



Oslo kommune
Bydel Østensjø
bydelsadministrasjonen

Boligsosial handlingsplan 2013 -2016

Bydel Østensjø



Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 157, Manglerud
Ryensvingen 1
0612 Oslo

www.bydel-ostensjo.oslo.kommune.no

Telefon: 23 43 85 00
Telefaks: 23 43 85 01

e-post: postmottak@bos.oslo.kommune.no

Bankgiro: 60040612087
Org nr: 974778807

Innhold

Del I	5
1 KAPITTEL 1 OM PLANEN OG PLANARBEIDET	5
1.1 Innledning	5
1.2 Definisjoner.....	5
1.3 Kommunale og statlige føringer/forholdet til andre plandokument	7
1.4 Prosjektets mandat	8
1.5 Prosjektets organisering	8
1.6 Kartlegging av boligbehov 2013-2016. Avgrensning og metode.....	9
1.6.1 Avgrensning av kartlegging	9
1.6.2 Kartleggingsmetode	9
Del II	10
2 KAPITTEL 2 SITUASJONSBEKRIVELSE	10
2.1 Bydel Østensjø	10
2.1.1 Geografisk beliggenhet	10
2.1.2 Historie.....	10
2.1.3 Nærmere om hovedområder i bydelen.....	11
2.1.3.1 Manglerud/Ryen/Rognerud.....	11
2.1.3.2 Høyenhall/Bryn.....	11
2.1.3.3 Abildsø/Langerud	11
2.1.3.4 Skullerud	11
2.1.3.5 Bogerud/Rustad.....	12
2.1.3.6 Bøler/Ulsrud.....	12
2.1.3.7 Oppsal/Skøyenåsen	12
2.1.3.8 Godlia/Trasop	12
2.2 Befolkning og befolkningsutvikling	13
2.3 Boligpriser.....	13
2.4 Leiepriser	14
3 KAPITTEL 3 DAGENS BOLIGSOSIALE STATUS. BOLIGBISTAND I BYDELEN	15
3.1 Organisering av det boligsosiale arbeidet i bydelen og ansvarsdeling	15
3.1.1 Boligkontoret	15
3.1.2 NAV Østensjø, sosialtjenesten.....	16
3.1.2.1 Råd, veiledning og hjelpeplikt vedrørende boligforhold	16
3.1.2.2 Økonomisk bistand til boligformål	16
Sosialtjenesten besitter en rekke virkemidler og tjenester for å bistå personer som trenger hjelp for å løse et boligproblem. Av økonomiske virkemidler kan følgende nevnes:	16
3.1.2.3 Kommunal garanti og depositum.....	17
3.1.2.4 Hospits, rehabiliterings- og omsorgssenter.....	17
3.1.2.5 Boligtiltak til særskilte grupper.....	18
3.1.3 Tiltakssenteret	18
3.1.4 Bestillerkontoret 18+	19
3.1.5 Barneverntjenesten.....	19
3.2 Kommunal bolig	20
3.2.1 Boligtilbud som bydelen disponerer til vanskeligstilte på boligmarkedet (unntatt mennesker med funksjonsnedsettelse)	20
3.2.1.1 Boliger til sosialt vanskeligstilte	21
3.2.1.2 Boliger til flyktninger	21
3.2.1.3 Boliger til unge i etableringsfasen	21

3.2.2	Boligtilbud som bydelen disponerer til mennesker med funksjonsnedsettelse	21
3.2.2.1	Boliger til fysisk funksjonshemmede	22
3.2.2.2	Boliger for eldre	22
3.2.2.3	Boliger for utviklingshemmede	23
3.2.2.4	Boliger for personer med psykiske lidelser	23
3.3	Boligfremskaffelse på leiemarkedet	23
3.3.1	Bakgrunn /organisering	23
3.3.2	Prioritering	23
3.4	Startlån og boligtilskudd til etablering i bolig	24
3.4.1	Startlån til etablering i bolig	24
3.4.2	Startlån til refinansiering	24
3.4.3	Boligtilskudd til etablering	25
3.5	Boligtilskudd til tilpasning av bolig, lån til utbedring og	25
3.5.1	Boligtilskudd til tilpasning/lån til utbedring	25
3.5.2	Boligtilskudd til tilgjengelighetstiltak	26
3.6	Bostøtteordninger	26
3.6.1	Kommunalt boligtilskudd (KBT)	26
3.6.2	Bostøtte for leietakere i kommunale boliger (BKB)	26
3.6.3	Statlig bostøtte	27
3.7	Bydelens arbeid for å forhindre utkastelser	29
3.8	Booppfølging og bomiljøarbeid	29
3.8.1	Individuell booppfølging	29
3.8.2	Bomiljøarbeid	30

4 KAPITTEL 4 KARTLEGGING AV FREMTIDIG BOLIGBEHOV FOR KOMMUNALT DISPONERTE BOLIGER 31

4.1	Opplegg og gjennomføring	31
4.2	Resultater fra kartleggingen	31
4.2.1	Behov for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet 2013-2016 (unntatt mennesker med funksjonsnedsettelse)	32
4.2.1.1	Boliger til sosialt vanskeligstilte (inkludert personer med rusavhengighet)	32
4.2.1.2	Boliger til flyktninger	33
4.2.1.3	Boliger til unge i etableringsfasen	34
4.2.2	Utfordringer i boligarbeidet for vanskeligstilte 2013-2016	34
4.2.3	Behov for boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse 2013-2016	34
4.2.3.1	Boliger til fysisk funksjonshemmede	35
4.2.3.2	Boliger for eldre	35
4.2.3.3	Boliger for utviklingshemmede	36
4.2.3.4	Boliger for personer med psykiske lidelser	36
4.2.3.4.1	Boliger for personer 0-17 år	36
4.2.3.4.2	Boliger for personer over 18 år	37
4.2.4	Utfordringer i boligarbeidet for mennesker med funksjonsnedsettelse 2013-2016	37

