommunalt disponerte boliger for mennesker med funksjonsnedsettelser

Mennesker med funksjonsnedsettelser får tildelt kommunal bolig etter samme forskrift som andre målgrupper. Etter dagens forskrift er hovedregelen at søker skal gis en tidsbestemt leieavtale for fem år. Det åpnes imidlertid for å gi lengre leietid til de som har behov for det: *"Søkere med varig behov for kommunal bolig kan etter en konkret vurdering gis positive vedtak som angår en tidsbestemt leiekontrakt av lengre varighet enn 5 år. Som personer med varig behov regnes personer over 60 år, psykisk utviklingshemmede, varig funksjonshemmede og andre personer som ikke anses for noen gang selv å kunne fremskaffe egnet bolig."* (Forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune, § 12 Leietid). I instruks til denne forskriften er paragraf 12 utdypet og nærmere klargjort: *" For å unngå at boligen på sikt bebos av personer som ikke har behov for kommunal bolig, skal det fattes vedtak om tildeling av tidsbestemt kontrakt selv i tilfeller der søker antas å ha et mer varig boligbehov."*

Mange mennesker med funksjonsnedsettelser har behov for varige, kommunale boliger, det vil si boliger de kan bo i livet ut. En eventuell endring i behovet for bolig vil som regel komme av et endret omsorgsbehov. En leiekontrakt på fem år betyr ikke at bydelens ansvar for å tilby en kommunal bolig er begrenset til fem år. Mennesker med

[20] Årsstatistikk for bydelene per 31.12.2011

[21] Bystyresak 108/2009. *"Oslo kommunes strategiske plan for universell utforming – Byrådssak 196 av 16.10.2008"*.

funksjonsnedsettelser kan tildeles bolig med lengre leietid enn fem år, men vil i hovedsak få en tidsbestemt kontrakt, som fornyes ved fortsatt behov for bolig.

I instruks til forskriften om tildeling av kommunal bolig står det videre at *"For at en bolig skal kunne anses egnet for funksjonshemmede eller eldre, må den blant annet være tilstrekkelig fysisk tilrettelagt."*

Saksbehandlingen i arbeidet med tildeling av kommunal bolig for mennesker med funksjonsnedsettelser er noe annerledes enn for andre kommunale boliger. Det er fortsatt bydelene som behandler søknadene og fatter vedtak om tildeling eller avslag om bolig. For de aller fleste kommunale boligene, er rutinen da at søker får tildelt en av de kommunale boligene i egen bydel. Boligbyggs boliger for funksjonshemmede (HC-boliger) er et unntak her. Det er få av disse boligene og de er skjevt fordelt mellom bydelene. Boligene er derfor samlet i en felles pott for sentral tildeling. Når en boligsøker har fått et vedtak om en HC-bolig, blir han/hun satt på en felles venteliste sammen med søkere fra andre bydeler, og får tildelt bolig etter hvert som en egnet bolig blir ledig, uavhengig av bydelstilhørighet.

Kommunens botilbud til mennesker med funksjonsnedsettelser består av:

- Vanlig tilrettelagte leiligheter med livsløpsstandard
- Spesialleiligheter tilpasset bevegelseshemmede
- Omsorgsboliger
- Boform med heldøgns omsorg og pleie

Mennesker med funksjonsnedsettelser har ulike, individuelle behov for tilrettelegging av boligen, og det er derfor ikke mulig å si hvor mange av kommunens boliger som er tilpassert målgruppen. Det nærmeste man kommer i statistikken er oversikter over boliger som er tilrettelagt for rullestolbrukere og boliger som er bygget/reservert spesielt for deler av målgruppen. Tabell 3.12 under viser forskjellige oversikter over hvor mange boliger kommunen har til mennesker med funksjonsnedsettelser.

Tabell 3.12 Kommunens boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser i 2011, fordelt på bydel[1]

	Kommunale boliger tilgjengelige for rullestol-brukere, i KOSTRA[2]	OBYs omsorgs-boliger [3]	BBYs omsorgs-boliger [4]	BBYs boliger tilrettelagt for funksjons-hemmede [4]	BBYs boliger tilrettelagt for utviklings-hemmede[4]	Sum BBYs til rette-lagte boliger	Sum BBYs og OBYs til-rettelagte boliger
Gamle Oslo	250	0	57	60	7	124	124
Grünerløkka	93	32	0	44	4	48	80
Sagene	112	72	44	13	17	74	146
St. Hanshaugen	105	34	34	4	1	39	73
Frogner	194	0	114	3	0	117	117
Ullern	13	9	4	13	23	40	49
Vestre Aker	200	19	19	10	35	64	83
Nordre Aker	3	15	131	3	34	168	183
Bjerke	18	14	34	5	10	49	63
Grorud	93	9	83	52	3	138	147
Stovner	174	31	46	4	11	61	92
Alna	148	128	26	41	26	93	221

Østensjø	327	0	149	16	23	188	188
Nordstrand	103	56	48	11	21	80	136
Søndre Nordstrand	88	15	15	52	0	67	82
Andre		8	0	0	0	0	8
Sum	**1 921**	**442**	**804**	**331**	**215**	**1 350**	**1 792**

[1] Forkortelser i tabellen: BBY = Boligbygg, OBY = Omsorgsbygg
[2] Kilde: Statistisk sentralbyrå, KOSTRA. Erfaringer har vist at det er en del feilkilder i boligrapporteringen til KOSTRA, knyttet til at det er mange aktører, ulike definisjoner og forståelse av definisjonene, og ulike formål for kategorisering av boligene.
[3] Kilde: Omsorgsbygg
[4] Kilde: Velferdsetaten

I følge kommunens rapportering til KOSTRA finnes det litt over 1 921 kommunalt disponerte boliger som er tilrettelagt for rullestolbrukere i Oslo. Omsorgsbygg oppgir at de forvalter 442 omsorgsboliger. Boligbygg har flere kategorier av boliger tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelser: omsorgsboliger, boliger tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-boliger) og boliger tilrettelagt for utviklingshemmede (PU-boliger), til sammen 1 350 boliger. Det finnes ingen samlet oversikt over hvor mange tilrettelagte boliger som kommunen leier inn, eller privateide boliger som kommunen har disposisjonsrett til.

Tabell 3.13 viser at andelen kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere har økt de tre siste årene.

Tabell 3.13 Andel kommunale boliger som er tilgjengelige for rullestolbrukere 2009-2011

	2009	**2010**	**2011**
Andel kommunale boliger som er tilgengelige for rullestolbrukere i Oslo	14 %	15 %	16 %

Kilde: Statistisk sentralbyrå, KOSTRA

I 2011 var 16 prosent av de kommunale boligene tilgjengelige for rullestolbrukere, mot 14 prosent i 2009.

Oslo har i følge KOSTRA-tallene tre kommunale boliger tilgjengelig for rullestolbrukere per tusen innbyggere. Dette er langt lavere enn landsgjennomsnittet (ni boliger per tusen innbyggere). Det er også lavere enn for de andre storbyene. Bergen har seks slike boliger per tusen innbyggere, Stavanger syv og Trondheim ti.

I KOSTRA rapporteres det også på antall nyinnflyttede husstander med behov for tilrettelagt bolig, og antall med behov for tilrettelagt bolig på venteliste. Utviklingen i disse tallene fra 2009-2011 går fram av tabell 3.14 under.

Tabell 3.14 Antall nyinnflyttede husstander og husstander på venteliste for tilrettelagt bolig 2009-2011

	2009	**2010**	**2011**
Antall nyinnflyttede med behov for tilrettelagt bolig	212	233	209
Antall med behov for tilrettelagt bolig, på venteliste	70	110	97

Kilde: Statistisk sentralbyrå, KOSTRA

Boliger klausulert for mennesker med funksjonsnedsettelser

Boliger klausulert for mennesker med funksjonsnedsettelser er privat eide boliger med en klausul om at de skal bebos av mennesker med funksjonsnedsettelser. Oslo kommune har forkjøpsrett til boligene. Velferdsetaten skal informeres om leiligheter som skal legges ut for salg. Erfaring viser at dette nødvendigvis ikke alltid skjer. For eksempel blir det ikke alltid rapportert inn til Velferdsetaten når en klausulert bolig blir lagt ut for salg.

Velferdsetaten får melding om ca. 10 boliger per år. Informasjon legges ut på etatens nettsider og bydelene varsles, for å forsøke å nå personer med funksjonsnedsettelser som kan være interessert i å kjøpe boligen. Flere av boligene er eldre boliger, som ikke tilfredsstiller dagens krav til en bolig tilrettelagt for rullestolbrukere.

Private boligprosjekter for mennesker med funksjonsnedsettelser

Dette er prosjekter hvor beboerne selv (og deres pårørende) organiserer seg som borettslag og står som eier av boligene. Velferdsetaten har gjennomført tre boligprosjekter organisert som borettslag med seks til åtte andeler. Tangerudbakken borettslag er ett av disse prosjektene, som bebos av personer med utviklingshemming. Velferdsetaten er koordinator og gir informasjon og veiledning om de ulike virkemidlene og ivaretar kommunens og beboernes interesser. Prosjektene har personalbase og fellesareal. Beboerne blir andelseiere i hver sin bolig og i hver sin andel av personalbase og fellesareal. Videre utarbeides det egne vedtekter for å sikre målgruppen og ulike forhold i denne typen borettslag. Prosjektene kan ta fra ett til fire år å gjennomføre.

Det er påbegynt ytterligere tre prosjekter. Her er det planlagt fra syv til elleve andeler i borettslagene. Etaten har i tillegg hatt kontakt med ytterligere fire foreldregrupper som ønsker å etablere sine barn i slike prosjekter, og antar at det vil være ønske om to til tre slike prosjekter per år.

Velferdsetaten ser tre hovedproblemstillinger i forbindelse med etablering av boligprosjekter for mennesker med funksjonsnedsettelser:

- Kjøp av andeler, tilskuddsutmåling og nedskriving av tilskudd
  Etablering av slike prosjekter krever store personrettede tilskudd til hver enkelt andelseier og slik retningslinjene er i dag, nedskrives tilskuddet med fem prosent per år.
- Finansiering av fellesareal/personalbase
  Ny borettslagslov gir kun mulighet til å opprette boliger som andeler i borettslaget. Fellesareal/personalbase faller utenfor. Dette medfører at det ikke kan etableres direkte sikkerhet i dette arealet og den enkelte andel blir overbeheftet.
- Salg av andeler
  Ved utflytting og salg av andeler i slike prosjekter reiser det seg en problemstilling knyttet til nedskriving av de personrettede og prosjektrettede tilskuddene, både for den enkeltes andel og for den enkeltes andelseiers andel av fellesareal/ personalbase. Ved salg kan selger ta ut gevinst av nedskrevet del av personrettet tilskudd og for sin andel av nedskrevet prosjektrettet tilskudd. Oslo kommune må dermed finansiere de nedskrevede tilskuddene på nytt til ny beboer. En løsning på problemstillingen kan være at tilskuddene følger boligen.

Bostedsløshet og døgnovernatting for mennesker med funksjonsnedsettelser

Det rapporteres ikke spesielt for bruk midlertidig botilbud for mennesker med funksjonsnedsettelser. I den siste kartleggingen av bostedsløshet i Norge (Dyb og Johannesen 2008), er det imidlertid 10 prosent av de bostedsløse som er registrert med en fysisk sykdom eller funksjonshemming. Forfatterne mener at tallet er alt for lavt, siden

rusavhengighet og bostedsløshet kan skape alvorlige helseproblemer. De stiller spørsmål om bostedsløse har et underforbruk av helsetjenester, og at deres helseplager derfor ikke blir fanget opp i tilstrekkelig grad. Rapporten viser også til andre undersøkelser, som har vist at bostedsløse har dårligere helse enn befolkningen ellers. Ikke alle helseplager kan ses som en funksjonsnedsettelse, men det er sannsynlig at det er en del mennesker med funksjonsnedsettelser blant de bostedsløse.

I kartleggingen ble det registrert at 31 prosent av de bostedsløse i Oslo har en synlig eller kjent psykisk sykdom, det vil si 473 personer. 10 prosent er registrert med en fysisk funksjonshemming eller sykdom (153 personer).

Kapittel 4 Fremtidig behov for kommunalt disponerte boliger

4.1 Befolkningsprognoser og trekk i samfunnsutviklingen som påvirker boligbehovet for mennesker med funksjonsnedsettelser og andre vanskeligstilte

Befolkningsvekst

Per 01.01.2012 bodde det 613 285 mennesker i Oslo.[22] Det har vært en sammenhengende vekst i befolkningen i Oslo de siste 25 årene. Befolkningstilveksten er et resultat av både flere fødte og en økning i innvandring. I tillegg er det en tendens til sentralisering i bosettingsmønsteret i Norge. Befolkningstilveksten i 2011 var på 2,3 prosent, tilsvarende 14 055 personer. Det har vært en sterk vekst i de yngre aldersgruppene de siste 25 årene, mens andelen av befolkningen i alderen 67-79 år og 80 år og eldre har gått ned. Det har vært en vekst i befolkningen i alle byområdene, men den sterkeste befolkningstilveksten de senere årene har funnet sted i indre by øst, det vil si bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene.

Befolkningsfremskrivningen for Oslo fra 2013 til 2030 er basert på fruktbarhet, forventet levealder og netto innflytting. I fordeling av befolkningen mellom bydelene er også boligpotensialet tatt med. På grunn av stor usikkerhet, er befolkningstallene for den enkelte bydel kun fremskrevet til 2023. Det forventes en fortsatt kraftig befolkningstilvekst i Oslo. I følge hovedalternativet for befolkningsfremskrivningen vil befolkningen øke med 36 prosent til vel 834 000 personer per 01.01.2030, det vil si en økning på nesten 221 000 personer. Befolkningsveksten vil være et resultat av fortsatt mange fødsler og høy netto innflytting.

I perioden fram til 2016, det vil si i løpet av planperioden for denne boligbehovsplanen, forventes befolkningen (i hovedalternativet) å øke med nærmere 56 000 personer, til 668 767 personer i Oslo ved inngangen til 2016. Det forventes vekst i alle aldersgrupper unntatt gruppen 80-89 år. Den største veksten vil skje i aldersgruppen 67-79 år, som forventes å øke med 28 prosent i perioden 2011-2016, det vil si med 10 500 personer.[23]

Alle byområdene vil sannsynligvis ha vekst i befolkningen fremover, med høyeste vekst i indre by øst. Dette er samtidig det området i Oslo som har høyest konsentrasjon av kommunale boliger.

I dag disponerer Oslo kommune 19 boliger per tusen innbyggere. Dersom kommunen skal disponere like mange boliger per tusen innbyggere i 2016, må antall boliger økes med 1 064. Sannsynligvis vil imidlertid behovet for kommunale boliger øke mer enn det økningen i befolkningen skulle tilsi. En stor del av befolkningsøkningen kommer av innvandring, og innvandrere fra ikke-vestlige land er i dag overrepresentert i de kommunale boligene. I en undersøkelse av innvandreres levekår i Norge i 2005 og 2006, var det rundt en tredjedel av innvandrerne som leide bolig av kommunen[24]. Sannsynligvis vil økningen i innvandrerbefolkningen komme i de mest levekårsutsatte bydelene, fordi boligprisene der er lavere. I tillegg er det en underdekning av boliger i forhold til behovet

[22] Utviklings- og kompetanseetaten. *Befolkningsfremskrivning Oslo 2013-2030*
[23] Byrådets forslag til budsjett 2013
[24] Blom, Svein og Kristin Henriksen (red.) 2008. *Levekår blant innvandrere i Norge 2005/2006* Rapporter 2008/5, Statistisk sentralbyrå

også i dag. Det er imidlertid ingen entydig sammenheng mellom befolkningsvekst og boligbehov, da endringer i befolkningens sammensetning gjør at antall personer per bolig også endrer seg.[25]

Oslo har i dag tre kommunalt disponerte boliger tilgjengelige for rullestolbrukere per tusen innbyggere, i følge KOSTRA. Bare for å holde tritt med befolkningsveksten, må antall slike boliger økes med 168 i løpet av planperioden. Siden Oslo har en lagt lavere andel av slike boliger i dag enn de andre storbyene, bør sannsynligvis antallet økes mer enn dette.