Del III 38

5 KAPITTEL 5 FORSLAG TIL STRATEGIER OG TILTAK 38

5.1	Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til vanskeligstilte på boligmarkedet	38
	Strategi 1: Fremskaffe flere og mer egnede boliger til bydelens vanskeligstilte	38
	Strategi 2: Øke gjennomstrømmingen i den kommunale boligmassen	39
	Strategi 3: Styrke og utvikle bydelens bomiljø- og oppfølgingsarbeid, slik at	

	flere kan beholde boligen og trives i nåværende bolig-/miljø	40
5.2	Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til mennesker med funksjonsnedsettelse	41
	Strategi 4: Fremskaffe flere kommunalt disponerte boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse	41
	Strategi 5: Sette flere mennesker med funksjonsnedsettelse i stand til å skaffe seg bolig i det private markedet	42
5.3	Strategier gjeldende for begge grupper	43
	Strategi 6: Sikre husleieinntekter	43
	Strategi 7: Sikre utleie av bydelens boligmasse og minimere perioder med tomgangsleie	43
	Strategi 8: Styrke boligbistandsarbeidet i bydelen	44
Del IV	45
6	KAPITTEL 6 GJENNOMFØRING OG OPPFØLGING AV PLANEN	45
7	Utdrag av vedtatte tiltak i Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler	46
8	Tiltaksliste 2013-2016	48

Del I

KAPITTEL 1 OM PLANEN OG PLANARBEIDET

1.1 Innledning

Bydel Østensjø søkte i 2007 om kompetansetilskudd fra Husbanken til utarbeidelse av egen boligsosial handlingsplan. Bydelen fikk kr 100 000 til dette arbeidet. Handlingsplanen ble ferdigstilt og Østensjø bydelsutvalg vedtok planen i mai 2009. Planen gjaldt for perioden 2009-2012.

Bydelen startet i juni 2012 arbeidet med rullering av planen. Arbeidet har vært gjennomført av en prosjektgruppe nedsatt på tvers av avdelingene, ledet av bydelens boligkontor.

Målgruppen for bydelens plan er personer som har behov for hjelp fra det offentlige til å skaffe seg en bolig eller til å opprettholde en bolig.

1.2 Definisjoner

Bofellesskap/bokollektiv:

Tilbud hvor to eller flere har egne rom, men deler kjøkken, stue og eventuelt bad.

Kommunal bolig

Boliger som kommunen/bydelen 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 med tilhørende instruks.

Konseptvalgutredning (KVU)

Faglig utredning i tidlig fase av større prosjekter.

Korttidskontrakter

Tidsbestemt leiekontrakt med kortere leietid enn tre år. Husleieloven tillater dette i enkelte tilfeller, jf §§ 9-3 og 11-1

Mennesker med funksjonsnedsettelse:

Mennesker med fysiske eller psykiske funksjonsnedsettelse, samt utviklingshemming. Det er kun mennesker som er vanskeligstilte etter definisjonen av "vanskeligstilte på boligmarkedet" som er med, dvs. de som ikke selv klarer å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende boligsituasjon. Av disse er det kun de som har en funksjonshemming som medfører behov for et botilbud utover en ordinær bolig, som regnes med under definisjonen. "Mennesker med funksjonsnedsettelse" er å anse som en "undergruppe" av hovedgruppen "vanskeligstilte på boligmarkedet".

Midlertidig botilbud

Kortvarig og midlertidig overnattingstilbud for personer som ikke har tak over hodet. I hovedsak er dette ensbetydende med hospits. Bydel Østensjø er bundet av Oslo kommunes kvalitetsavtaler, noe som innebærer at kun tre hospits skal benyttes; Dybwadsgt, Blå kors og ES bolig.

Modulhus

Småhusprosjekter for personer som ikke er egnet for å bo i ordinær kommunal boligmasse, eller ikke kan nyttiggjøre seg institusjoner eller andre eksisterende

boligløsninger. Modulhusene har smarte løsninger for hard bruk, de er raske å produsere og holder et høyt teknisk nivå. De kan plasseres fleksibelt, slik at man får utnyttet tomter bedre. De kan stå permanent eller flyttes dersom tomten skal benyttes til andre formål senere.

Omsorgsbolig

Tilrettelagte boliger for personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemming. Boligene er på minimum 50 kvm, og har livsløpsstandard

Personalbase

Oppholdsrom/kontor for personale i eller i tilknytning til samlokaliserte boliger og/eller bofellesskap/bokollektiv

Samlokalisert bolig:

Selvstendige leiligheter med felles inngang/oppgang, ofte med personalbase og øvrige felleslokaler. Dette er en mer selvstendig boform enn bofellesskap/bokollektiv

Satellitleilighet

Leilighet som er tilknyttet et bofellesskap, men som fysisk ligger plassert utenfor dette. Denne type leilighet ligger ofte i umiddelbar nærhet av bofellesskapet, men i et område sammen med ordinære leiligheter.

Tidsbestemte leiekontrakter

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

Tidsubestemte leiekontrakter

Leieavtale hvor opphørstidspunktet ikke er fastsatt.

Trygdebolig

Mindre boliger, hovedsakelig ettroms, som ikke oppfyller krav til å kunne kalles omsorgsbolig. Beboes ofte av eldre mennesker som ikke har behov for to rom og livsløpsstandard.

Vanskeligstilte på boligmarkedet:

”Personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd” (NOU 2011:15 Rom for alle – en sosial boligpolitikk for fremtiden). Definisjonen omfatter alle som er vanskeligstilte på boligmarkedet av ulike årsaker og på ulike måter. Dette kan være personer med sosiale og økonomiske problemer, rusmisbrukere, personer med psykiske lidelser, flyktninger og innvandrere, barnefamilier, eldre, personer med utviklingshemming eller personer som har behov for spesiell tilrettelegging av boligen på grunn av en funksjonsnedsettelse. Mange av de som tilhører ovennevnte grupper bor godt og trygt i en bolig de har kjøpt eller leid i det private markedet. For noen personer er imidlertid ikke dette tilfelle, og det er disse som betegnes som ”vanskeligstilte på boligmarkedet”.

1.3 Kommunale og statlige føringer/forholdet til andre plandokument

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

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

Hovedstrategien i dette arbeidet er at:

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

Vedtatte mål og tiltak i Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune som berører bydelen, er forøkt innarbeidet i planen. Mål og tiltak i Bystyremeldingen som det er forutsatt skal følges opp av bydelen, følger som vedlegg til bydelens plan.

Velferdsetaten gjennomførte i 2012 en behovskartlegging i bydelene, og på bakgrunn av denne er det blitt utarbeidet en boligbehovsplan for Oslo kommune. Planen ble lagt fram i forbindelse med byrådets budsjettforslag for 2013, og ble behandlet politisk våren 2013. Vedtatte mål og tiltak i boligbehovsplanen som berører bydelen, er tilstrebet innarbeidet i bydelens boligsosiale handlingsplan.

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

Statens visjon skal oppnås gjennom følgende hovedmål og strategier:

- tilrettelegge for et velfungerende boligmarked
- skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
- øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.

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

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

- boligetablere personer med svak økonomi
- forebygge og bekjempe bostedsløshet
- sikre boliger til flyktninger med oppholdstillatelse
- tilrettelegge for tilgang til boligmarkedet for personer med nedsatt funksjonsevne
- styrke de kommunale bolig tjenestene.

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

I 2011 sendte Kommunal- og regionaldepartementet NOU 2011:15 Rom for alle – en sosial boligpolitikk for fremtiden, ut på høring. På bakgrunn av denne vil ny stortingsmelding om boligpolitikken legges fram i løpet av våren 2013.

Boligsosial handlingsplan må ses i sammenheng med flere andre plandokumenter som omfatter de samme målgrupper. Dette gjelder særlig ruspolitisk handlingsplan 2010-2013, plan for psykisk helsearbeid og sykehjemsbehovsplan 2012-2022 der også boligproblematikk står sentralt. Boligsosial handlingsplan er forutsatt å støtte opp under disse planene.

Budsjettdokumenter og budsjettvedtak er dessuten styrende for årlige satsningsområder og prioriteringer i bydelens tjenestetilbud, også for prioriteringer når det gjelder avsetning av bydelens budsjettmidler til boligsosiale tiltak som bydelen er ansvarlig for.

Boligmeldingen, bystyremeldingen om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune samt boligbehovsplan for Oslo kommune vil være sentrale dokumenter der det legges føringer for bydelens boligsosiale satsning i tiden framover.

1.4 Prosjektets mandat

Prosjektet for rullering av boligsosial handlingsplan for bydelen er gitt følgende mandat:

Utarbeide en rullering av gjeldende boligsosial handlingsplan for Bydel Østensjø, herunder:

- kartlegge og dokumentere boligbehov og boligressurser
- evaluere hovedutfordringer, mål og tiltak i gjeldende handlingsplan 2009-2012
- utarbeide tiltaksplan for boligarbeid og booppfølging i bydelen.

Tidsperioden for handlingsplanen er 2013-2016.

1.5 Prosjektets organisering

For å gjennomføre arbeidet med rullering av bydelens boligsosiale handlingsplan ble det nedsatt en prosjektgruppe bestående av representanter fra ulike tjenestesteder. Prosjektgruppa har hatt ansvar for arbeidsprosessen i fire ulike arbeidsgrupper samt utarbeidelse av forslag til handlingsplan. Prosjektets styringsgruppe har vært bestående av representanter fra bydelens ledergruppe.

Ansvarlig for prosjektet: Bydel Østensjø, v/ avdeling velferd og fritid

Styringsgruppe: Mary Ann Gursli, avdelingssjef velferd og fritid, leder av styringsgruppen
Håkon Kleven, avdelingssjef plan og økonomi
Jatinder Sharma, avdelingssjef rehabilitering og omsorg

Prosjektleder: Bård Henanger, leder boligkontoret, sekretær for styringsgruppen

Prosjektgruppe: Eva Salomonsen, leder tiltaksenteret
Mari Rusten, teamleder tiltaksenteret
Else-Berit Momrak, spesialkonsulent avdeling rehabilitering og omsorg
Geir Årvold, førstekonsulent bestiller 18+

1.6 Kartlegging av boligbehov 2013-2016. Avgrensing og metode.

1.6.1 Avgrensing av kartlegging

Målsettingen for planarbeidet var å få laget en samlet plan for boligbehov, anskaffelse og oppfølging i bolig overfor vanskeligstilte med sikte på at de skal kunne etablere seg og bli boende i egnet bolig.