Litt senere i kapitlet tallfestes bydelenes rapporterte behov for kommunalt disponerte boliger. Befolkningsfremskrivningen sannsynliggjør at det store behovet for boliger de melder om ikke er urealistisk. Befolkningsutviklingen i ulike deler av Oslo bør analyseres nærmere i forbindelse med gjennomføring av flere av tiltakene som blir foreslått i boligbehovsplanen.

Trekk i samfunnsutviklingen

Behovet for kommunalt disponerte boliger blir ikke bare påvirket av befolkningsutviklingen, men også av andre trekk i samfunnsutviklingen. De som får kommunal bolig, er de som ikke klarer å skaffe seg egnet bolig på andre måter. Med andre ord påvirkes målgruppen både av tilgangen på boliger, boligpriser, inntektsnivå med mer. Dersom andelen av "vanskeligstilte på boligmarkedet" øker i befolkningen, vil også behovet for kommunalt disponerte boliger øke.

Boligprisene i Oslo har økt kraftig siden midt på 1990-tallet, med unntak av en liten nedgang i 2008 og 2009. I følge Norges Eiendomsmeglerforbund var gjennomsnittlig boligpris i Oslo 01.12.2012 kr 42 283 per kvadratmeter.[26] Dette er en økning på nesten kr 9 000 per kvadratmeter bare siden 2008. Boligprisene har økt langt mer enn inntektene i samme periode. Det fører til at flere får problemer med klare å betjene et lån som er stort nok til å kjøpe en egnet bolig. Det er samtidig viktig å se at det er svært store prisforskjeller innenfor ulike områder av Oslo. Per 01.01.2012 varierte kvadratmeterprisen fra 28 254 i Bydel Søndre Nordstrand til 57 918 i Bydel Frogner. Det har vært en økning av boligprisene i alle bydelene.

Boligbygg publiserer jevnlig statistikk over leiepriser i Oslo på sine nettsider. Det har vært en kraftig økning i markedsleien, mens gjengs leie fortsetter oppgangen.[27] I gjennomsnitt kostet det kr 11 650 per måned å leie en leilighet i Oslo i 2. kvartal 2012. Markedsleien økte med hele 3,3 prosent fra 1. kvartal, og ligger 5,5 prosent høyere enn på samme tid i 2011. Det har vært sterkest vekst i leieprisene for ettroms leiligheter. Leieprisene har økt i alle bydeler.

Gjengs leie er et veid gjennomsnitt av leien i nye og eldre leiekontrakter til markedsvilkår. Gjengs leie økte med 1,7 prosent fra 1. til 2. kvartal, og er nå 4,1 prosent høyere enn i 2. kvartal 2011. Markedsleien er nå høyere enn gjengs leie for alle typer leiligheter og hybler, og forskjellene mellom dem har økt i 2. kvartal.

De som får tildelt kommunal bolig i Oslo, har i de fleste tilfelle lav inntekt, og utviklingen av fattigdom og omfang av lavinntekt påvirker dermed etterspørselen etter kommunale boliger. Det er en noenlunde stabil andel av befolkningen som har vedvarende lavinntekt, det vil si lavinntekt over en treårsperiode. På landsbasis utgjorde andelen med vedvarende

[25] Oslospeilet nr 4/2011: *Høy befolkningsvekst fram til 2030 – hvor mange boliger må bygges?*
[26] http://www.nef.no/xp/pub/topp/boligprisstatistikk
[27] Boligbygg 31.07.2012 "Markedsleie og gjengsleie for hybler og leiligheter i Oslo 2. kvartal 2012"

lavinntekt etter EUs lavinntektsdefinisjon 7,9 prosent i perioden 2008-2010, det vil si 357 000 personer.[28] Det er blitt færre eldre, men flere unge med lavinntekt.

I følge Statistisk sentralbyrå har Norges økonomi vært i en moderat konjunkturoppgang de senere årene, og dette vil fortsette fram til 2015.[29] Utlånsrenta vil fortsatt være lav, men øke noe, det vil være økt reallønnsvekst og lav inflasjon, og arbeidsledigheten vil trolig holde seg stabilt lav. Boligbyggingen vil ta seg opp, og boligprisveksten vil fortsette.

Det forventes dermed ingen dramatiske endringer i norsk økonomi de nærmeste årene, og det kan antas at utviklingen på boligmarkedet og situasjonen for de vanskeligstilte vil fortsette med samme tendens som de seneste årene. En bredere gjennomgang og analyse av prognoser for boligpriser, leiepriser og byggekostnader i ulike deler av Oslo, kan gi viktig informasjon for gjennomføring av flere av tiltakene i boligbehovsplanen.

4.2 Behov for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet (unntatt mennesker med funksjonsnedsettelser) 2013-2016

Velferdsetaten har gjennomført en kartlegging av behovet for kommunalt disponerte boliger i bydelene. Første runde av kartleggingen ble gjennomført i februar 2012, og ble basert dels på at bydelene fylte ut spørreskjema og dels på intervjuer med hver enkelt bydel. I mai 2012 ble alle bydelene bedt om å svare på et nytt spørreskjema, for å kvalitetssikre behovstallene og innhente noe ny informasjon.

I dette avsnittet vises det rapporterte boligbehovet til gruppen av vanskeligstilte på boligmarkedet unntatt mennesker med funksjonsnedsettelser, som blir omtalt i punkt 4.3. I fortsettelsen her brukes derfor begrepet andre vanskeligstilte.

Behov for boliger til andre vanskeligstilte

Totalt ble det i siste runde av kartleggingen meldt inn et behov for 2 589 nye kommunalt disponerte boliger i perioden 2013 til 2016. Av disse er 1 588 nye, ordinære kommunale boliger og 1 001 nye, tilrettelagte boliger eller spesielle kommunale boliger. Av de 1 001 boligene er 572 ulike boligtyper for mennesker med funksjonsnedsettelser (fysisk og psykisk), de resterende 429 boligene er til personer med utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri. Til sammen er det dermed behov for 2 017 boliger til "andre vanskeligstilte" på boligmarkedet, når gruppen mennesker med funksjonsnedsettelser holdes utenfor.[30]

Behovet for de 1 588 ordinære kommunale boligene fordelt etter størrelse og bydel er vist i tabell 4.1.

Tabell 4.1 Rapportert behov for ordinære kommunale boliger 2013-2016, fordelt på boligstørrelse og bydel

Bydel	Ettroms	Toroms	Treroms	Fireroms	Femroms	Seksroms	Totalt
Gamle Oslo	18	20	40	40	12	8	138
Grünerløkka	0	0	8	12	0	0	20
Sagene[1]	0	0	0	0	0	0	0

[28] http://ssb.no/inntind/main.html
[29] http://www.ssb.no/kt/
[30] Det er usikkert i hvilken grad mennesker som bor hjemme hos pårørende og ikke har meldt sitt boligbehov er fanget opp i behovskartleggingen. I fremtidige kartlegginger bør det gjøres en innsats for å få oversikt over boligbehovet blant disse.

St. Hanshaugen [2]	43	48	27	15	0	0	133
Frogner[2]	194	50	7	0	0	4	255
Ullern	52	22	16	4	0	0	94
Vestre Aker	8	10	3	0	0	0	21
Nordre Aker	88	109	16	8	0	0	221
Bjerke[2]	23	62	1	1	13	5	105
Grorud	10	5	0	0	0	0	15
Stovner	20	40	40	16	6	2	124
Alna	9	70	43	12	2	0	136
Østensjø	48	24	12	16	12	0	112
Nordstrand	48	0	0	0	0	0	48
Søndre Nordstrand	40	60	29	21	10	6	166
Sum	**601**	**520**	**242**	**145**	**55**	**25**	**1 588**

[1] Bydel Sagene melder om et behov for å selge ut 400 – 500 av deres boliger.
[2] Bydelene St. Hanshaugen, Frogner og Bjerke hadde ikke tatt hensyn til ledigstillelse av kommunale boliger. Deres innmeldte boligbehov er derfor redusert med 10 prosent av totalantallet.
Kilde: Velferdsetaten

Alle bydelene, unntatt Bydel Sagene, har meldt om behov for ordinære kommunale boliger. Bydel Sagene melder om behov for å selge ut 4-500 av deres boliger. Behovet for boliger er størst i Bydel Frogner og Bydel Nordre Aker.

Det er behov for flest små boliger (1-2 roms). Få bydeler har meldt inn behov for store boliger som fireroms og større. Flere bydeler har tidligere rapportert at det er problematisk å bosette barnefamilier i kommunale leiegårder sammen med beboere som har utfordringer knyttet til rus og psykiatri. Det er i vesentlig grad bydelene i Groruddalen og bydelene i Oslo sør som melder om et økt behov for store boliger. Disse bydelene har ikke store kommunale leiegårder.

Det er meldt om behov for 429 boliger til personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri. Fordelingen av disse boligene etter boligtype og bydel presenteres i tabell 4.2.

Tabell 4.2 Rapportert behov for boliger til personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri 2013-2016, fordelt på type bolig og bydel

Bydel	Tilrettelagt for rus/psykiatri, med personalbase	Tilrettelagt for rus/psykiatri, uten personalbase	Skjermet/ forsterket	Totalt
Gamle Oslo[1]	0	0	10	10
Grünerløkka	0	0	12	12
Sagene	20	0	10	30
St. Hanshaugen	0	39	16	55
Frogner	0	25	25	50
Ullern	10	0	0	10
Vestre Aker	0	0	7	7
Nordre Aker	10	10	0	20
Bjerke[1]	11	0	14	25
Grorud	40	0	10	50
Stovner	25	10	5	40
Alna	0	0	6	6
Østensjø	8	0	8	16
Nordstrand	27	0	6	33
Søndre Nordstrand[2]	30	30	5	65

Sum	**181**	**114**	**134**	**429**

[1] Bydel Gamle Oslo og Bydel Bjerke har meldt om behov for henholdsvis 10 og 2 andre typer boliger til denne målgruppen. Disse er ikke tatt med i behovstallene, da dette dreier seg om rehabilitering av eksisterende boliger.
[2]Behovstallet for skjermet/forsterket bolig ble korrigert fra null til fem boliger av bydelen i høringsuttalelsen til planen, datert 17.08.2012.
Kilde: Velferdsetaten

Alle bydeler unntatt bydelene Ullern og Nordre Aker har behov for skjermede og/eller forsterkede boligløsninger. Mange av bydelene har også behov for boligløsninger med personalbase for personer med utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri.

Boligprosjekter under utredning – for vanskeligstilte unntatt mennesker med funksjonsnedsettelser

I økonomiplanen for 2011-2014 er det avsatt kr 630 mill i investeringsmidler til fremskaffelse av kommunale boliger. Av disse er 160 mill satt av til særskilte tiltak for personer med dobbeltdiagnose, 320 mill til boliger til store barnefamilier, 15 mill til boliger til utviklingshemmede, 5 mill til boliger til mindreårige flyktninger og 130 mill til boliger til vanskeligstilte. Avsetningen på kr 630 mill vil gi ca 200 boliger.

I tillegg er det på Boligbyggs budsjett avsatt kr 240 mill i perioden 2012-2015 til kjøp av boligeiendom, 20 mill til kjøp og rehabilitering av presteboliger og kr 440 mill til rehabiliterings-/utviklingsprosjekter. Salg av eiendommer er budsjettert til kr 264 mill i perioden.

Tabell 4.3 viser hvilke kommunale boligprosjekter til andre vanskeligstilte som nå er under utredning.

Tabell 4.3 Kommunale boligprosjekter under utredning i 2012 – for vanskeligstilte

Bydel	Prosjekt	Målgruppe	Antall boliger	Kommentar
St. Hanshaugen	St. Hanshaugen	Mennesker med psykiske lidelser og rusproblematikk	12	KVU[1] pågår
Ullern, Vestre Aker, Frogner	Nedre Skøyen vei 7	Mennesker med psykiske lidelser og rusproblematikk	12	
Bjerke	Skogvollveien 35	Mennesker med psykiske lidelser og rusproblematikk	7	KVU pågår Vandalsikre boliger
Søndre Nordstrand	Seterbråten	Vanskeligstilte og flyktninger	36	KVU ferdig
Alna	Gransdalen	Vanskeligstilte	10	KVU ferdig
Alna	Skansen	Vanskeligstilte	6	KVU ferdig
Sum antall boliger			**83**	

[1] KVU = konseptutvalgsutredning
Kilder: Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester
Velferdsetaten

Prosjektene er under utredning, og det er per i dag ikke mulig å si hvilke prosjekter som vil bli vurdert hensiktsmessig å gjennomføre. De er derfor holdt utenfor beregningen av

boligbehovet. Dersom alle prosjektene får finansiering og blir vedtatt gjennomført, kan det gi 83 boliger til vanskeligstilte.

I tillegg er to innleieprosjekter under utredning, som vist i tabell 4.4.

Tabell 4.4 Innleieprosjekter under utredning I 2012 – for vanskeligstilte

Bydel	Prosjekt	Målgruppe	Antall boliger	Kommentar
Gamle Oslo, Grünerløkka, St. Hanshaugen	Østerdals-gata 7	Mennesker med psykiske lidelser og rusproblematikk	46	Innleieprosjekt
Søndre Nordstrand	Seterbråten – privat prosjekt	Vanskeligstilte	10	Har opsjon, vil sannsynligvis benytte seg av denne
Sum antall boliger			**56**	

Kilder: Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester
Velferdsetaten

Disse to prosjektene kan gi 56 nye kommunalt disponerte boliger, dersom de blir gjennomført.

Utfordringer i boligarbeidet for andre vanskeligstilte

Bydelene har meldt om en rekke utfordringer i boligarbeidet i forbindelse med behovskartleggingen. Det er i tillegg kommet innspill fra råd og organisasjoner om forhold som det er viktig å vurdere når det lages en boligbehovsplan. I dette avsnittet oppsummeres de viktigste utfordringene i kommunens arbeid overfor vanskeligstilte på boligarbeidet. I neste delkapittel oppsummeres utfordringen i boligarbeidet for mennesker med funksjonsnedsettelser.

Leietid for kommunale boliger

Det er ulike syn på om en kommunal bolig bør være en midlertidig eller mer permanent løsning for beboerne. Noen mener at en kommunal bolig bør være et tilbud av midlertidig karakter, et skritt på veien til en mer varig bolig. Andre mener at en kommunal bolig bør være et tilbud om en tryggere og mer stabil boligsituasjon for beboerne. De fleste er enige om at enkelte målgrupper vil ha behov for kommunal bolig i lang tid. Enkelte bydeler oppga i behovskartleggingen at de anså sine beboergrupper som så vanskeligstilte at de ikke kunne regne med at de ville komme seg videre i en boligkarriere.

Etter dagens forskrift for tildeling av kommunale boliger er hovedregelen at beboere får 5-års kontrakter. Det kan inngås tre års leiekontrakt i de tilfellene man ser at livssituasjonen og mulighetene for selvhjulpenhet vil kunne bedres på kortere sikt. Det kan også inngås leieavtale for kortere tid enn tre år i henhold til husleieloven § 11-1, der søker har et midlertidig behov for bolig. Det skal fattes vedtak om tildeling av tidsbestemt kontrakt selv i tilfeller der søker antas å ha et mer varig boligbehov, for å unngå at boligen på sikt bebos av personer som ikke har behov for kommunal bolig.

I forbindelse med bystyrets behandling av Bystyremelding 2/2008 Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune, kommenterte komiteens flertall at økt kontraktslengde til fem og syv år vil gi mer stabile bomiljøer og mulighet for beboere til å planlegge mer langsiktig.

Forskriften for tildeling av kommunal bolig er under revisjon, og et nytt utkast til forskrift har vært sendt på høring. Flere av høringsinstansene er kritiske til å forlenge botiden til syv år. For enkelte bør kommunal bolig ikke være en varig løsning, men en bolig i en overgangsfase for en mer selvstendig boligsituasjon i egen eid bolig. Økt botid vil også få konsekvenser for gjennomstrømmingen i den kommunale boligmassen, og føre til økt behov for nye kommunalt disponerte boliger. Dette punktet vil bli nærmere behandlet i en bystyresak om endringer i forskrift om tildeling av kommunal bolig. Saken vil bli fremmet i løpet av kort tid.