Kommunens ansvar for å yte bistand er å medvirke til å skaffe boligtilbud til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, dvs. de som av økonomiske, sosiale, medisinske eller fysiske grunner ikke er i stand til å etablere seg i eller beholde en egnet bolig.

Kartleggingen er følgelig avgrenset til å gjelde personer som anses som *vanskeligstilte* på boligmarkedet

I kartleggingen skilles det mellom boligbehov hos *mennesker med funksjonsnedsettelse* og de som er vanskeligstilte av andre årsaker

Kartleggingen er foretatt i tidsrommet 01.02.2012 – 31.05.2012.

1.6.2 Kartleggingsmetode

På oppdrag fra Byrådsavdeling for eldre og bydelene gjennomførte Velferdsetaten i 2012 en behovskartlegging i bydelene. Samtlige bydeler gjennomførte en intern kartlegging over egne boligbehov for perioden 2013-2016 og la deretter dette frem i møte/intervju med Velferdsetaten.

Datagrunnlaget for kartleggingen er registrerte opplysninger som bydelens tjenestesteder har om dagens brukeres behov samt vurderinger av behov hos fremtidige brukere. Kartleggingen er derfor ingen brukerundersøkelse av boligbehov i bydelen.

Del II

KAPITTEL 2 SITUASJONSBESKRIVELSE

2.1 Bydel Østensjø

2.1.1 Geografisk beliggenhet

Bydel Østensjø ligger i Oslo syd-øst og omfatter de tre tidligere bydelene Bøler, Manglerud, og Østensjø. Bydelen omkranser Østensjøvannet og grenser til E6 og Bydel Nordstrand i vest, Bydel Gamle Oslo og Bydel Alna i nord, Østmarka i øst og Bydel Søndre Nordstrand i syd.



2.1.2 Historie

Det er kjent at det har vært bosetting og blitt drevet jordbruk i området rundt Østensjøvannet i flere hundre år. Det er gjort funn etter gravrøyser fra bronsealderen samt oldtidsvei. På enkelte gårder kjenner en til bosetning helt tilbake til 1200-tallet, men i tiden før reformasjonen i år 1536 var de fleste gårdene i området kirkegods.

På begynnelsen av forrige århundre var kulturlandskapet i Østensjøområdet en vakker idyll utenfor Christiania. Men blant annet på grunn av overbefolkning og kummerlige leveforhold inne i Christiania, søkte folk etter hvert ut av byen. I 1920-årene skjedde det en gradvis utbygging, da særlig etter at Østensjøbanen kom i 1926. De som først flyttet til bydelen var hovedsakelig håndverkere og vanlige arbeidere som bygde boligene sine selv.

I 1945 var det ca. 2000 boliger i området og det ble fortsatt drevet jordbruk. I den første tiden etter 2. verdenskrig var bolignøden stor, men politiske og sosiale omveltninger gjorde at den nye boligmodellen tok form. Den påfølgende 20-årsperioden var preget av optimisme, og drømmen om en moderne by skulle endelig virkeliggjøres. Byutvidelsen i 1948 ble et skille i Oslos by- og bolighistorie og utgjør opprinnelsen til Bydel Østensjø. Østre Aker ble innlemmet i Oslo kommune, og kommunen eksproprieterte tomter fra gårdene for boligbygging.

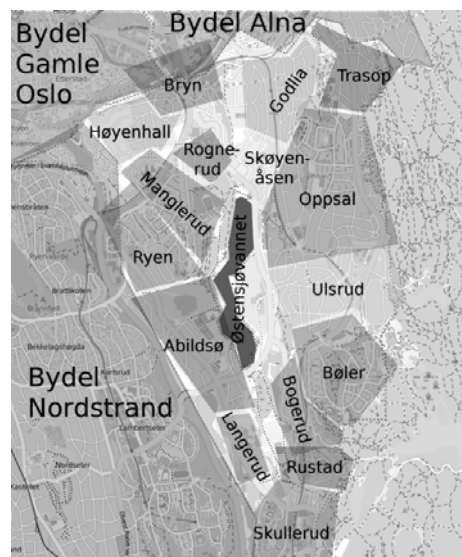
I årene som fulgte ble det tidligere bondelandet omdannet til drabantbyer, og den vesentligste delen av bebyggelsen slik den er i dag ble oppført i årene 1952-1970. I dag finner man gårdsnavnene igjen i veinavn og stedsnavn i bydelen. Byekspansjonen førte til at en i en ny ytre sone av byen fant forholdsvis store, luftige og moderne leiligheter som var eid av beboerne i fellesskap. I byens indre sone lå den gamle byen, med små, umoderne og til dels gamle leiligheter. Mange hadde mørke og triste bakgårder og de fleste beboerne var leietakere. Majoriteten av boligene i bydelen i dag er tilknyttet borettslag som OBOS forvalter. Til sammen har OBOS 48 borettslag med totalt ca. 9200 leiligheter i bydelen.

2.1.3 Nærmere om hovedområder i bydelen

2.1.3.1 Manglerud/Ryen/Rognerud

Drabantbyen Manglerud ligger vest for Østensjøvannet. Nest etter Lambertseter var Manglerud den første drabantbyen i Oslo. Utbyggingen ble så vidt påbegynt i 1946, men den største utbyggingen skjedde i perioden 1952-1963. Da ble det oppført 3 200 leiligheter, vesentlig bestående av blokkbebyggelse og rekkehus. Området fikk sporveisforbindelse i 1957, denne ble senere til T-bane i 1966. Den store byggevirksomheten rundt 1960 medførte at området har Oslos høyeste andel av treroms leiligheter.

Ryen består av en blanding av industri og boliger. Det var noe bebyggelse her fra 1920, men stedet var i hovedsak ikke utbygget ved krigens slutt. Boligbebyggelsen består av blokker fra 1950-tallet, som glir over i vestre Manglerud.



Rognerud er et lite boligområde nord for Østensjøvannet. Dagens bebyggelse består hovedsakelig av småhus.

2.1.3.2 Høyenhall/Bryn

Nord for Manglerud ligger Høyenhall. Dette området ble bygget ut før Manglerud, og her finnes mange eneboliger fra før 2. verdenskrig. Mange av disse boligene ble bygget på store tomter. Også utover på 1950-tallet fikk området en stor boligutbygging, hovedsakelig som villabebyggelse. Det har i årenes løp foregått en utstrakt fortetting i de opprinnelige hagene. Selvaagbygg har også oppført flere rekkehus og terrasseboliger på slutten av 1980-tallet.

Bryn er et industri- og boligområde som delvis ligger i Bydel Østensjø. Som følge av industrireisningen på 1800-tallet ble det bygget en rekke boliger, og flere av disse er bevart.

2.1.3.3 Abildsø/Langerud

Abildsø ligger sør for Manglerud mot Østensjøvannet. Området fikk småhusbebyggelse på 1920-tallet, men ble hovedsakelig bygget ut på 1950-tallet. Området deles av den sterkt trafikkerte Enebakkveien. Abildsø er preget av rekkehus og en del firemannsboliger. Mange eldre bor i området, men det er også populært blant yngre barnefamilier. Det er få servicefunksjoner i umiddelbar tilknytning til dette området. Rekkehusene går ofte over flere plan, og enkelte steder er tomtene bratte.

Langerud ligger sør for Abildsø og ble utbygget på 1950-tallet. Mesteparten av bebyggelsen er rekkehus, blant annet på Lille Langerud.

2.1.3.4 Skullerud

Skullerud er et område helt sør i bydelen og ble bygget ut fra 1964. Det ligger syd for Bogerud, på grensen mot Østmarka. Skullerud består i stor grad av kontorbygg og var tidligere kjent som tilholdsstedet til Tandberg og Norsk Data. Nærheten til marka gjør at Skullerud ofte brukes som utgangspunkt for turer, blant annet ligger Rustadsaga her. Skullerud skole ligger også i skogkanten, like ved Skraperudtjern. Med Skullerud stasjon var Skullerud lenge endestasjon for Østensjøbanen. Et av Oslos vannrenseanlegg ligger på Skullerud. I området ligger også bydelens eneste kommunale boligkompleks med 108 kommunale leiligheter fordelt på to lavblokker.

2.1.3.5 Bogerud/Rustad

Bogerud ligger i den sørlige enden av bydelen, sørvest for Bøler. Området ble utbygget etter at Østensjøbanen ble forlenget til Bøler i 1958 og Skullerud i 1967. Her finnes flere store borettslag hovedsakelig bestående av tre- og fireroms leiligheter fordelt på høyblokker, lavblokker og rekkehus. Området er preget av et flerkulturelt miljø.

Rustad ble utbygget samtidig som Bogerud, og består av småhus og lavblokker

2.1.3.6 Bøler/Ulsrud

Bøler ligger sør-øst for Østensjøvannet og grenser til Manglerud/Abildsø i vest og Oppsal i nord. En omfattende drabantbyutbygging tok til i 1954 på Bøler og Bogerud. Det ble i årene som fulgte fram til 1963 oppført ca. 3 000 leiligheter fordelt på ca. 70% høyblokker ispedd enkelte høyhus og 30% rekkehus. Flere av høyblokkene har heis og toplansløsning, men små og trange bad med terskler. I 1957 ble de karakteristiske tre høyblokkene i Bølerlia reist etter tegninger av arkitektene Preben Krag og Jens Selmer, som senere vant Sundts premie for arkitektur for prosjektet. Østensjøbanen ble forlenget til Bøler i 1958. T-banen åpnet i 1967. Oslo kommune har mange leiligheter i området. Området er preget av et flerkulturelt miljø.

Ulsrud grenser til drabantbybebyggelsen på Bøler og Bogerud i nord. Dette området består hovedsakelig av eldre småhusbebyggelse som ble utbygget i 1920-årene da Østensjøbanen ble åpnet til Oppsal.

2.1.3.7 Oppsal/Skøyenåsen

Oppsal består av en blanding av blokker, rekkehus og villaer. OBOS startet drabantbybebyggelse på Oppsal i større skala i 1952, og byggingen fortsatte til midt på 1960-tallet. I 1965 opphørte jordbruket i området og i dag er det lite som bærer preg av at området tidligere var dyrket mark. Området preges av et stort antall tre- og fireroms leiligheter og flere store borettslag bestående av opptil 650 boenheter. Oslo kommune disponerer en rekke leiligheter i området.