Lav gjennomstrømming av leietakere
De fleste bydeler rapporterer om lav gjennomstrømming av leietakere i kommunale boliger. Som vist i kapittel 3, er det en stor andel av beboerne som får fornyet sine leiekontrakter ved utløpet av kontraktperioden. I 2011 utgjorde nyinnflyttede husstander 60 prosent av antall tildelte boliger, det vil si at 40 prosent av tildelingene var fornyelse av kontrakter eller bytte av boliger. I tillegg er det ca. fire prosent av de kommunale boligene (i Boligbyggs forvaltning) som til enhver tid står tomme. En av flere konsekvenser er at bydelene sitter med lange ventelister og flere bydeler melder om at de må foreta strenge prioriteringer blant målgruppene for en eller flere boligtyper. Dette reiser spørsmålet om det er riktig prioritering som gjøres mellom målgruppene som får tildelt kommunal bolig, og hva som skjer med de som har et boligbehov, men ikke når opp i prioriteringen.

Bydelene nevner fire hovedårsaker til den lave gjennomstrømmingen, nemlig andel fornyelse av leiekontrakter, selve boligmassen, startlånsordningen og den kommunale bostøtten.

Stor grad av fornyelse av leiekontrakter
Mange av de som søker om fornyelse av leiekontrakt, har ved utløp av den tidsbestemte leieavtalen en uendret økonomisk situasjon. Bydelene rapporterer at beboerne i kommunal bolig bor trygt og godt. Det er rimelig å anta at den kommunale boligen har bidratt til at husstandens sosiale utfordringer har fått en bedring.

Leietiden per kontrakt virker også inn her. For en del av de kommunale boligsøkerne og leietakerne kan det være forhold i deres livssituasjon (alder, fysiske og eller psykiske problemer) som gjør at leiekontraktene bør være på fem år eller mer. Imidlertid er det også slik at langvarige leiekontrakter gjør at bydelene ikke får mulighet til å føre hyppig kontroll med hvorvidt leietakerne har et reelt behov for kommunal bolig. Det er flere bydeler som forteller om tilfeller hvor et eller flere medlemmer i husstander oppholder seg i utlandet i lange perioder under det løpende leieforholdet, men returnerer for å søke om ny kontrakt når leiekontrakten er i ferd med å utløpe. Videre er det oppdaget at enkelte leietakere bor sammen med andre enn nærmeste husstandsmedlemmer uten å melde dette til bydel eller utleier. Basert på tilbakemeldinger fra bydelene ser det ut som det foregår noe ulovlig fremleie og urettmessig mottak av kommunal bostøtte. Kortere kontrakter gjør at bydelene vil kunne føre bedre kontroll med bruken av den kommunale boligmassen.

Ensidig boligmasse
Mange bydeler rapporterer om at deres boligmasse er for ensidig i størrelse og type bolig. En konsekvens av dette er at små husstander blir tildelt, og blir boende i, for store boliger, eller at store husstander blir bosatt i for små boliger. En annen konsekvens er at husstander i enkelte bydeler må vente ekstra lenge på bolig, fordi bydelen har få av den type eller størrelse av bolig som husstanden har behov for. I nabobydelen kan situasjonen for samme type husstand være helt annerledes. Noen bydeler rapporterer også at enkelte blir boende i boliger med personalbase lenger enn de har behov for det, fordi det ikke finnes alternative boliger å flytte til.

Bydelene melder om behov for både flere og mer differensierte boliger og bomiljøer. Det er for eksempel vanskelig å tenke bomiljøsammensetning hvis det er for få boliger i bydelen. Det er også i enkelte bydeler behov for større geografisk spredning av de kommunale boligene internt i bydelen. Bydeler med høy konsentrasjon av kommunale boliger og kommunale gårder forteller om utfordringer med hensyn til beboersammensetning og bomiljø. Samtidig er kommunen ofte tvunget til å bosette de mest vanskeligstilte beboerne i de kommunalt eide gårdene, av hensyn til samarbeidet med private sameier og borettslag.

Flere av sentrumsbydelene stilte spørsmålet om det er gunstig at kommunen bosetter store familier i sentrumsbydelene. Det ble i den forbindelse vist til at disse bydelene har få store boliger og uegnede bomiljøer. Noen av sentrumsbydelene mente at det kunne være bra å bygge om noen av de mindre kommunale boligene til større enheter, men advarte samtidig mot å bygge for mange store familieboliger fordi dette kunne føre til en ghettoisering.

Leieboerforeningen sier i sitt innspill til boligbehovsplanen at det er nødvendig å øke antallet kommunale leieboliger, fordi mange innbyggere ikke er i stand til å skaffe seg tilfredsstillende bolig i privat sektor i Oslo.[31]

Få beboere i kommunale boliger får startlån og tilskudd til kjøp av bolig
De fleste bydelene melder om at de som søker om fornyelse av leiekontrakt i kommunal bolig blir vurdert for startlån og tilskudd. Likevel er det kun en liten andel som får et slikt tilbud. Flere bydeler er inne på tanken om at dette arbeidet i større grad burde vært systematisert, slik at beboere ble motivert underveis i sitt leieforhold til å kvalifisere seg for kjøp av bolig. Mange av kommunens leietakere har stor gjeldsbelastning med usikrede lån når de flytter inn i en kommunal bolig. Etter fem år kan mange av de sosiale og medisinske problemene være løst, og leietakerne kan også ha en fast og varig inntekt. Imidlertid har leietakerne ofte en gjeldsproblematikk som ikke er løst. Flere kunne vært vurdert for ulik bistand til å løse sine gjeldsproblemer fra begynnelsen av, for på den måten å bli gitt mulighet til å komme videre i sin boligkarriere.

Bostøtte gir manglende incentiv til flytting
Flere bydeler rapporterer at en årsak til lav gjennomstrømming i den kommunale boligmassen er en for god bostøtteordning for beboere i kommunale boliger (BKB). Denne bostøtteordningen er i følge enkelte bydeler så god at mange søkere helst vil bli boende den kommunale boligen. Dette oppleves som økonomisk fordelaktig for dem i forhold til andre boligalternativer.

Samlokalisering av boliger
De fleste bydelene rapporterer at enkelte særlige sårbare personer bør ha tilbud om boligløsninger som er samlokalisert. Blant annet ble det etterspurt flere boliger med personalbase og skjermede/forsterkede boliger. Dette er viktig først og fremst av hensyn til personene som skal bosettes, men også for å oppnå bedre ressursbruk av oppfølgingstjenester og ikke minst av Det fremgikk i kartleggingen at bydelene trenger flere differensierte boliger for å kunne tilby mer egnede boliger til sine søkere.

Samlokalisering, eller samling av mange kommunale boliger på ett sted, kan skape bomiljøutfordringer. At det til dels er store problemer med bomiljøet i noen kommunale gårder, går igjen i forskning, brukerundersøkelser og mediaoppslag. Det å få en god sammensetning av beboere er en stor utfordring, spesielt når det er få boliger og de med størst behov derfor må prioriteres for tildeling av neste ledige bolig. Det er stor enighet om at barnefamilier og rusmiddelmisbrukere ikke bør bo sammen, og det samme gjelder eldre

[31] Brev fra Leieboerforeningen til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 05.05.2012

og rusmiddelmisbrukere. Det å samle mange rusmiddelmisbrukere på samme sted er imidlertid heller ingen god løsning. Det har vært gjort forsøk på å samle barnefamilier i samme bygård, noe som også har vist seg å være problematisk. De barnefamiliene som får tildelt en kommunal bolig i dag har gjerne en tilleggsproblematikk, som kan gi seg utslag i et vanskelig miljø for barna dersom mange familier samles på ett sted.[32] Samtidig er det gjerne de kommunale gårdene som blir løsningen for kommunale beboere i borettslag og sameier som kommer i konflikt med naboene og må flytte ut.

Lite innleie av boliger
Det er relativt få boliger som leies inn av kommunen i dag. Av de 11 897 boligene som det ble rapportert til KOSTRA i 2011 at kommunen disponerer, utgjorde innleide boliger 5,4 prosent, og privat eide boliger med kommunal disposisjonsrett 3,8 prosent.

Det er i hovedsak bydelene som leier inn boliger fra private aktører. De fleste av bydelene som leier inn fra private aktører melder om utfordringer med hensyn til manglende ressurser og kompetanse til forvaltning av leiekontraktene med beboere, og manglende ressurser til å dekke kostnader for vedlikehold og oppussing av boligene.

En bydel stilte også spørsmål om bydelene rent prinsipielt bør være kontraktspart. Det ble i den forbindelse vist til at bydelen skal bidra til å skaffe boliger til sine boligsøkere, men samtidig være den instans som sanksjonerer mot beboeren dersom kontrakten på en eller annen måte misligholdes. Bydelen mente at dette er en uheldig dobbeltrolle.

Økende behov for booppfølging
Bydelene melder om et økende behov for booppfølging. Manglende oppfølging av personer som trenger bistand for å bo kan føre til skader på boligen, problemer med bomiljøet rundt, og gjøre at personen må flytte fra boligen. Boligbygg bruker store summer i året på istandsetting av leiligheter mellom ut- og innflytting av beboere. Den strenge prioriteringen av hvem som kan få bolig gjør at det sannsynligvis er de med de største og mest sammensatte problemene som vil kunne få bolig, som igjen medfører at flere framover vil trenge tettere oppfølging for å klare å bo. For å møte behovene til femtidens beboersammensetning i de kommunale boligene er det behov for ressurser både til booppfølging og til vedlikehold og istandsetting av boligene.

Boliger til vanskeligstilt ungdom
Ungdom har alltid vært en sårbar gruppe på boligmarkedet. Høy befolkningsvekst, lav boligbygging og stigende boligpriser kan føre til at flere unge blir vanskeligstilte på boligmarkedet. En målgruppe som ofte trekkes frem er barn og unge under omsorg fra barnevernet. Helseetaten viser i sin høringsuttalelse[33] til sitt "Prosjekt ungdom og rus", der de har avdekket at ungdom med kontakt med barnevern og sosialtjeneste er overrepresentert blant de unge som er gjengangere på Legevakten. Av de ca. 702 registrerte ungdommene, var 148 uten fast bolig. Helseetaten påpeker at sosial boligpolitikk også handler om tidlig innsats og forebyggende arbeid for å hindre at problemer forverres.

Organisering av boligarbeidet
Boligarbeidet er organisert på mange forskjellige måter i bydelene, og det er ulik grad av samarbeid mellom de forskjellige instansene innad i bydelene. Det meldes om lite samarbeid på tvers av bydelene. Noen bydeler samarbeider om å etablere boligløsninger for marginale grupper som behov for krevende og spesialiserte botilbud. Bydelene opplever problemer rundt ressursfordelinger som hemmende for et slikt samarbeid.

---

[32] Helse- og velferdsetaten 2009. *Barns oppvekstvilkår i kommunale boliger i Oslo.*
[33] Brev fra Helseetaten til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester av 20.08.2012

Bydelene rapporterer at samarbeid mellom bydeler om bytte av kommunal bolig ikke fungerer. I noen enkelttilfeller får bydeler dette til, men de opplever at det er mange motforestillinger rundt dette på grunn av de økonomiske forpliktelsene som følger med nye kommunale leietakere. Av og til ser bydelene at noen husstander har et absolutt behov for å flytte ut av sitt miljø. I slike tilfeller oppleves dagens manglende byttesystem som en hemsko.

4.3 Behov for boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser 2013-2016

Bydelene ble i Velferdsetatens behovskartlegging bedt om å spesifisere antall boliger de har behov for til mennesker med funksjonsnedsettelser.

Behov for boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser

Totalt meldte bydelene om behov for 572 nye kommunalt disponerte boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser i løpet av perioden 2013-2016. Behovet for boliger til utviklingshemmede som bor hos pårørende, er inkludert i tallet. Fordeling av boligene på type bolig, målgruppe og bydel vises i tabell 4.5.

Tabell 4.5 Rapportert behov for boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser 2013-2016, fordelt etter bydel, boligtype og målgruppe

		Funksjonshemming		Utviklingshemming		Totalt
Bydel	**Tilpassede boliger til rullestol-brukere**	**Samlokalisert med personalbase**	**Samlokalisert uten personalbase**	**Samlokalisert med personalbase**	**Samlokalisert uten personalbase**	
Gamle Oslo	8	0	0	28	8	44
Grünerløkka	50	5	0	0	0	55
Sagene	0	0	0	15	0	15
St. Hanshaugen	6	23	6	5	0	40
Frogner	25	0	0	0	0	25
Ullern	2	18	0	4	0	24
Vestre Aker	0	0	0	6	0	6
Nordre Aker	0	4	0	10	0	14
Bjerke	11	0	0	16	0	27
Grorud	0	2	0	29	20	51
Stovner	10	7	0	15	0	32
Alna	14	5	9	18	12	58
Østensjø	8	0	0	24	0	32
Nordstrand	4	8	0	8	0	20
Søndre Nordstrand	24	35	20	30	20	129
Sum	**162**	**107**	**35**	**208**	**60**	**572**

Kilde: Velferdsetaten

Det er størst behov for samlokaliserte boliger med personalbase for målgruppen psykisk utviklingshemmede (208 boliger) og for boliger tilpasset rullestolbrukere (162 boliger). Gjennomgående er det større behov for samlokaliserte boligløsninger med personalbase enn slike boligløsninger uten base.

Det er behov for flere boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser i alle bydeler. Spesielt er det behov for mange boliger til denne gruppen i Bydel Søndre Nordstrand.

Boligprosjekter under utredning – for mennesker med funksjonsnedsettelser

I økonomiplanen for 2012-2015 er det avsatt kr 15 mill til fem boliger for mennesker med utviklingshemming. Det er i tillegg avsatt midler til Omsorg+ boliger. Disse dekkes av sykehjemsbehovsplanen og er derfor ikke tatt med her, men de kan bidra til å frigjøre andre kommunale boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser.

Det pågår utredning av flere prosjekter, som vist i tabell 4.6

Tabell 4.6 Kommunale boligprosjekter under vurdering I 2012 – for mennesker med funksjonsnedsettelser

Bydel	Prosjekt	Målgruppe	Antall boliger	Kommentar
Sagene	Mor Go'hjertas vei	Mennesker med funksjonsnedsettelser	38-48 totalt, organisert i enheter á 4-8 boliger	KVU pågår. Prosjekt-størrelse utredes
Ullern	Casinetto, Gustav Vigelands vei 50	Mennesker med funksjonsnedsettelser	10	KVU pågår
Ullern	Vækerøveien	Mennesker med psykiske lidelser	14	KVU pågår
Vestre Aker	Holmenkollveien 22	Omsorgsboliger	7	KVU pågår
Nordre Aker	Berg gård	Omsorgsboliger	20	KVU, KS1, FP, KS2 ferdig
Grorud	Odvar Solbergs vei 79-81	Mennesker med funksjonsnedsettelser	14	KVU og KS1 ferdig Samlokalisert bolig
Stovner	Jacobine Ryes vei 13	Mennesker med funksjonsnedsettelser	8-10	KVU pågår
Østensjø	Haakon Tveters vei 65	Mennesker med ulike funksjonsnedsettelser	20-30	KVU starter høsten 2012
Nordstrand	Marmorveien	Mennesker med psykiske lidelser	30	KVU pågår
Sum antall boliger			131-183	

KVU = konseptutvalgsutredning KS1 = kvalitetssikring 1 KS2 = Kvalitetssikring 2 FP = forprosjekt
Kilder: Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester og Velferdsetaten

Prosjektene er under utredning, og det er per i dag ikke mulig å si hvilke prosjekter som vil bli vurdert hensiktsmessig å gjennomføre eller vil få finansiering. De er derfor holdt utenfor beregningen av boligbehovet. Dersom alle prosjektene får finansiering og blir vedtatt gjennomført, kan det gi 163-175 nye boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser.

Utfordringer i boligarbeidet for mennesker med funksjonsnedsettelser

Ensidig boligmasse - forskjellige behov krever forskjellige løsninger

Mange bydeler rapporterer at deres boligmasse er for ensidig i forhold til behovene i bydelen, både til mannesker med funksjonsnedsettelser og andre vanskeligstilte. Tilgangen på tilrettelagte boliger er svært ujevn blant bydelene.