Skøyenåsen ligger i hovedsak nord-øst for Østensjøvannet, mellom Godlia i nord og Oppsal i sør. Området er preget av rekkehus samt blokkbebyggelse fra 1950-tallet med to- og treroms leiligheter i retning Oppsal.

2.1.3.8 Godlia/Trasop

Nord i bydelen ligger Godlia. Området er hovedsakelig preget av eldre småhusbebyggelse og noen få borettslag. Utbyggingen startet allerede på 1800-tallet, og spredte seg gradvis mot Østensjøvannet og Oppsal i sør-øst.

Trasop ligger øst for Godlia, inn mot Østmarka. Strøket ble bygget ut like etter krigen, og består av to- og firemannsboliger bygget i regi av OBOS (såkalte "svenskehus").

2.2 Befolkning og befolkningsutvikling

Bydelen hadde per 01.01.2012 en befolkning på 47 164 personer og er den 6. største bydelen i Oslo kommune.

Befolkningen i Bydel Østensjø per 01.01.2012 etter standard aldersgrupper.

	0-5 år	6-15 år	16-19 år	20-39 år	40-66 år	67-79 år	80-89 år	90 år+	I alt
01.01.2012	4 243	5 432	2 012	12 958	15 603	3 982	2 474	460	47 164

- Bydelen har en noe høyere andel av befolkningen i aldersgruppen 0-18 år enn bygjennomsnittet.
- I aldersgruppen 20-39 år er andelen lavere enn bygjennomsnittet, hhv. 27,5% mot 36,7%.
- Bydelen har den høyeste andel i aldersgruppen 40-49 år av Oslos bydeler
- Bydelen har den høyeste andelen eldre over 75 år av Oslos bydeler.
- Bydelen har en større andel kvinner enn menn; 52 % mot 48 %.

Andelen innvandrere var per 01.01.2012 21,9 % av bydelens befolkning, og var dermed under gjennomsnittet for Oslo som er på 29,6 %.

Befolkningsframskrivning per 01.01.2012 for Bydel Østensjø etter standard aldersgrupper 01.01.2017.

	0-5 år	6-15 år	16-19 år	20-39 år	40-66 år	67-79 år	80-89 år	90 år+	I alt
01.01.2017	4 129	6 024	2 246	13 589	16 561	4 064	2 163	528	49 304

Befolkningsframskriving for Bydel Østensjø viser en liten nedgang i aldersgruppen 0-5 år, ellers forventes en økning i planperioden for alle aldersgrupper t.o.m. 79 år. Mht. eldre 80-89 år, forventes en nedgang på 12% (311) i perioden.

Aldersgruppen 90 + forventes å øke med 86 personer, som utgjør en prosentvis økning på ca 15 %.

2.3 Boligpriser

Majoriteten av boligene i bydelen er i dag tilknyttet borettslag som OBOS forvalter, og OBOS fører jevnlig statistikk over sine boliger som er solgt til fast pris.

I perioden 2000-2012 satte boligprisene i Norge, og særlig Oslo-området, nye rekorder. I forbindelse med finanskrisen som oppsto i september 2008 førte imidlertid konjunkturedgangen til nedgang i boligprisene fram til 2009. I mars 2009 begynte prisene igjen å stige. Prisene på brukte OBOS-boliger var hele 41,2% høyere i september 2012 sammenlignet med mars 2009.

I mars 2009 var den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for alle brukte OBOS-tilknyttede boliger i Bydel Østensjø kr 27 309. I perioden mars 2009 til september 2012 har boligprisene i Bydel Østensjø steget 49,9%, og gjennomsnittlig kvadratmeterpris er per september 2012 på kr 40 934. Til sammenligning er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for alle brukte OBOS-tilknyttede boliger i Oslo kr 40 960.

2.4 Leiepriser

Boligbygg Oslo KF forvalter 10 113 boliger på vegne av Oslo kommune. Husleien i de fleste av Boligbyggs boliger er gjengs leie. Gjengs leie kan kort defineres som det leienivået som er etablert på stedet, ved leie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

Markedsleien er den husleien som markedet, i gjennomsnitt, er villig til å betale for leiligheten på det tidspunktet den leies ut. Gjengs leie og markedsleie vil nesten alltid være forskjellige, gjengs leie må derfor forstås som en forsinket speiling av utviklingen i markedsleien.

Fra 2004 til tredje kvartal 2008 økte leieprisene kontinuerlig. F.o.m. tredje kvartal 2008 begynte prisene i leiemarkedet å synke for første gang i perioden. Markedsleien i Oslo sank med 8 % fra tredje kvartal 2008 til første kvartal 2009. Det kostet da i gjennomsnitt kr 9 750 per måned å leie en bolig i Oslo. F.o.m. første kvartal 2009 til andre kvartal 2012 har leieprisene steget jevnt, og markedsleien er nå (andre kvartal 2012) kr 11 650 per måned. Dette tilsvarer en prisstigning på 19,5% i denne perioden. Leieprisene økte med hele 3,3% fra første til andre kvartal 2012, og dette er den sterkeste økningen siden andre kvartal 2010. De månedlige leieprisene har steget 5,5% fra andre kvartal 2011 til andre kvartal 2012.

Utviklingen i gjengs leie, har i stor grad fulgt syklusen for markedsleie, men nivået er fortsatt lavere enn markedsleienivået for alle typer leiligheter og i alle områder. Økningen har også vært noe mindre enn for markedsleie, 1,7% fra første til andre kvartal 2012, og 3,3% fra andre kvartal 2011 til andre kvartal 2012.

Gjengs leie for kommunale boliger i Bydel Østensjø per andre kvartal 2012 lå på kr 4 400 for en hybel, kr 5 955 for en 1-roms bolig, kr 8 268 for en 2-roms bolig, kr 10 809 for en 3-roms bolig, kr 14 191 for en 4-roms bolig og kr 17 571 for en 5-roms bolig. Gjennomsnittlig gjengs leie var kr 10 199.

Markedsleien i Bydel Østensjø var til sammenligning per andre kvartal 2012 kr 4 879 for en hybel, kr 6 886 for en 1-roms bolig, kr 9 169 for en 2-roms bolig, kr 11 839 for en 3-roms bolig, kr 15 492 for en 4-roms bolig og kr 19 241 for en 5-roms bolig. Gjennomsnittlig markedsleie var kr 11 251.

KAPITTEL 3 DAGENS BOLIGSOSIALE STATUS. BOLIGBISTAND I BYDELEN

Bydel Østensjø – et godt sted å bo, hele livet! I tråd med denne visjonen, har bydelen ansvar for å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal bli i stand til *etablere* seg i bolig, samt *oppretholde* boforhold. For å yte denne bistanden har bydelen en rekke virkemidler og utfører mange ulike arbeidsoppgaver. Blant virkemidlene som kan nevnes er utleie av kommunal bolig, bruk av det private markedet, personrettede låne- og tilskuddsordninger, samt oppfølging av vanskeligstilte husstander og generell bomiljøoppfølging.

Dette kapittelet er en situasjonsbeskrivelse og vurdering av de virkemidler som eksisterer for å utføre boligarbeidet i bydelen.

3.1 Organisering av det boligsosiale arbeidet i bydelen og ansvarsdeling

Saksbehandling av de fleste personrettede boligvirkemidlene skjer i bydelene. Velferdsetaten er ansvarlig for koordineringen og administreringen av Husbankens ulike støtteordninger. Etaten gjennomfører også en rekke rus-, sosial-, og boligfaglige kompetansetiltak, samt utrednings- og analyseoppdrag. Velferdsetaten har ansvar for byomfattende rehabiliterings- og omsorgstilbud til rusmiddelmissbrukere. Sentrums- og Sentrums- og storbyavdelingen tilbyr enkelte byomfattende tilbud om botrening og utredning rettet mot personer som har særskilt behov for ulike former for booppfølging.

Boligbygg Oslo KF eier og forvalter boliger på vegne av Oslo kommune. Boligbygg er et kommunalt foretak med ansvar for forvaltning, drift, utvikling og vedlikehold av 10 113 boliger. Det bor omlag 25 000 personer i deres boliger. Boligbygg skal fremskaffe boliger til de målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med kommunale boliger.

Omsorgsbygg Oslo KF eier, forvalter og utvikler kommunale formålsbygg. Bygningsmassen omfatter ca 650 eiendommer, som i hovedsak består av sykehjem, bo- og rehabiliteringssentre, barnehager og barnepark, kommunalt eide institusjoner knyttet til rusmiddelomsorg, barnevern og psykiatri, brannstasjoner, kulturbygg og kontorbygg.

Flere tjenestesteder i bydelen har boligrelaterte arbeidsoppgaver, enten i form av råd og veiledning for å tilrettelegge eksisterende bolig eller hjelp til å fremskaffe egnet boligtilbud. Sosialtjenesten og Boligkontoret er de to tjenestestedene som har flest arbeidsoppgaver relatert til bolig og boligbistand, men også bydelens bestillerkontor for tjenester til funksjonshemmede, eldre og personer med psykiske lidelser samt barneverntjenesten har viktige oppgaver i denne sammenheng.

3.1.1 Boligkontoret

Boligkontoret informerer om boligvirkemidler og om boligbistand vanskeligstilte kan få til å skaffe bolig eller til å utbedre bolig tilpasset eget behov. Boligkontoret behandler søknader om personrettede låne- og tilskuddsordninger, søknader fra sosialt vanskeligstilte og fysisk funksjonshemmede om leie av kommunal bolig, søknader fra utviklingshemmede og personer med psykiske lidelser om leie av kommunal bolig med personalbase, søknader fra eldre om leie av trygdebolig/omsorgsbolig/omsorgsbolig med tjenester, samt søknader til ulike bostøtteordninger, herunder statlig bostøtte, bostøtte for beboere i kommunale boliger forvaltet av Boligbygg og kommunalt boligtilskudd. Boligkontoret arbeider også med framskaffelse av boliger på det private leiemarkedet til personer som ikke er i stand til å skaffe dette selv.

3.1.2 NAV Østensjø, sosialtjenesten

Sosialtjenesten i Bydel Østensjø er organisert i to enheter, NAV Østensjø, sosialtjenesten og Tiltakssenteret.

NAV Østensjø, sosialtjenesten gir råd og veiledning samt saksbehandler søknader om økonomisk støtte til boligformål, mens Tiltakssenteret tilbyr oppfølging i form av botrening, booppfølging, bomiljøarbeid samt økonomisk forvaltning.

Sosialtjenesten har således en sentral funksjon når det gjelder enkeltpersoner som har behov for bistand til å skaffe seg bolig og beholde egnet bolig. En trygg og egnet bolig er et sentralt element i enkeltmenneskets velferd. Sosialtjenesten arbeider ut fra en overordnet målsetting om å bidra til at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig. Bolig er et av fundamentene for sosialtjenestens arbeid med å bistå personer til en selvstendig tilværelse. En stabil bosituasjon gjør det lettere å ta tak i arbeid med andre sider av livssituasjonen, som avklaring av arbeidsevne og liknende.