Mennesker med funksjonsnedsettelser er ingen ensartet gruppe. De har ulike typer og grader av funksjonsnedsettelser, enten de er fysiske eller psykiske, som medfører ulike individuelle behov for utforming av bolig og krav til bosituasjon. Enkelte kan ha behov for en ordinær kommunal bolig i et ordinært bomiljø, mens andre har behov for mer spesielle boligløsninger, kanskje i fellesskap med andre. Noen trenger en bolig med stor grad av individuell tilrettelegging eller en bolig der det er muligheter for tett oppfølging.

Behovet for ulike boligløsninger kommer også frem i en undersøkelse blant utviklingshemmede i Oslo kommune og deres pårørende (samt ansatte i kommunen) i 2010.[34] Mange utviklingshemmede satte stor pris på det fellesskapet en samlokalisert bolig ga dem. Både pårørende, ansatte og de utviklingshemmede kommenterte sammensetningen av beboere, og sannsynligvis er noe av utfordringen her å velge beboere som passer sammen. I intervjuutvalget var det også personer som hadde flyttet fra kollektiv til egne leiligheter, og som var svært fornøyd med dette. Blant de som fortsatt bodde i foreldrehjemmet, hadde den største andelen ikke ønsker om å flytte.

Husbankens veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem beskriver ulike tilpasningsbehov for boliger til ulike grupper av mennesker med funksjonsnedsettelser, for eksempel barn med funksjonsnedsettelser og utviklingshemmede. Både type bolig, størrelse og utforming må tilpasses beboerne.[35]

Flytting på tvers av bydelsgrenser

Mennesker med funksjonsnedsettelser kan i større grad enn andre ha behov for å etablere seg i en annen bydel enn den der de bor i dag. Dette er dels et resultat av at boliger som er tilrettelagt for målgruppen er svært ulikt fordelt mellom bydelene. I tillegg kan funksjonsnedsettelsen være så stor at bosetting krever spesiell, og kostbar, tilrettelegging. Da kan det være hensiktsmessig å bygge opp tilbud som personer fra flere bydeler kan nyte godt av.

Sammensetning av beboere som kan gi et godt fellesskap, deres individuelle behov og ønsker og boligenes egnethet blir spesielt viktige hensyn å ta for denne målgruppen. For å få et tilpasset boligtilbud, må enkelte mennesker med funksjonsnedsettelser flytte på tvers av bydelsgrenser. Flytting til en annen bydel kan medføre at det må etableres et nytt tjenesteapparat rundt beboeren i den nye bydelen. De økonomiske konsekvensene for bydelene når mennesker med stort behov for tjenester flytter, skaper en utfordring for samarbeidet. Brukerorganisasjoner etterlyser mer samarbeid på tvers av bydelsgrensene for å lette flytting. De mener også det bør være mulig å ta med seg tilbudene til en ny bydel.

Størrelse på samlokaliserte boligprosjekter

For en del mennesker kan det være ønskelig å samlokalisere flere boliger i et bofellesskap, enten med eller uten et fellesareal for beboerne. Dette kan være knyttet til behov for tjenester, opplevelse av trygghet, eller ønske om å bo sammen med andre man kjenner.

---

[34] Helse- og velferdsetaten 2010. Utviklingshemmede i Oslo kommune. Undersøkelser blant berørte av ansvarsreformen for mennesker med utviklingshemming; brukere, pårørende og ansattes meninger i 2010.

[35] Husbanken 2009. *Rom for trygghet og omsorg. Veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem*.

Hvor mange boliger som bør samles på ett sted, er en stor diskusjon, både i Oslo og i landet for øvrig. Husbankens har i sin veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem[36] gitt råd om at antall boenheter kan være fra 8-15, avhengig av brukergrupper. For barn med funksjonsnedsettelser anbefales bogrupper med maksimalt 4-6 barn, mens det anbefales bogrupper med 4-8 boliger for utviklingshemmede. For personer med demens anbefales bogrupper på 6-8 personer, og bogrupper på 6-10 personer anbefales for eldre med omfattende hjelpebehov. Et sykehjem kan bestå av flere slike bogrupper samlet i et bygg eller et kompleks.

Oslo kommune har i sak 272/2010[37] vedtatt at *"I den grad boliger samlokaliseres bør det tilstreves enheter/små grupper som ikke er større enn 4 – maksimum 8 boliger (jfr. Husbankens veileder)".* Bystyrets vedtak er dermed strengere enn Husbankens anbefalinger når det gjelder antall boliger som kan samlokaliseres.

Ved store bogrupper kan det være en fare for at både beboere og andre oppfatter bogruppen som en institusjon. I følge en rapport fra NTNU Samfunnsforskning i 2012, "Store bofellesskap for personer med utviklingshemming", [38] har andelen utviklingshemmede som bor i store bofellesskap økt sterkt etter 2001. Dette kan gå på tvers av målene om normalisering og integrering.

På den annen side gir små bogrupper færre boliger å dele bygge- og driftskostnadene på. I Oslo er erfaringene at en del prosjekter ikke vil kunne realiseres med få boenheter, fordi bokostnadene for hver enkelt beboer blir for store. Dette kan gjelde både prosjekter der kommunen skal eie boligene, og prosjekter der beboere/pårørende går sammen om å etablere et eget botilbud. Det kan også være beboergrupper som trenger såpass mye oppfølging at det kan være aktuelt med en personalbase i tilknytning til boligen, og hvor det må være et visst antall brukere av tjenestene for å kunne tilby tilstrekkelig bemanning.

Husbanken har i sin veileder også lagt vekt på at sosiale hensyn tilsier at antall personer i et bofellesskap ikke bør være for lite. Mange ønsker ikke å delta i fellesskapet, og de må ha mulighet til å velge ikke å gjøre dette, uten at bomiljøet blir for sårbart.

Både Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner (SAFO) [39], Norsk Forbund for utviklingshemmede (NFU) [40], Norges Handikapforbund Oslo (NHF Oslo) [41] og Rådet for funksjonshemmede[42] har kommentert størrelse på samlokaliserte boligprosjekter i sine innspill til boligbehovsplanen. Alle legger vekt på viktigheten av å følge Husbankens og bystyrets anbefalinger om maksimal størrelse på prosjektene. Landsforeningen for utviklingshemmede og pårørende (LUPE, Oslo og Akershus fylkeslag) er også opptatt av dette, men sier i tillegg, med henvisning til det store behovet for boliger: *"Realisering for å dekke behov må noen ganger gå foran de antatt optimale løsningene."*[43]

Aktivitetstilbud i tilknytning til boligene

[36] Husbanken 2009. *Rom for trygghet og omsorg. Veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem.*
[37] Bystyresak 272/2010. *Presisering av bystyrevedtak av 21.10.2009, sak 297, Plan for mennesker med funksjonshemninger – byrådssak 6 av 15.01.2009*
[38] NTNU Samfunnsforskning i 2012. *Store bofellesskap for personer med utviklingshemming.*
[39] Brev fra Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 03.05.2012
[40] Brev fra Norsk Forbund for Utviklingshemmede til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 03.05.2012
[41] Brev fra Norges handikapforbund Oslo til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 03.05.2012
[42] Brev fra Rådet for funksjonshemmede til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 05.05.2012
[43] Brev fra Landsforbundet for utviklingshemmede og pårørende til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 06.05.2012.

En annen diskusjon som pågår, er i hvilken grad det bør etableres aktivitetstilbud som dagsenter eller arbeidsplasser i umiddelbar nærhet av boligene. I hvilken grad er dette hensiktsmessig ut i fra beboernes funksjonsnivå og ønsker, og hvor går grensen mellom en bolig som er beboers hjem og en institusjon dersom det etableres slike tilbud? Norges handikapforbund sier for eksempel i et innpill til boligbehovsplanen: *" Å ta fra beboerne muligheten til å dra ut av bofellesskapet for å gjøre aktiviteter med andre enn dem de tilfeldigvis bor sammen med, kan føre til at bofellesskapet får et større institusjonspreg."*

Tilpasning av boligen til endrede behov
Både for mennesker med funksjonsnedsettelser og andre kan funksjonsnivå, og dermed krav til boligen, endres over tid, ikke minst etter hvert som befolkningen blir eldre. Det sentrale eldreråd har bemerket dette i sitt innspill til boligbehovsplanen.[44] Det er derfor en utfordring å ha tiltak som gjør at eldre og andre kan få tilpasset boligen sin til endrete behov, slik at de kan bli boende trygt der også i fremtiden.

Tilgjengelighet i eksisterende boligmasse
Plan- og bygningsloven setter i dag krav om universell utforming av alle nybygg. De fleste av fremtidens boliger er imidlertid allerede bygget. Det gjelder også de kommunale boligene. En stor utfordring fremover er derfor å gjøre den eksisterende kommunale boligmassen mer tilgjengelig for mennesker med funksjonsnedsettelser.

Leietid i kommunale boliger
En del beboere med funksjonsnedsettelser vil over tid kunne klare å bedre sin situasjon slik at de selv kan skaffe seg en eid eller leid bolig på det private markedet. Andre beboere kan imidlertid ha behov for sammensatt bistand fra kommunen i overskuelig fremtid, og ha små muligheter til å etablere seg i en bolig på andre måter. Det å ha få en trygghet i bosituasjonen fremover er viktig for både beboer og pårørende. Mange mennesker med funksjonsnedsettelser vil derfor ha behov for lange leiekontrakter og mer varige boligløsninger.

Behov for både boliger og tjenester
For noen er det å få tildelt en bolig ikke tilstrekkelig til at de skal kunne bo godt og trygt. I innspill fra brukerorganisasjoner og bydelene presiseres viktigheten av å se på helheten av omsorgstilbudet til den enkelte, både bolig og tjenester. Det er både behov for mer booppfølging og en bedring av bomiljøet mange steder. Mangel på egnede boliger kan føre til at flere blir boende i uegnede boliger, som kan oppleves som så utrygge, at de må flytte hjem til pårørende, får lengre opphold i spesialisthelsetjenesten med mer. PIO ressurssenter for psykisk helse sier i et innspill til boligbehovsplanen at *"Målsetningen må være varig bolig og tilbud om tverrfaglig oppfølging over tid."*[45] *I sin høringsuttalelse*[46] *sier PIO videre at "Samhandlingsreformens krav om behandling der pasienten bor forsterker behovet for en individuelt tilpasset bolig, og samarbeid mellom spesialisthelsetjenesten og kommunen."*

PIO har også sendt innspill og tilbakemeldinger fra pårørende til boligbehovsplanen. Her siteres en uttalelse til en pårørende mor: *"Jeg kan underskrive på at omsorgleilighet/ hybel med mulighet for døgnbemannet fellesleilighet i tilknytning til boenheten, kan være forskjellen mellom gjentatte innleggelser og psykoser og et verdig liv UTEN tilbakefall!!!"*

En annen mor sier: *"Min konklusjon er at det må være et stort behov for boliger for psykisk syke, og for ambulerende team for de som ikke får plass i bemannet omsorgsbolig. Fordi om noen ikke ber om hjelp så mye, kan de ha stort behov for at noen oppsøker dem og snakker med dem og prøver å fange opp behov og få til aktiviteter."*

[44] Brev fra Det sentrale eldreråd til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 04.05.2012
[45] Brev fra PIO-ressurssenter for psykisk helse til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 06.05.2012
[46] Brev fra PIO-ressurssenter for psykisk helse til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 20.08.2012

Boliger, tjenester og offentlige anskaffelser
Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester ga i 2011 Utviklings- og kompetanseetaten (UKE) i oppdrag å nedsette en prosjektgruppe for å utrede hvordan bydelene kan kjøpe tjenester til enkeltbrukere, ut fra regelverket om offentlige anskaffelser. Prosjektgruppen har pekt på at mange mennesker med behov for ulike helse- og omsorgstjenester også har behov for egnede botilbud. I de tilfeller personen ikke har egen bolig, må bydelene enten tildele en kommunal bolig eller skaffe annen bolig. Det understrekes at det å skaffe bolig og det å tildele helse- og omsorgstjenester er to separate tjenester. Det er imidlertid slik at mange private leverandører tilbyr bemannede boliger, hvor det tilbys tjenester i tilknytning til boligen.

UKEs undersøkelser viser at bydelene som regel anskaffer helse- og omsorgstjenester og bolig til enkeltbrukere fra samme leverandør, i samme anskaffelse. Sammenknytningen av bolig og tjenesteleveranse reiser flere problemstillinger, og hensynet til stabilitet for bruker og bydelenes muligheter for å skifte ut tjenester, taler for at botilbudet og tjenestetilbudet bør anskaffes hver for seg.

Prosjektgruppen anbefaler at det i større grad skilles mellom leie av bolig og anskaffelse av tjenestetilbud. Leie av bolig kan gjøres med ordinære og langsiktige husleieavtaler, med en varighet opp mot 20 til 30 år. Leieforholdet er i utgangspunktet et privatrettslig avtaleforhold mellom utleier og tjenestemottaker. Selve tjenesteleveransen konkurranseeksponeres som anskaffelse, med den forutsetning at tjenesten skal utøves i tjenestemottakers bolig. Dette vil forhindre at tjenestemottaker risikerer å måtte flytte med jevne mellomrom.

Kommunikasjon mellom beboer, pårørende og kommunen
Når barn/unge voksne med funksjonsnedsettelser skal flytte ut av foreldrenes hjem og over i egen bolig, er det en stor overgang både for beboer og pårørende. Dette er en sårbar situasjon, hvor kvaliteten på kommunikasjonen med kommunen kan få store konsekvenser for samarbeidet videre. Erfaring viser at flere konflikter og tidkrevende klagerunder muligens kunne vært unngått dersom familien hadde opplevd et annet møte med kommunen i denne sårbare perioden. En større bevissthet og profesjonalisering fra kommunens side på dette området kan lette påkjenningen for beboer og pårørende, og i tillegg være ressursbesparende for kommunen, fordi søker raskere får tilbud om og aksepterer et egnet botilbud. Det er også viktig med fleksibilitet i møte med familiene for å kunne tilpasse tjenestene til deres behov og skape trygghet, for eksempel ved flytting mellom bydeler. [47]

Startlån og tilskudd til kjøp av bolig
Mennesker med funksjonsnedsettelser er en av målgruppene for startlån og tilskudd til kjøp av bolig. Dette er viktige virkemidler for å ivareta målgruppens valgfrihet og mulighet til å bosette seg i ordinære bomiljøer. Mennesker med funksjonsnedsettelser har ofte større utfordringer med hensyn til dagens boligpriser og behov for høye lån enn andre vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er få universelt utformede boliger, og en funksjonsnedsettelse som stiller ekstra krav til boligen eller beliggenheten, kan gjøre det vanskelig å få tak i en egnet bolig på det åpne markedet.

En av de pårørende som har kommet med innspill til boligbehovsplanen gjennom PIO[48], har pekt på en annen utfordring med startlånsordningen:

[47] Innspill fra Angelique Tangen i møte med Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 22.05.2012
[48] *Brev fra PIO-ressurssenter for psykisk helse til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 06.05.2012*

"Denne krever at søker mottar varige ytelser/har en sterk nok økonomi for å kunne ta opp startlån. Bydelen avskjærer derved ungdom som min sønn som mottar AAP (arbeidsavklaringspenger – vår anmerkning) *fordi han heller vil ha en APS-ordning* (arbeidspraksis i skjermet virksomhet – vår anmerkning) *og kjempe for å komme seg inn på arbeidsmarkedet enn å bli erklært ufør. Med uføretrygd ville han uten vanskelighet blitt tildelt boligtilskudd og startlån, han ville fått bostøtte og vært inne på boligmarkedet. I stedet holdes han nå utenfor mens prisene stiger og ganske snart vil dette "presse" han ut i uførhet."*[49]

Organisering av boligarbeidet
Boligbyggs rullestoltilpassede boliger tildeles i dag etter en felles vedtaksliste fra bydelene, det vil si at en ledig bolig tildeles nestemann på lista som har behov for den type bolig, uansett hvilken bydel han/hun kommer fra og hvilken bydel boligen ligger i. Dette innebærer ofte at de tjenestene som er bygget opp rundt beboer i en bydel, må bygges opp på nytt i den nye bydelen. Beboer får liten mulighet til å velge hvor han/hun vil bo, og bydelen har liten mulighet til å påvirke beboersammensetningen. På den annen side er disse boligene så skjevt fordelt mellom bydelene i dag at dersom bydelene skulle tildele slike boliger bare til beboere i egen bydel, ville det være svært vanskelig for mennesker med funksjonsnedsettelser å få en bolig i enkelte bydeler. Det er behov for en bedre organisering både av tildelingen av boligene og samarbeidet mellom bydelene når beboer flytter.

4.4 Utfordringer i rammebetingelsene for boligforetakenes fremskaffelse av boliger

Kartleggingen av boligbehov til vanskeligstilte og mennesker med funksjonsnedsettelser har synliggjort behov for flere kommunale disponerte boliger i tillegg til de kommunen har i dag. Det er en del rammebetingelser for foretakenes (Boligbygg og Omsorgsbygg) arbeid med fremskaffelse av boliger, som påvirker eller bør tas hensyn til i det videre arbeidet. Disse rammebetingelsene gjelder både ved fremskaffelse av boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser og andre vanskeligstilte på boligmarkedet, og begge målgrupper behandles derfor i en samlet drøfting her.

Investeringsprosessen

Rutinene for Investeringsprosessen i Oslo kommune er relativt nye, og krever at virksomhetene må arbeide annerledes enn tidligere. De krever både ny kompetanse, arbeidsmetodikk og rutiner for samtlige parter. Etter hvert vil det også kreves tilpasninger og endringer. I utviklingsprosjektene ser man blant annet behov for:

- Tydeliggjøring av hvilke prosjekter som skal følge investeringsregimet i Oslo kommune
- Differensiering på beløp, omfang og risiko. Mindre prosjekter bør kunne gå gjennom en forenklet kvalitetssikring
- Bestillinger på mindre ombygginger og endringer på eksisterende eiendommer bør unntas investeringsregimet (retningslinjer bør utarbeides)
- Tydeliggjøring av bydelenes bestillinger (via EST) og generell styrking av kompetanse på investeringsprosessen

[49] I Fellesskriv til bydelene 10/2011 "Saksbehandling av søknader om startlån", er det åpnet for at arbeidsavklaringspenger kan medregnes i husstandens betjeningsevne der søker har mottatt tilsvarende stønad i mer enn tre år.

Prinsipper for husleieberegning

Oslo kommune har som praksis at husleie i byggeprosjekter skal fastsettes etter et prinsipp om kostnadsdekkende leie. For boligprosjektene som nå er under planlegging, overstiger den kostnadsdekkende leien den høyeste lovlige leie beboer kan betale etter husleieloven. Dette har i praksis ført til at prosjekter har stoppet opp. Det har vært nedsatt ei arbeidsgruppe med representanter for Byrådsavdeling for kultur og næring, Byrådsavdeling for finans og Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester som har gjennomgått kommunens gjeldende modell for leiefastsettelse i boligprosjekter og vurdert alternative leiemodeller. Arbeidsgruppa har forelått en endring av rentebetingelsene på lån og innføring av et kommunalt tilskudd til dekning av husleie på 25 prosent av bruttobeløpet for boliger til vanskeligstilte, på lik linje med dagens ordning for Omsorg+ boliger.

Byggtekniske krav ved nybygging/ombygging av kommunale boliger

Fra et byggteknisk ståsted er det en rekke krav og forskrifter som skal oppfylles. Dette gjelder ved omfattende rehabilitering og nybygg. Disse er med på å fordyre nye bygg/større ombygginger uten at det blir kompensert for gjennom husleien, som er fastsatt til gjengs leie. De viktigste byggtekniske kravene er:

- Oslo kommunes kravspesifikasjon
- TEK10
- Passivhus
- Smarthusteknologi
- Miljøkrav

Kapittel 5 Strategier og tiltak for å møte boligbehovet

Oslo kommune tilbyr ulike boligvirkemidler som har til formål å gjøre flest mulig selvhjulpne på boligmarkedet enten i leid eller eid bolig. Ofte vil en husstand ha behov for flere boligvirkemidler samtidig.

Behovet for boliger og utfordringene i boligarbeidet må etter byrådet mening møtes med en kombinasjon av ulike strategier og tiltak. Det er mennesker med ulike behov, som krever ulike boligløsninger og bruk av ulike virkemidler. De forskjellige virkemidlene kan virke sammen for å løse et behov, eller kan til en viss grad virke mot hverandre dersom man ikke er oppmerksom på helheten. De strategiene og tiltakene som byrådet vil satse på for vanskeligstilte og mennesker med funksjonsnedsettelser, presenteres her. Samtidig er det behov for en prioritering av tiltak når ulike interesser konkurrerer med hverandre, og byrådets hovedprioriteringer for de to målgruppene er beskrevet etter presentasjonen av strategiene.

5.1 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

Det å eie sin egen bolig er et sentralt mål i norsk boligpolitikk, også for vanskeligstilte. Et viktig argument for at også vanskeligstilte skal få mulighet til å eie sin egen bolig, er at det ofte er rimeligere å eie enn å leie. Startlån og tilskudd er sentrale tiltak for blant annet å hjelpe ungdom til å etablere seg i boligmarkedet. Deltakelse i boligmarkedet har for de aller fleste vært avgjørende for den enkeltes velferdsutvikling. Dersom flere vanskeligstilte får mulighet til å kjøpe sin egen bolig, vil det redusere presset på de kommunale boligene. Det samme vil et økt innslag av gode leieboliger i det private markedet gjøre.

NIBR har gjort en undersøkelse blant de som fikk avslag på startlån i 2006 (NIBR rapport 2011:15 Boligkarriere for startlånsøkere). Undersøkelsen viste at to år etter, i 2008, var det 30 prosent av de som fikk avslag på grunn av manglende evne til å betjene lån, som eide sin egen bolig. Blant de som fikk avslag av andre grunner, eide 47 prosent sin egen bolig i 2008. Samtidig var det ni prosent av de som fikk tilsagn om startlån i 2006 og ble eiere av bolig samme år, som var registrert uten eid bolig i 2008.

En økning i bruk av startlån og tilskudd for at vanskeligstilte skal kunne etablere seg i egen eid bolig, vil måtte følges av en bedre skjerming mot risiko. Som Leieboerforeningen påpeker i sitt innspill til boligbehovsplanen: *"Vanskeligstilte som ikke er i stand til å klare de økonomiske forpliktelsene ved en etablering i eiermarkedet, kommer dårligere ut etter en feilslått boliginvestering."*[50]

Også vanskeligstilte som kjøper egen bolig, kan ha behov for oppfølging. Erfaringene fra Bosatt startlånsprosjektet i Frelsesarmeen, som hadde som mål å bosette bostedsløse/ tidligere bostedsløse rusmiddelmisbrukere i egen eid bolig, viste at det var behov for oppfølging i alle deler av prosessen, ikke minst i prosessen rundt flytting fra tidligere bosted og inn i egen eid bolig.

[50] Brev fra Leieboerforeningen til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 05.05.2012

Byrådet støtter i hovedsak de tiltak som foreslås i NOU 2011:15 "Rom for alle" om mer bruk av startlån med risikodempende tiltak.

"Startlånprosjektet Groruddalen" er et samarbeidsprosjekt mellom bydelene Alna, Bjerke, Grorud og Stovner, samt Velferdsetaten, Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester og Husbanken. Prosjektet har til hensikt å gjøre flere barnefamilier i Groruddalen i stand til å eie sin egen bolig gjennom å yte startlån til husstander som faller utenfor dagens tildelingskriterier, men som likevel har et potensial til å klare de økonomiske forpliktelsene et lån medfører. Prosjektet vil med utgangspunkt i 20 familier prøve ut økt nedbetalingstid, innføring av risikodempende tiltak, og en helhetlig økonomisk vurdering av hver søker gjennom etablering av en "kredittkomité". Prosjektets erfaringer blir det viktig å bygge videre på i gjennomføringen av denne strategien.

Tiltak 1.1: Legge til rette for at startlåns- og tilskuddsordningen favner flere av de med lavere inntekter
Oslo kommune har i fellesskriv 10/2011 om saksbehandling av startlån gjort endringer i vurderingen av søknader om startlån. Blant annet ble livsoppholdssatsene for beregning av betjeningsevne nedjustert. Det er også en videre adgang til å ta med midlertidige inntekter og inntekt fra stillinger over 100 prosent i beregningen av betjeningsevne. Disse endringene bør medføre at flere, herunder kommunale leietakere og søkere om kommunal bolig, kan innvilges startlån.

Byrådet mener det i tillegg bør åpnes for at kommunen kan gi startlån med nedbetalingstid på mer enn 30 år. I de tilfellene hvor betjeningsevnen er lav og det er små utsikter til at husstanden vil kunne øke sine inntekter, bør det kunne gis en nedbetalingsperiode på 30-50 år. Dette vil kunne sette flere i stand til å kunne komme seg inn på boligmarkedet. Dette forutsetter at Husbanken og Kommunaldepartementet gir adgang for å gi lån med en nedbetalingstid på mer enn 30 år.

Tiltak 1.2: Påvirke statlige myndigheter til å endre dagens tilskuddsordning til et ikke-nedskrivbart tilskudd
Boligprisene er generelt svært høye i Oslo og personer med lavere inntekter vil ofte ha behov for tilskudd for å kunne etablere seg i eid bolig. Erfaringen er at bydelene i stor grad fordeler sine tilskuddskvoter med mindre tilskudd på flere søkere. Dette betyr samtidig at enkelte med varig lav inntekt med behov for store tilskudd, ikke får mulighet til å kjøpe egen bolig.

Det er begrenset med tilskuddsmidler fra Husbanken. Tilskuddet utgjør i dag omtrent en tiendedel av den årlige startlånskvoten. Byrådet mener at dagens tilskuddsordning bør endres til å bli ikke-nedskrivbart tilskudd. Det er vanskelig å se årsaken til at tilskuddsmottakere skal kunne nedskrive tilskuddet med fem prosent per år. Ved ikke å nedskrive tilskuddene vil disse i sin helhet tilbakeføres til kommunen ved salg. Kommunen vil da kunne benytte tilskuddet på nytt, samtidig som den mottar de årlige tilskuddskvotene fra Husbanken. Det vil kunne sette kommunen i stand til å hjelpe mange flere og ikke minst gi mulighet til å yte større tilskudd til enkeltindivider/husstander.

Tiltak 1.3: Prøve ut modell for delt eierskap mellom kommune og beboer, i samarbeid med Husbanken
Delt eierskap er kjent blant annet fra Storbritannia, og målsettingen er å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet og redusere risikoen for tap. Det finnes ulike modeller for hvordan kjøper og kommunen kan eie boligen sammen. Kjøper kan for eksempel eie en andel og betale husleie på resten, eller det kan gis rente- og avdragsfrie lån. Dette er i dag ikke praktisert i Norge, i følge NOU 2011:15, og det er en del praktiske forhold som må

avklares før det eventuelt kan settes i gang. Byrådet ønsker et samarbeid med Husbanken for å utvikle en modell for delt eierskap som kan testes ut i Oslo.

Strategi 2: Øke gjennomstrømmingen i den eksisterende boligmassen

Mange kommunale leietakere bor lenge i de kommunale boligene, noe som fører til lav gjennomstrømming i den kommunale boligmassen. Det er personer som har behov for et kommunalt botilbud over mange år, men det er også personer som bør ha en kortere kommunal "boligkarriere". Sett ut fra behovet for kommunale boliger er det mye som tyder på at det må stilles strengere krav til kommunale leietakere, både med hensyn til hvem som skal få kommunal bolig og krav om en viss aktivitet for å kunne bli mer selvhjulpne på boligmarkedet og komme seg ut av en kommunal boligkarriere. Det er vesentlig å sette inn tiltak som kan øke gjennomstrømmingen i den kommunale boligmassen.

Det pågår nå arbeid for å endre enkelte av bestemmelsene i forskriften for tildeling av kommunal bolig i Oslo. Endringsforslaget skal føre til at bydelenes praksis blir mer i tråd med bystyrets føringer, mer ensartet og mer i tråd med formålsbestemmelsene i forskriften.

Tiltak 2.1: Lage boplan for beboere

Enkelte av bydelene har meldt at det kan bli vanskelig å tilby andre boalternativer til dem som ikke får fornyet sine kontrakter. Leieboerforeningen har også uttrykt samme bekymring.[51]

For å motvirke bostedsløshet blant de som ikke får fornyet sine kontrakter, er det viktig at kommunen allerede ved inngåelse av den første leiekontrakten stiller krav til hva som forventes av leietakeren/husstanden i leieperioden. En mulighet er at bydelen kan lage en boplan når de innvilger kommunal bolig til søkere som på sikt anses å ha mulighet til å eie en egen bolig, eller leie en egnet bolig på det ordinære markedet. En slik plan skal utarbeides i samarbeid med beboer, og sette langsiktige mål for en mer selvstendig bosituasjon. Stikkord i den forbindelse er økonomisk rådgivning, språk- og yrkesopplæring, informasjon om fremgangsmåter for å leie private bolig og kunnskap om lån til kjøp av bolig. Boplanen skal også beskrive hvilken bistand som skal gis av kommunen og være gjensidig forpliktende for beboer og kommunen. For de beboere som har individuell plan, bør boplanen innarbeides som en del av denne.

Et krav om boplan kan også ses i sammenheng med kontraktstid, for eksempel at det kan gis en tidsbestemt leieavtale på tre år når det foreligger en boplan. Dette vil både føre til en større kontroll med bruken av den kommunale boligmassen og gi økt gjennomstrømming.

Tiltak 2.2: Gjennomgå bostøtten for leietakere i kommunale boliger (BKB)

Flere bydeler mener at husleiereduksjon i form av BKB og den allerede lave husleien (gjengs leie) i kommunale boliger gjør at det kan være økonomisk svært gunstig å bo i en kommunal fremfor privatleid bolig. Erfaringen er også at en del søknader er begrunnet i nettopp dette. Det kan argumenteres at bostøtten bidrar til passivisering, da inntektsøkning vil føre til at beboer må betale høyere husleie. Med de lave boutgiftene er det flere som ikke trenger ytterligere bistand fra NAV, og da heller ikke blir tatt opp i NAV hvor de kunne kommet inn i språktiltak, arbeidstrening eller fått annen oppfølging. Det har vært diskutert endringer i BKB-ordningen slik at flere leietakere får et incitament til å endre sin økonomiske situasjon og se på alternative bomuligheter.

[51] Brev fra Leieboerforeningen til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester 05.05.2012

Etter byrådets syn er det uheldig at kommunale støtteordninger kan føre til passivisering av enkeltmennesker. Byrådet vil derfor foreta en gjennomgang av bostøtteordningen slik at den bidrar til økt aktivisering og selvstendiggjøring.

Tiltak 2.3: Mer målrettet bruk av startlån og tilskudd for å gi beboere mulighet til å kjøpe en bolig
Bydelene melder at de vurderer startlån og tilskudd til beboere som søker om fornyelse av leiekontrakt. Likevel er det få beboere i kommunale boliger som får lån og tilskudd til kjøp av bolig. En mer systematisk vurdering av muligheten for beboer til å betjene et lån, koblet sammen med motivering av beboerne gjennom en boplan, vil kunne føre til at flere kommunale beboere får lån og tilskudd til å kjøpe seg egen bolig. Byrådet ønsker at bydelene som hovedregel skal utarbeide en boplan for beboer.

Det bør gjøres en spesiell innsats for å stimulere beboere på tidsubestemte kontrakter til å kjøpe sin egen bolig ved bruk av startlån og tilskudd, da dette vil gjøre det mulig å få boligen tilbake i sirkulasjon med tidsbestemte kontrakter.

Videre bør det vurderes om det er mulig å seksjonere leiegårder der mange beboere har tidsubestemte kontrakter, og åpne for at de kan kjøpe sin egen bolig.

Tiltak 2.4: Gi mer booppfølging
De som blir prioritert for bolig i dag, har ofte større og mer sammensatte problemer enn de som tidligere fikk bolig. Dette fører til en mer krevende beboersammensetning med større grad av utfordringer, som igjen setter større krav til kommunens oppfølging av beboerne.

Hovedmålet med booppfølging er å sørge for at leietaker har et trygt og godt botilbud, gjennom at han/hun får hjelp til å mestre sitt boforhold. En sannsynlig effekt av økt booppfølging er også mindre ødeleggelse i leilighetene og i bomiljøet. Det vil igjen føre til mindre behov for bytte av bolig og istandsetting av boligene mellom beboere. Midler til vedlikehold og istandsetting av boligene vil dermed bli frigitt, og flere boliger vil raskere komme i sirkulasjon.

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

Bydelene har meldt om behov for flere kommunalt disponerte boliger i perioden 2013-2016. Tilgangen på boliger er svært ulik fra bydel til bydel, og stemmer ikke nødvendigvis overens med antall og typer søkere i den enkelte bydel. Dette fører til ulikt behov for prioritering av søkere i bydelene. Det er vanskelig å møte boligbehovet uten å framskaffe flere boliger. Det å sette flere i stand til å kjøpe sin egen bolig og øke gjennomstrømmingen i boligmassen vil kunne ta unna en del av behovet, men endrer likevel ikke på det at enkelte bydeler ikke har tilgang på den type boliger som deres boligsøkere har behov for. For å tilpasse boligmassen bedre til bydelenes behov, må det etter byrådets mening fremskaffes et visst antall boliger av ulike typer i årene fremover.

Like viktig er det å få til en spredning av boligmassen, både mellom bydelene og innenfor en bydel. Det er nødvendig å redusere den store konsentrasjonen av boligene, for å redusere belastningene på bomiljøet, infrastrukturen i området og beboerne selv. Ikke minst er det viktig å forhindre dårlige oppvekstvilkår for barn som vokser opp i kommunale boliger.

Tiltak 3.1: Bygge nye boliger
Bydelene melder om behov for spesielt tilpassede boligløsninger, blant annet skjermede Flexbo-boliger, små bofellesskap og lignende. Dette er boliger som i liten grad finnes i

dag, og tilbudet må derfor bygges opp. Et alternativ er å bygge slike boliger i samarbeid med private utbyggere, dersom det er utbyggere som er interessert. I noen tilfelle kan det imidlertid være mest hensiktsmessig, og også det rimeligste alternativet, at kommunen selv står for utbyggingen. Muligheten for bygging av boliger i de enkelte bydelene er imidlertid begrenset av tilgangen på egnede tomter. Byrådet ønsker et tettere samarbeid med Husbanken om bruk av grunnlån og tilskudd til bygging av kommunale boliger.

Det er viktig at nye boligprosjekter forankres i det lokale bydelsutvalget, spesielt der prosjektet initieres av andre enn bydelen prosjektet geografisk er plassert i.

Tiltak 3.2: Jobbe for en økning av andel statlig tilskudd til boligprosjekter
Husbanken innvilger 20-40 prosent tilskudd til utleieboliger til ulike målgrupper. Den høyeste utmålingen gis til målgrupper som har et behov for helhetlig tjenestetilbud. En utmåling over 20 prosent gjelder imidlertid ikke målgrupper som kommer inn under ordningen for investeringstilskudd, blant annet personer med nedsatt funksjonsevne og personer med psykiske lidelser. Disse gruppene har bydelene planlagt boligtiltak med døgnbasert tjeneste for, men tilskuddsutmålingen utgjør maksimalt beløp for investeringstilskudd. Dette tilvarer en utmåling på mellom 15-20 prosent avhengig av kostnader for bygging. Kommunens kriterier sammen med prioritering av personer som får tildelt en kommunal bolig, tilsier at boligene tildeles personer med stort tjenestebehov og/eller bostedsløse. Kommunen ønsker videre samarbeid med Husbanken for å få til en ordning hvor kommunen innvilges 30 prosent tilskudd for kjøp av boliger, basert på at boligene tildeles spesielt vanskeligstilte husstander. I tillegg bør den faktiske utmålingen for boligtiltak med heldøgns bemanning der beboerne har et omfattende tjenestebehov økes fra dagens utmåling til 40 prosent av prosjektkostnadene.

Tiltak 3.3: Kjøpe flere boliger av den størrelse og type som den enkelte bydel har underdekning av
Ordinære boliger til vanskeligstilte er det mulig å få kjøpt på det åpne markedet. Kommunen har mulighet til å eie inntil 10 prosent av boligene i borettslag og sameier. Å kjøpe boliger er en rask måte å fremskaffe flere tidelingsklare kommunalt disponerte boliger på. Byrådet vil derfor legge opp til kjøp av et begrenset antall boliger hvert år, fortrinnsvis av den størrelse og type som den enkelte bydel har størst underdekning av. De høye boligprisene i enkelte deler av byen kan være et hinder for kjøp, da kostnadene til disse boligene vil kunne bli langt høyere enn det kommunen vil kunne ta i husleie fra beboer. Byrådet vil derfor vurdere muligheten for i større grad å satse på bygging av boliger i de dyreste bydelene, og kjøp i de rimeligste bydelene, siden byggekostnadene ikke varierer like mye.

Tiltak 3.4: Selge uhensiktsmessige boliger
For å oppnå en spredning av den kommunale boligmassen og en bedre tilpasning av boliger til bydelenes behov, må det selges boliger der det i dag er mange boliger, i tillegg til at boliger kjøpes/bygges andre steder. Det er først og fremst aktuelt med salg av boliger i Bydel Sagene, da det er langt flere kommunale boliger i denne bydelen enn i andre bydeler. Bydel Sagene har også selv meldt om et behov for salg av 4-500 boliger i planperioden. Det kan også være uhensiktsmessige boliger i andre bydeler som det kan være aktuelt å selge.

I spredning av boligmassen ligger ikke bare spredning av antall boliger, men også en bedre tilpasning av boligstørrelse og boligtype til de ulike bydelenes behov. Det er derfor de uhensiktsmessige boligene som skal selges, de som er til liten nytte for kommunen i dag, enten det er på grunn av beliggenhet, type, standard eller annet.

Tiltak 3.5: Samarbeide mer med private utbyggere om byggeprosjekter med kommunal innleie og variabel kontraktstid
Byrådet ønsker økt samarbeid med private utbyggere om bygging av boliger som kommunen kan leie inn. Slike offentlig/private samarbeidsprosjekter gir mulighet for finansiering av prosjekter som kommunen ikke har investeringsmidler til å stå for selv.

Byrådet ønsker flere prosjekter hvor private aktører/utleiere får grunnlån og tilskudd fra Husbanken til bygging av boliger som bydelene deretter leier inn. Forutsetningen for å få finansiering fra Husbanken er at det er inngås en 20 års leieavtale mellom den private aktøren og Oslo kommune ved bydel. En ulempe ved disse prosjektene er at det kan ta lang tid før de realiseres. Videre kan bydelens behov endres både i byggeprosessen og ikke minst i løpet av leietiden på 20 år. Kostnadene for vedlikehold og istandsettelse ved tilbakeføring etter endt leieperiode kan også bli svært store i løpet av en 20-årig leieperiode.

Det kan i en del tilfeller være mer gunstig for bydelene å inngå kortere leiekontrakter for flere boliger spredt i flere bestående bygninger. Blant antatte fordeler ved kortere leiekontrakter er at kostnader ved vedlikehold og istandsettelse vil være lavere. Videre får bydelene en dynamisk boligmasse som i større grad vil gjøre dem i stand til å styre boligmassen ut fra hvilke behov som til enhver tid gjelder. Ulempen ved denne modellen er at utleier/privat aktør ikke får finansiering fra Husbanken, slik at husleien må påregnes å ligge noe høyere enn i prosjekter med 20-års leietid. Det skal samtidig nevnes at leie av leiligheter faller inn under lov om offentlige anskaffelser og skal konkurranseutsettes, noe som kan virke prisdempende.

Tiltak 3.6: Gi mer bistand til bydelene ved innleie av boliger fra private aktører
Bydelene har over en lengre periode blitt oppfordret til selv å leie inn boliger fra private aktører, men hittil er det forholdsvis få boliger som er leid inn. Flere bydeler meldte i behovskartleggingen at årsakene er liten kompetanse og kapasitet til å forvalte innleide boliger. Det er også kostnadskrevende med vedlikehold og istandsettelse av innleide boliger. Til tross for utfordringene ved innleie, mener byrådet at boligbehovet er såpass stort at arbeidet med innleie av boliger må forsterkes. Byrådet ønsker å vurdere flere innleiemodeller og hvordan/hvem som skal forvalte de innleide boligene.

Per i dag tilbyr Velferdsetaten bydelene bistand til annonsering, kontraktsforhandlinger og utforming av kontrakt. Etter inngåelsen av kontrakt er bydelene ansvarlig for forvaltningen. Byrådet ønsker å vurdere om det kan være hensiktsmessig med en sentralisering av forvalterrollen. En mulighet er at bydelene fortsetter å fakturere kommunale leietakere, mens en sentral instans tar seg av kontraktsoppfølgningen med utleier (hovedkontrakten) og de enkelte fremleietakerne. Fordeling av kostnader mellom bydelene og den sentrale instansen når det gjelder vedlikehold og istandsettelse av boligene ved tilbakelevering til utleier må vurderes, i tillegg til mulighetene for at hver bydel kan avsette et fond til dekning av slike kostnader.

Tiltak 3.7: Fremskaffe flere boliger med kommunal tilvisningsrett
Et alternativ til leiekontrakt mellom bydel og privat aktør er at partene inngår tilvisningsavtale. Avtalen gir bydelen muligheten til å henvise vanskeligstilte/boligsøkere til utleiere som bydelen har inngått tilvisningsavtale med. Leiekontrakt inngås deretter mellom utleier (privat aktør) og boligsøker. Bydelen er med andre ord ikke part i leieforholdet og har dermed ikke forvalteransvar eller økonomisk ansvar for leieforholdet. Utleier er gjennom avtalen forpliktet til å varsle bydelen om ledigstilte boliger, og bydelens boligsøkere har fortrinnsrett på boligene. Per i dag kan utleiere få grunnlån fra Husbanken til oppføring, kjøp eller endring av bygg som omfattes av tilvisningsavtalen, men byrådet vil arbeide for at avtalen også kan utløse mulighet for tilskudd fra Husbanken.

Tiltak 3.8: Utrede bruk av boliger med en vertsfunksjon
Omsorg+ boliger er i dag et tilbud som bygges opp for målgruppen eldre. Tilbudet inneholder samlokaliserte boliger, døgnbemannet husverttjeneste og servicearealer som for eksempel aktivitetssenter, kafeteria, frisør eller fotpleie. Målet er at tilbudet skal gi trygghet, sosialt samvær, være helseforebyggende og fremme aktivitet og frivillig innsats.

Det kan også være mennesker i andre målgrupper enn eldre som ønsker eller har behov for en bolig med tilgang til vertsfunksjon og servicetjenester. Byrådet ønsker å vurdere om elementer av Omsorg+ modellen kan være et godt tilbud som kommunen bør satse på også for andre målgrupper.

Tiltak 3.9: Gjennomgå rammebetingelsene for fremskaffelse av boliger
I kapittel 4 ble det gjennomgått en rekke utfordringer som rammebetingelsene skaper i arbeidet med fremskaffelse av kommunale boliger. Dette er en stor diskusjon som involverer mange virksomheter og som har konsekvenser for store deler av kommunens boligarbeid. Omfanget av de vurderinger som bør gjøres her, er for stort til å kunne behandles i denne boligbehovsplanen. Byrådet vil derfor igangsette en grundig gjennomgang av rammebetingelsene for fremskaffelse av boliger, med sikte på å utvikle bedre rutiner og betingelser i samarbeid med berørte virksomheter.

Strategi 4: Organisatoriske tiltak for bedre utnyttelse av kommunens boligmasse

Det vil ta tid å tilpasse boligmassen til behovet i den enkelte bydel. Behovet for ulike typer boliger er også i stadig endring, avhengig av hvem som søker om bolig. I tillegg er det behov for enkelte spesielt tilrettelagte botilbud som det ikke vil være grunnlag for å bygge opp i hver bydel. Muligheten for å vurdere en hensiktsmessig beboersammensetning er avhengig av at bydelen har tilgang på ulike typer boliger. I sin høringsuttalelse påpeker Bydel Sagene også viktigheten av samarbeid mellom ulike deler av tjenesteapparatet internt i bydelen i behandlingen av søknader om kommunal bolig.[52]

Tiltak 4.1: Satse på flere samarbeidsprosjekter mellom bydelene for boliger til personer som har behov for omfattende oppfølgingstjenester
Det er et udekket behov i de fleste bydeler for boliger til personer som har behov for omfattende oppfølgingstjenester fra både kommunen og spesialisthelsetjenesten, eller for personer som bør bo skjermet fra andre. Dette er boligtyper som det ikke er grunnlag for at alle bydeler skal bygge opp på egen hånd. Byrådet vil derfor legge opp til flere samarbeidsprosjekter mellom 3-4 bydeler for å dekke behovet for boliger til disse personene.

Det er igangsatt en område-konseptutvalgsutredning (KVU) for boliger til personer med sammensatte utfordringer i fire bydeler i Groruddalen. Dette vil gi verdifulle erfaringer som kan bygges videre på i samarbeidsprosjekter mellom andre bydeler.

Tiltak 4.2: Sørge for tettere samarbeid mellom kommunale virksomheter ved erverv og avhending av eiendom og øremerking av boliger til enkelte målgrupper
Med erverv og avhending av eiendom forstås mer enn kjøp og salg, som for eksempel overføring av eiendommer mellom kommunens virksomheter. Det er viktig å vurdere utviklingspotensialet innenfor kommunens egne eiendommer. Utviklingsprosjekter krever tverretatlig samarbeid for at det skal kunne gjøres fullgode vurderinger. I dette ligger også hensyn til bomiljø og sammensetning av beboere. Det er for eksempel ugunstig at

[52] Brev fra Bydel Sagene til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester av 19.08.2012

barnefamilier bor i samme bomiljø med personer som har store atferdsproblemer og omvendt. Byrådet vil utrede gode samarbeidsmodeller mellom de kommunale virksomhetene på dette området.

Tiltak 4.3: Gjennomgå reglene for bydelsvis tildelingsrett til kommunale boliger for å gi større muligheter/incentiv til samarbeid på tvers av bydelsgrensene
I dag tildeler bydelene kommunale boliger innenfor egen bydelsgrense. Tanken bak dette da det ble innført var at boligsøkere ikke skal behøve å bytte sitt nettverk eller tjenesteoppfølging fordi han/hun får tildelt en kommunal bolig, samtidig som det skal gi bydelen mulighet til å sette sammen gode bomiljøer.

Det er imidlertid fortsatt store variasjoner mellom bydelene med hensyn til antall kommunale boliger og type kommunale boliger. Søkeres bydelstilhørighet vil derfor kunne skape store ulikheter for hvilken mulighet den enkelte vanskeligstilte har for å få kommunal bolig. For eksempel kan det være nok å fylle forskriftens grunnkrav for å få tildelt en ettroms bolig i én bydel, mens en søker med tilhørighet i en annen bydel må ha svært tyngende problematikk for å kunne bli prioritert for samme boligtype i sin "hjembydel".

Erfaringene med dagens rutiner er at det er små muligheter for å flytte til en annen bydel for husstander som har behov for å komme til et annet bomiljø. Enkelte har svært vektige grunner for å få mulighet til å starte på nytt et annet sted. Byrådet ønsker å legge til rette for at det skal bli enklere for personer å kunne flytte til en annen bydel, når de har behov for det.

Byrådet ønsker å gjennomføre en vurdering av ulike måter å justere tilvisningsrutinene på. Målet er å oppnå bedre likebehandling, mer målrettet bruk av kommunens boliger og større brukervennlighet med hensyn til mulighet for flytting over bydelsgrensene.

En mulighet kan være at kommunale boliger tildeles innenfor større sektorer (eksempelvis sykehussektorer, alternativt hele kommunen) i stedet for bydelsgrenser. Dette kan bidra til at det totale boligtilbudet til vanskeligstilte blir mer dekkende, variert og treffsikkert. Det vil også føre til en effektivisering av saksbehandlingen slik at flere ressurser kan overføres til booppfølging og bomiljøtiltak, som fremdeles bør være på bydelsnivå.

En annen mulighet kan være å innføre en prosentvis tildeling av kommunale boliger i bydeler som har en stor kommunal boligmasse til søkere fra de øvrige bydelene. Hvordan dette kan ordnes i praksis, og hvordan kostnadene skal fordeles mellom bydelene, må utredes nærmere.

Det finnes også andre mulige rutiner og modeller, og valg av modell kan få store konsekvenser for enkeltmenneskers livssituasjon og bydelenes arbeid. Byrådet mener derfor at det må gjøres en grundig vurdering av muligheter og konsekvenser før eventuelle endringer gjennomføres.

Tiltak 4.4: Systematisk kartlegge boligbehov og rullere boligbehovsplanen
Et nytt saksbehandlingssystem for kommunale boliger er under utvikling i Oslo kommune. Dette systemet skal etter planen ivareta behovet for å systematisere og holde oversikt over det løpende behovet for boliger.

Byrådet foreslår at boligbehovsplanen skal være en rullerende plan. Tallene for boligbehovet bør oppdateres årlig, mens en rullering av hele planen med strategier og tiltak kan gjennomføres hvert annet år.

Byrådets prioriteringer av strategier og tiltak for å møte boligbehovet til vanskeligstilte

Det er behov for flere ulike strategier og tiltak for å møte det sammensatte boligbehovet som bydelene melder om. Målet er at flest mulig skal gjøres i stand til å eie sin egen bolig. Byrådet ønsker derfor å prioritere de tiltakene som støtter opp under dette. Videre vil mer samarbeid med private og statlige aktører være 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 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.

5.2 Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til mennesker med funksjonsnedsettelser

Mennesker med funksjonsnedsettelser har ulike behov for boliger og tjenester. Også for denne målgruppen er det derfor nødvendig med et spekter av ulike tiltak og strategier for å møte deres boligbehov.

I Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser 2012-2013, blir det sagt at Oslo kommune skal ha

- *"Et variert og brukertilpasset boligtilbud til mennesker med funksjonsnedsettelser, siden denne gruppen har svært varierende behov*
- *Differensierte boligtiltak og boformer tilpasset individuelle behov og utfordringer."*

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

Det er mange fordeler ved å eie sin egen bolig. Mennesker med funksjonsnedsettelser bør ha samme mulighet for å oppnå disse fordelene som andre. Byrådet vil derfor aktivt arbeide for å sette flere mennesker med funksjonsnedsettelser i stand til å skaffe seg en egen bolig i det private markedet.

Tiltak 5.1: Legge til rette for økt bruk av startlån og tilskudd til mennesker med funksjonsnedsettelser

Forslagene i tiltak 1.1 for at startlåns- og tilskuddsordningen skal favne flere med lave inntekter, vil også komme vanskeligstilte med funksjonsnedsettelser til gode.

I Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser 2012-2013 legger byrådet vekt på at mennesker med funksjonsnedsettelser skal ha mulighet til å velge boliger som ikke er samlokaliserte med andre i samme målgruppe. Byrådet vil satse på tilrettelagte boliger i etablerte boligområder. Det å gi flere mennesker med funksjonsnedsettelser mulighet til å kjøpe egen bolig ved hjelp av startlån og tilskudd, er et skritt på veien mot dette.

Forslagene omfatter:

- Nedjustering av livsoppholdssatsene for beregning av betjeningsevne

- Adgang til å ta med midlertidige inntekter og inntekt fra stillinger over 100 prosent i beregningen av betjeningsevne
- Samarbeid med Husbanken for å gi mulighet for å gi startlån med nedbetalingstid på mer enn 30 år
- Mer enhetlig praksis rundt inkludering av statlig bostøtte ved beregning av betjeningsevne

Tiltak 5.2: Påvirke statlige myndigheter til å endre dagens tilskuddsordning til et ikke-nedskrivbart tilskudd
Dette tiltaket tilsvarer tiltak 1.2 for målgruppen vanskeligstilte, og er like viktig for mennesker med funksjonsnedsettelser. Mange med funksjonsnedsettelser vil ha ekstra behov for tilskudd, siden deres funksjonsnedsettelse kan stille ekstra krav til utforming eller beliggenhet for boligen.

Et ikke nedskrivbart tilskudd vil innebære at tilskuddene i sin helhet tilbakeføres til kommunen ved salg av boligen. Kommunen vil da kunne benytte tilskuddet på nytt, i tillegg til å bruke de årlige tilskuddskvotene fra Husbanken. Dette kan sette kommunen i stand til å hjelpe flere og yte større tilskudd til enkeltindivider/husstander.

Tiltak 5.3: Legge til rette for flere prosjekter der beboere går sammen om å kjøpe/bygge egne, samlokaliserte boliger
Flere foreldregrupper har tatt kontakt med kommunen og uttrykt ønsker om at deres barn skal få muligheten til å eie egen bolig og samtidig bo sammen med andre beboere med samme eller lignende type funksjonsnedsettelser. Byrådet vil legge til rette for å realisere flere prosjekter som Tangerudbakken. Slike prosjekter går ut på at mennesker med funksjonsnedsettelser får muligheten til å kjøpe egne boliger. Det blir dannet borettslag, og beboerne blir andelseiere i hver sin bolig og i hver sin andel av personalbase og fellesareal. En av hovedutfordringene ved prosjektene er at de er forholdsvis dyre og at en stor del av finansieringen må skje ved betydelige prosjekt- og personrettede tilskudd. Videre krever dagens regelverk at tilskudd nedskrives med fem prosent per år. Det gjør slike prosjekter kompliserte. Dersom en av boligene selges, må andelsleiligheten og personbase/fellesareal finansieres på nytt med personrettet tilskudd.

Tiltak 5.4: Prøve ut modell for delt eierskap mellom kommune og beboer, i samarbeid med Husbanken
Tiltaket tilsvarer tiltak 1.3 for vanskeligstilte på boligmarkedet. Byrådet ønsker et samarbeid med Husbanken for å utvikle en modell for delt eierskap som kan testes ut i Oslo. Mennesker med funksjonsnedsettelser kan være en av målgruppene tiltaket kan være aktuelt for.

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

Kommunen har i dag få boliger som er tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelser, og fordelingen av disse boligene mellom bydelene er svært ujevn. Byrådet ser behov for at kommunen disponerer flere boliger til denne målgruppen, og at det finnes tilrettelagte boliger i alle bydeler.

Tiltak 6.1: Bygge nye universelt tilrettelagte boliger
Kommunen disponerer få universelt tilrettelagte boliger, og i store deler av den eksisterende boligmassen må det omfattende ombygginger til for at boligene skal bli tilrettelagt for alle målgrupper. Bygging av boliger er derfor et aktuelt alternativ for å fremskaffe flere boliger for mennesker med funksjonsnedsettelser. Muligheten for bygging av boliger i de enkelte bydelene er begrenset av tilgangen på egnede tomter.

Byrådet ønsker et tettere samarbeid med Husbanken om bruk av grunnlån og tilskudd til bygging av kommunale boliger.

Tiltak 6.2: Jobbe for en økning av andel statlig tilskudd til boligprosjekter
Tiltaket tilsvarer tiltak 3.2 for vanskeligstilte, og er aktuelt også for mennesker med funksjonsnedsettelser.

Husbanken innvilger 20-40 prosent tilskudd til utleieboliger til ulike målgrupper. Den høyeste utmålingen gis til målgrupper som har et behov for helhetlig tjenestetilbud. En utmåling over 20 prosent gjelder imidlertid ikke målgrupper som kommer inn under ordningen for investeringstilskudd, blant annet personer med nedsatt funksjonsevne og personer med psykiske lidelser. Disse gruppene har bydelene planlagt boligtiltak med døgnbasert tjeneste for, men tilskuddsutmålingen utgjør maksimalt beløp for investeringstilskudd. Dette tilvarer en utmåling på mellom 15-20 prosent avhengig av kostnader for bygging. Kommunens kriterier sammen med prioritering av personer som får tildelt en kommunal bolig, tilsier at boligene tildeles personer med stort tjenestebehov og/eller bostedsløse. Kommunen ønsker videre samarbeid med Husbanken for å få til en ordning hvor kommunen innvilges 30 prosent tilskudd for kjøp av boliger, basert på at boligene tildeles spesielt vanskeligstilte husstander. I tillegg bør den faktiske utmålingen for boligtiltak med heldøgns bemanning der beboerne har et omfattende tjenestebehov økes fra dagens utmåling til 40 prosent av prosjektkostnadene.

Tiltak: 6.3 Kjøpe flere kommunale boliger tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelser
Byrådet vil gå inn for å bruke kjøpsmidler aktivt til å fremskaffe flere boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser, spesielt i bydeler med få tilrettelagte boliger. Dette anses som en rask måte å øke antallet tildelingsklare boliger på.

Tiltak 6.4: Gi mer bistand til bydelene ved innleie av boliger fra private aktører
Tiltaket tilsvarer tiltak 3.6 for vanskeligstilte, og er også aktuelt for mennesker med funksjonsnedsettelser. For å øke antall innleide boliger, ønsker byrådet å vurdere flere innleiemodeller og hvordan/hvem som skal forvalte de innleide boligene.

Tiltak 6.5: Samarbeide mer med private utbyggere for bygging av boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser
Byrådet vil fremskaffe flere boliger til mennesker med funksjonsnedsettelser ved å søke å gjøre flere avtaler med private utbyggere. De private aktørene vil kunne få grunnlån og tilskudd fra Husbanken til bygging av boliger, som bydelene deretter vil leie inn til bruk for målgruppen.

Tiltak 6.6: Utforme prosjekter med samlokaliserte boliger etter Husbankens anbefalinger og praksis
Som nevnt i kapittel 4 pågår det en stor diskusjon rundt hvor mange boliger som bør samlokaliseres i ett prosjekt. I Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser 2012-2013 legger byrådet vekt på at Oslo kommune skal følge Husbankens anbefalinger for de ulike boligtypene.

De aller fleste mennesker med funksjonsnedsettelser som har behov for hjelp til boligfremskaffelse, kan og ønsker å bo i en tilrettelagt eller universelt utformet bolig i et ordinært bomiljø. For noen mennesker med funksjonsnedsettelser med særlig behov for oppfølging kan imidlertid det å bo i en bolig som er samlokalisert med andre boliger være

et bedre alternativ. Samlokaliserte boliger kan utformes på ulike måter, og utformingen av dem må tilpasses ønskene og behovene til de som skal bo der.

Byrådet vil legge følgende premisser til grunn ved utforming av prosjekter med samlokaliserte boliger:

- Boligen skal være et sted der beboer kan skape sitt eget hjem.
- Bygget og boligene skal ikke bære preg av å være en institusjon, verken i utforming eller i bruk
- Boligene skal utformes i dialog med beboerne og deres pårørende.
- Utforming av prosjektene skal gjøres i tråd med Husbankens veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem, og tilfredsstille de krav som stilles for at Husbanken skal godkjenne prosjektet for tilskudd
- Antall boliger som samlokaliseres skal vurderes i hvert enkelt prosjekt ut i fra premissene over, tomteforholdene og prosjektets økonomi.
- Bystyrets vedtak i punkt 3 i sak 272/2010 setter mer absolutte krav til prosjektstørrelse for enkelte beboergrupper enn det Husbanken gjør i sin veileder. Byrådet anbefaler at bystyrevedtaket oppheves og kommunens praksis blir mer i tråd med Husbankens anbefalinger.

Tiltak 6.7: Sørge for at boliger klausulert for mennesker med funksjonsnedsettelser brukes til målgruppen
Byrådet vil arbeide for at kommunen alltid skal bli informert når en bolig som er klausulert for mennesker med funksjonsnedsettelser, skal selges. Dersom det ikke melder seg kjøpere innenfor målgruppen, skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere å kjøpe boligen for å leie den ut til målgruppen.

Tiltak 6.8: Gjennomgå rammebetingelsene for fremskaffelse av boliger
I kapittel 4 ble det gjennomgått en rekke utfordringer som rammebetingelsene skaper i arbeidet med fremskaffelse av kommunale boliger. Dette er en stor diskusjon som involverer mange virksomheter og som har konsekvenser for store deler av kommunens boligarbeid. Omfanget av de vurderinger som bør gjøres her, er for stort til å kunne behandles i denne boligbehovsplanen. Byrådet vil derfor igangsette et arbeid for en grundig gjennomgang av rammebetingelsene for fremskaffelse av boliger, med sikte på å utvikle bedre rutiner og betingelser i samarbeid med berørte virksomheter.

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

De organisatoriske tiltakene som blir nevnt under punktet for vanskeligstilte på boligmarkedet, vil også være viktige tiltak for mennesker med funksjonsnedsettelser. For denne målgruppen er det kanskje enda viktigere med tiltak som bedrer samarbeidet mellom bydelene, siden flere har behov for boligtilbud som blir for spesielle til at hver bydel kan bygge opp sine egne tilbud.

Tiltak 7.1: Arbeide for at bydelene på sikt også skal få tildelingsrett til boliger tilpasset mennesker med funksjonsnedsettelser i egen bydel
Dette tiltaket dreier seg om de såkalte HC-boligene i Boligbyggs forvaltning, som tildeles sentralt fra Boligbygg etter vedtak i bydelene. Så lenge disse boligene er såpass skjevt fordelt mellom bydelene i forhold til behovet, er dette den mest hensiktsmessige måten å tildele boliger på. Det medfører imidlertid utfordringer for beboer og hjelpeapparatet rundt med hensyn til flytting til en ny bydel og de ekstra belastninger som følger av dette. På sikt er derfor byrådets målsetting av alle bydelene skal ha et tilstrekkelig antall tilrettelagte

boliger til å dekke behovet for boliger til egne søkere. Dette innebærer at det må være en målrettet fremskaffelse av slike boliger i de bydelene som har størst udekket behov.

Tiltak 7.2: Satse på flere samarbeidsprosjekter mellom bydelene for boliger til personer som har behov for omfattende oppfølgingstjenester
Tiltaket tilsvarer tiltak 4.1 for vanskeligstilte. Enkelte mennesker med funksjonsnedsettelser kan ha behov for boligtyper som det ikke er grunnlag for at alle bydeler skal bygge opp på egen hånd. Byrådet vil derfor legge opp til flere samarbeidsprosjekter mellom 3-4 bydeler for å dekke behovet for boliger til disse personene.

Tiltak 7.3: Sørge for tettere samarbeid mellom kommunale virksomheter ved erverv og avhending av eiendom og øremerking av boliger til enkelte målgrupper
Tiltaket tilsvarer tiltak 4.2 for vanskeligstilte, og er også aktuelt for mennesker med funksjonsnedsettelser. Følgende tiltak foreslås:

- Tettere samarbeid mellom foretakene om eiendomsgjennomgang, med for eksempel kvartalsvise møter
- Foretakene og Plan- og bygningsetaten bør samarbeide om et veiledende notat for å avklare ulike boformers reguleringsmessige status, samt avklare andre reguleringsmessige forhold, for eksempel krav til parkering.
- Avklare ansvarsforhold bedre ved kjøp og salg av eiendom
- Avklare og forenkle politiske og administrative føringer som medfører lange salgsprosesser
- Samarbeid mellom bydeler og foretak for å øremerke konkrete boliger til visse målgrupper

Tiltak 7.4: Legge til rette for enkel flytting fra ett tilbud til et annet, også på tvers av bydelsgrenser
Byrådet sier i sin nylig avgitte handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelser 2012-2013 at kommunen vil: *"legge stor vekt på brukermedvirkning, slik at mennesker med funksjonsnedsettelser ikke flyttes mot deres vilje. Det skal tilsvarende være enkelt å kunne flytte fra ett tilbud til et annet, dersom man ønsker det, innen gjeldende regler. Dette gjelder også flyttinger mellom bydelene."*

Tiltak 7.5: Systematisk kartlegge boligbehov og rullere boligbehovsplanen
Et nytt saksbehandlingssystem for kommunale boliger er under utvikling i Oslo kommune. Dette systemet skal etter planen ivareta behovet for å systematisere og holde oversikt over det løpende behovet for boliger.

Byrådet foreslår at boligbehovsplanen skal være en rullerende plan. Tallene for boligbehovet bør oppdateres årlig, mens en rullering av hele planen med strategier og tiltak kan gjennomføres hvert annet år.

Byrådets prioriteringer av strategier og tiltak for å møte boligbehovet til mennesker med funksjonsnedsettelser

Som for vanskeligstilte, er det behov for et spekter av strategier og tiltak for å møte de sammensatte behovene for bolig som mennesker med funksjonsnedsettelser har.

I en prioriteringsdiskusjon vil Byrådet legge spesielt vekt på følgende hensyn:

- 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.

5.3 Oppsummering av strategier og 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

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

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

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

Strategier og tiltak for å møte boligbehovet for mennesker med funksjonsnedsettelser

Strategi 5: Sette flere mennesker med funksjonsnedsettelser 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 funksjonsnedsettelser

- 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

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

- 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 funksjonsnedsettelser
- 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 funksjonsnedsettelser
- Tiltak 6.6: Utforme prosjekter med samlokaliserte boliger etter Husbankens anbefalinger og praksis
- Tiltak 6.7: Sørge for at boliger klausulert for mennesker med funksjonsnedsettelser brukes til målgruppen
- Tiltak 6.8: Gjennomgå rammebetingelsene for fremskaffelse av boliger

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

- Tiltak 7.1: Arbeide for at bydelene på sikt også skal få tildelingsrett til boliger tilpasset mennesker med funksjonsnedsettelser 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

Høringsuttalelser

Et administrativt utkast til boligbehovsplan har vært sendt på høring til bydelene, aktuelle kommunale etater og foretak, samt de kommunalt oppnevnte rådene og en rekke brukerorganisasjoner. Det ble arrangert et høringsmøte med rådene og organisasjonene 7. august 2012.

Vi har mottatt skriftlige høringsuttalelser fra følgende instanser:

- Bydel Gamle Oslo
- Bydel Grünerløkka
- Bydel Sagene
- Bydel St. Hanshaugen
- Bydel Frogner
- Bydel Grorud
- Bydel Stovner
- Bydel Alna
- Bydel Østensjø
- Bydel Nordstrand
- Bydel Søndre Nordstrand
- Helseetaten
- Velferdsetaten
- Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Oslo (FFO)
- PIO – ressurssenter for psykisk helse
- Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjon (SAFO)
- Rådet for funksjonshemmede
- Norges Blindeforbund

Enkelte av høringsuttalelsene har inneholdt kommentarer om faktafeil, ønske om presiseringer eller forslag til andre små endringer. Disse har blitt fulgt opp med justeringer i planen så langt det har vært mulig. Flere av de som har avgitt høringsuttalelse kom også med skriftlige innspill i en tidlig fase av arbeidet med boligbehovsplanen. Mange av poengene i høringsuttalelser er derfor poenger som byrådet allerede har vurdert og tatt hensyn til i utformingen av planen.

Her presenteres hovedpoenger fra uttalelsene, som deles av flere høringsinstanser.

Generelt mye støtte til strategiene
De fleste av høringsinstansene uttrykker at de støtter mange av strategiene og tiltakene i boligbehovsplanen. Det gis spesielt mye støtte til tiltakene om å påvirke statlige myndigheter til å endre dagens tilskuddsordning til et ikke-nedskrivbart tilskudd (tiltak 1.1), tiltaket om å lage boplan for beboerne (tiltak 2.1) og tiltaket om å gjennomgå bostøtten for leietakere i kommunale boliger (tiltak 2.2). Norges Blindeforbund advarer imidlertid mot å fjerne nedskrivningsmuligheten for tilskuddet, og mener at en bedre løsning vil være å arbeide interessepolitisk for å øke de statlige tilskuddsrammene.

Strategien om spredning av boligmassen og fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger får også mye støtte, og trekkes fram av enkelte høringsinstanser som det aller viktigste.

Flere uttrykker imidlertid skepsis til om strategiene og tiltakene er tilstrekkelige til å løse boligutfordringene, spesielt innenfor den fireårsperioden som boligbehovsplanen er begrenset til. Byrådet ser at en fireårs periode er kort i forhold til de utfordringene som

kommunen står overfor, og vil derfor følge opp med en rullering av boligbehovsplanen fremover.

Behov for helhetlig tilnærming til boliger og tjenester
Både bydeler og organisasjoner er opptatt av at tildeling av bolig ikke er nok. Mange trenger tett oppfølging for å klare å bo. Bolig kan også være en del av behandlingen for mange. Det er glidende overganger mellom det som regnes som boligvirkemidler og andre virkemidler som kommunen tilbyr, for eksempel psykisk helsetjeneste eller hjemmetjenester. Behovet for et godt samarbeid med spesialisthelsetjenesten blir også nevnt. For å gi mennesker et godt og trygt sted å bo, er det nødvendig å se på boliger og tjenester samlet.

Dette er omtalt i boligbehovsplanen, og i senere rulleringer vil det vurderes om det er mulig å se boliger og tjenester i et mer helhetlig perspektiv.

Behov for mer ressurser til booppfølging
Mange nevner at det er et stort og økende behov for booppfølging til beboere i kommunale boliger. Det å kunne gi nødvendig booppfølging er sentralt for at beboer skal kunne bo i boligen og for å skape et bedre bomiljø. Det krever imidlertid ressurser, og spesielt bydelene er opptatt av det er behov for mer ressurser til dette enn i dag, dersom man skal kunne gjennomføre tiltakene i boligbehovsplanen.

Byrådet ser behovet for booppfølging, men mener at tiltakene må dekkes innenfor vedtatte budsjettrammer.

Stort behov for flere og mer varierte boliger
At det er et stort, udekket behov for boliger ble dokumentert gjennom behovskartleggingen. Den skjeve fordelingen av boliger mellom bydelene og behovet for mer differensierte boliger nevnes av mange. Enkelte trekker fram at forskjellsbehandling mellom bydelene mer er et resultat av skjev fordeling av boligmassen enn ulik tolkning av forskriften. De er også opptatt av at kjøp og bygging av nye boliger må være forpliktende og målrettet, og at salg av uhensiktsmessige boliger ikke skal føre til at det blir færre boliger totalt. Bydel Sagene er unntaket her, som den eneste bydelen som ønsker en reduksjon av sin boligmasse.

Boligbehovsplanen foreslår tiltak for spredning og fremskaffelse av flere egnede boliger, og byrådet vil gå inn for en økning av investeringsrammen til kjøp og bygging av boliger.

Ulike synspunkter på behov for justering av tildelingsrutinene
Det er til dels svært ulike synspunkter på tiltak 4.3 om å gjennomgå reglene for bydelsvis tildelingsrett til kommunale boliger. Noen bydeler ser positivt på en gjennomgang av dette, andre er bekymret for konsekvensene av at bydelen eventuelt skulle få mindre råderett til boliger i egen bydel, mens en bydel ønsker å gjeninnføre det gamle kvotesystemet inntil boligmassen er jevnere fordelt mellom bydelene.

De ulike synspunktene som kommer frem, styrker etter byrådets mening behovet for å gjøre en grundig gjennomgang, hvor alle synspunkter, fordeler, ulemper og konsekvenser kan bli vurdert.

Størrelse og utforming av boligprosjekter med samlokaliserte boliger
Den største diskusjonen blant råd og brukerorganisasjoner for mennesker med funksjonsnedsettelser, både i de tidlige innspillene til boligbehovsplanen, på høringsmøtet og i de skriftlige høringsinnspillene, er hvor mange boliger som kan samlokaliseres i

samme boligprosjekt og hvordan prosjektet bør utformes. Det vises til forskningsresultater og ulike synspunkter her, og det er mange hensyn som må vurderes opp mot hverandre.

Byrådet opplever at det er stor enighet om målet: å skape gode og trygge boliger som fremmer inkludering, og unngå institusjonalisering. Det er imidlertid uenighet om hvor strenge grenser som bør settes for antall boliger som kan samlokaliseres for å nå dette målet, og hvordan et prinsipielt ønske om små boenheter skal vurderes opp mot lokale forhold og økonomisk gjennomførbarhet for det enkelte prosjekt. Byrådet går inn for en løsning som følger Husbankens anbefalinger og utløser tilskudd fra dem, og vil utforme det enkelte prosjekt i tett dialog med brukerne og deres pårørende.

Økonomiske og administrative konsekvenser

De økonomiske konsekvensene av gjennomføring av strategiene og tiltakene i boligbehovsplanen er innarbeidet i byrådets budsjettforslag for 2013 og økonomiplanen for 2013-2016. Aktivitetsnivået vil tilpasses de årlige budsjettene.

Gjennomføring av strategiene og tiltakene i boligbehovsplanen har følgende økonomiske konsekvenser i perioden 2013-2016:

- Økning av lånerammen for startlån med kr 300 mill per år, det vil si en total utlånsramme på 1,2 mrd per år
- Økning av investeringsrammen for fremskaffelse av boliger til ulike grupper av vanskeligstilte og mennesker med funksjonsnedsettelser med kr 200 mill pr år. Dette kommer i tillegg til tidligere vedtatte rammer for 2013-2015. Tilskudd fra Husbanken til boligprosjektene er inkludert i rammen.
- Øvrige tiltak i boligbehovsplanen gjennomføres innenfor vedtatte budsjettrammer

I boligbehovsplanen foreslås det organisatoriske tiltak for bedre utnyttelse av kommunens boligmasse. Enkelte av disse kan få administrative konsekvenser for kommunens arbeid, dersom de blir gjennomført. Byrådet legger imidlertid opp til en grundig gjennomgang og vurdering av muligheter og konsekvenser i første omgang. Konklusjonen på denne gjennomgangen avgjør hvilke tiltak som ønskes gjennomført, og de økonomiske og administrative konsekvensene av dette vil legges frem for bystyret når det er avklart.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Bystyret vedtar Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013-2016 slik den fremkommer av saken.
2. Bystyrets vedtak i punkt 3 i sak 272/2010 *Presisering av bystyrevedtak av 21.10.2009, sak 297, Plan for mennesker med funksjonshemninger – byrådssak 6 av 15.01.209*, oppheves.

Byrådet, den

Stian Berger Røsland Anniken Hauglie Aud Kvalbein

Vedlegg tilgjengelig på internett:

1. Velferdsetatens rapport "Oppdatert kartlegging av bydelenes antatte boligbehov per mai 2012 for perioden 2013 – 2016"
2. Oversikt over boligvirkemidler som administreres i Husbanken
3. Oversikt over boliger og boligbehov per bydel
4. Høringsuttalelse fra Bydel Gamle Oslo
5. Høringsuttalelse fra Bydel Grünerløkka
6. Høringsuttalelse fra Bydel Sagene
7. Høringsuttalelse fra Bydel St. Hanshaugen
8. Høringsuttalelse fra Bydel Frogner
9. Høringsuttalelse fra Bydel Grorud
10. Høringsuttalelse fra Bydel Stovner
11. Høringsuttalelse fra Bydel Alna
12. Høringsuttalelse fra Bydel Østensjø
13. Høringsuttalelse fra Bydel Søndre Nordstrand
14. Høringsuttalelse fra Helseetaten
15. Høringsuttalelse fra Velferdsetaten
16. Høringsuttalelse fra Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Oslo (FFO)
17. Høringsuttalelse fra PIO – ressurssenter for psykisk helse
18. Høringsuttalelse fra Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjon (SAFO)
19. Høringsuttalelse fra Rådet for funksjonshemmede
20. Innspill til boligbehovsplanen fra Norges Handikapforbund 03.05.2012
21. Innspill til boligbehovsplanen fra Det sentrale eldreråd 04.05.2012
22. Innspill til boligbehovsplanen fra Leieboerforeningen 05.05.2012
23. Innspill til boligbehovsplanen fra Norges Blindeforbund 04.05.2012
24. Innspill til boligbehovsplanen fra Rådet for funksjonshemmede 05.05.2012
25. Innspill til boligbehovsplanen fra Norsk Forbund for Utviklingshemmede 03.05.2012
26. Innspill til boligbehovsplanen fra SAFO – Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner 05.05.2012
27. Innspill til boligbehovsplanen fra LUPE – Landsforeningen for utviklingshemmede og pårørende, Oslo og Akershus fylkeslag 06.05.2012
28. Innspill til boligbehovsplanen fra PIO – ressurssenter for psykisk helse 06.05.2012
29. Innspill til boligbehovsplanen mottatt per e-post etter konferansen 27.04.2012
30. Høringsuttalelse fra Bydel Nordstrand
31. Høringsuttalelse fra Norges Blindeforbund

Vedlegg ikke tilgjengelig på internett: Ingen

Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg
108/12

Arkivsak: 201291514
Arkivkode:
Saksbeh: Marita Watne

Saksgang: Helse- og sosialkomiteen **Møtedato: 28.11.2012**

SØKNAD OM SERVERINGS- OG SKJENKEBEVILLING, EIERSKIFTE, SUSHIHUSET CARL BERNER, TRONDHEIMSVEIEN 111 B.

Sammendrag:
NGUYEN & PHAN AS søker om serverings- og skjenkebevilling, eierskifte, for Sushihuset Carl Berner, Trondheimsveien 111B. Åpningstid/skjenketid inne: 01:00/00:30, åpningstid/skjenketid ute: 23:00/22:30.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:
Søknad om serverings- og skjenkebevilling, eierskifte, for Sushihuset Carl Berner, Trondheimsveien 111B, åpningstid/skjenketid inne: 01:00/00:30, åpningstid/skjenketid ute: 23:00/22:30, anbefales så fremt tilgjengeligheten for bevegelseshemmede ivaretas og støynivåene fra alle tekniske installasjoner tilknyttet virksomheten tilfredsstiller gjeldende tekniske forskrifter før disse tas i bruk. Videre forutsettes det at Folkehelseinstituttets anbefalte grenseverdier i lokaler og publikumsområder overholdes.

Bydel Grünerløkka
Bydelsadministrasjonen
http://www.bga.oslo.kommune

Postadresse:
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
e-post: postmottak@bga.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 42 26 01

Oslo kommune
Næringsetaten

Bydel Grünerløkka
postmottak@bga.oslo.kommune.no

Dato: 14.11.2012

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh:	Arkivkode:
	ASAB-2012-02139	Reed, Terese	03534

SØKNAD OM BEVILLING

Det vises til vedlagte detaljskjema vedrørende søknad fra NGUYEN & PHAN AS om Serverings-skjenkebevilling Eierskift ved Sushihuset Carl Berner, Trondheimsveien 111 B.

I h.h.t. alkohollovens § 1-7 a kan kommunen ved vurderingen av om bevilling bør gis bl.a. legge vekt på antallet salgs- og skjenkesteder, stedets karakter, beliggenhet, målgruppe, trafikk- og ordensmessige forhold, næringspolitiske hensyn og hensynet til lokalmiljøet for øvrig.

Oslo kommune har ikke satt begrensninger i antall serverings- og skjenkesteder, eller fastsatt områdebegrensninger eller regulert konseptvurderinger.

Det vises til alkoholloven § 1-7 og det bes om at bydelen, som utøver av kommunens helse- og omsorgstjenester, jf. Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-3, jf. Folkehelseloven § 5, 1. ledd c), uttaler seg om stedets karakter og oversender kopier av eventuelle klager på støy og uro.

Forhold som reguleres av plan- og bygningsloven og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven er ikke relevant i forhold til vurdering av alkoholloven §§ 1-7 og 1-7 a.

Med bakgrunn i det ovenstående ber vi om at bydelsutvalget så snart som mulig og senest **3 uker** innen mottakelsen av dette brev avgir en uttalelse i forhold til søknaden.

Der bydelsutvalget anbefaler søknaden **avslått** ber etaten om at det vedlegges kopi av **saksprotokollen, eventuelt bydelsutvalgets begrunnelse** hvor den ikke fremkommer av protokollen.

Med hilsen

Terese Reed
saksbehandler

Næringsetaten
Adresse:
Tollbugata 27, 3. etg.
inngang Øvre slottsgt.
Postboks 745 Sentrum
0106 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 23 46 00 50
Internett: www.nae.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@nae.oslo.kommune.no
Org. nr:979 594 887

DETALJER OM SØKNAD OM SKJENKEBEVILLING VED FORESPØRSEL OM SOSIALTJENESTEN / BYDELSUTVALGETS UTTALELSE

Saksnr:	03534

1. BEVILLINGSSTEDET		
Stedets navn **Sushihuset Carl Berner**		Telefon
Gateadresse **Trondheimsveien 111 B**	Postnr. **0565**	Bydel **Sagene**

2. SØKER			
Firma/organisasjon/navn **NGUYEN & PHAN AS**	Organisasjonsnr/Personnr søker **998987733**		Selskapsform
Postadresse **Trondheimsveien 111B**	Postnr. **0565**	Poststed **OSLO**	Telefon

3. SØKNADSDETALJER			
Søknad om **Serverings- skjenkebevilling Eierskifte**			Beskrivelse
Åpningstid inne **01:00**	Skjenketid inne **00:30**	Åpningstid ute **23:00**	Skjenketid ute **22:30**

Godkjent og ekspedert elektronisk