Hvilket boligbehov den enkelte har, vil ofte henge sammen med andre forhold som arbeidssituasjon, forhold til rus, psykisk og fysisk helse, familiesituasjon og livsfase, økonomisk situasjon, tidligere erfaringer med å mestre et boforhold o.a. Det er derfor viktig at sosialtjenesten vurderer brukerens totale situasjon for å kunne bistå denne med å finne frem til et egnet boforhold.

3.1.2.1 Råd, veiledning og hjelpeplikt vedrørende boligforhold

I lov om sosiale tjenester i NAV § 15 fremgår det at sosialtjenesten skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Videre har sosialtjenesten en plikt etter § 27 til å skaffe personer som trenger det tak over hodet. I tillegg skal sosialtjenesten yte bistand slik at flest mulig kan etablere seg i egen bolig og mestre et boforhold. Sosialtjenesten har også en veiledningsplikt for å forebygge og løse sosiale problemer, § 17. Det kan være veiledning for bedre å disponere inntekt, juridisk bistand eller annen veiledning vedrørende ulike sider ved boforholdet eller forhold knyttet til sosiale relasjoner for å motvirke isolasjon.

3.1.2.2 Økonomisk bistand til boligformål

Sosialtjenesten besitter en rekke virkemidler og tjenester for å bistå personer som trenger hjelp for å løse et boligproblem. Av økonomiske virkemidler kan følgende nevnes:

- Kommunal garanti eller lån til depositum
- Økonomisk sosialhjelp til dekning av boutgifter
- Frivillig forvaltning/tvungen forvaltning av økonomiske midler
- Økonomisk rådgivning

Antall klienter, stønadslengde og sosialhjelp til boligformål

	2009	2010	2011	2012
Antall klienter per år	1233	1147	1124	1030
Gjennomsnittlig stønadslengde (måneder)	5	5	5,2	4,6
Sosialhjelp til boligformål*	28 787	29 243	24 320	22 912

* Beløp angitt i 1000 kr

Av tabellen over ser vi at antall klienter har blitt noe redusert de siste fire årene. Til tross for at husleieprisene har økt, har sosialtjenestens samlede utgifter til boligformål blitt redusert. Med utgifter til boligformål menes utgifter til husleie, renter og avdrag på boliglån, husleierestanser, strømutgifter og strømrestanser, stønad til boligetablering m.m.

3.1.2.3 Kommunal garanti og depositum

I enkelte tilfeller kan sosialtjenesten i forbindelse med inngåelse av leiekontrakt innvilge garanti for depositum eller yte kontantdepositum. Sosialtjenesteloven, husleieloven, panteloven og Fellesskriv nr. 3/2001 om garanti og depositum i husleieforhold, regulerer hvordan sosialtjenesten i Oslo kommune skal forholde seg til bruk av kontantdepositum og garanti for depositum. Fellesskriv nr. 3/2001 oppsummerer at sosialtjenesten som hovedregel skal bruke garanti fremfor kontantdepositum når det ytes bistand til å stille sikkerhet overfor utleier.

Sosialtjenesten har god kjennskap til leiemarkedet i bydelen og i Oslo for øvrig, og bistår med å formidle kontakt mellom private utleiere og brukere. I 1998 kom det nye retningslinjer som ga sosialtjenesten anledning til å bruke sosialhjelpslån til depositum, i de tilfellene utleier vegrer seg for å akseptere kommunal garanti for depositum. Ved lån til depositum fører det til utbetaling før leieforholdet starter, mens en kommunal garanti kommer til utbetaling ved leieforholdets opphør – ved ubetalt leie eller ødeleggelser.

Oversikt over antall innvilgede depositum og utgifter pluss kommunale garantier og utgifter.

	2009	2010	2011	2012
Antall kontant depositum/ kr*	54 1 194	64 1 307	47 1 153	55 1 424
Antall garantier / kr*	116 2 782	84 2 022	70 1 844	79 2 218

* Beløp angitt i 1000 kr

Antallet innvilgede kontantdepositum økte fra 54 i 2009 til 64 i 2010 til tross for at antall sosialhjelpsmottakere ble redusert. Parallelt gikk antall innvilgede garantier tilsvarende kraftig ned – med hele 32 over samme tidsperiode. Dette har sammenheng med at det i et vanskelig leiemarked har vært nødvendig å innvilge kontantdepositum i større grad enn tidligere, for å bidra til at sosialtjenestens brukere får innpass på boligmarkedet. I 2011 gikk antall kontant depositum vesentlig ned igjen, for deretter å øke noe i 2012. Totalt innvilget beløp er imidlertid økt i vesentlig grad det siste året, noe som hovedsakelig har sin årsak i økte husleiepriser. Antall innvilgede garantier har de siste 3 årene ligget noenlunde stabilt på +/-80. Økt totalbeløp for utestående garantier, har samme årsak som over.

I de siste årene har det vært mye negativ oppmerksomhet i media rundt kommunal garanti for depositum, og stadig flere utleiere kvier seg for å akseptere dette som sikkerhet. Et gunstig tiltak ville være om brukerne kunne søke om lån til depositum fra Husbanken, fremfor lån fra sosialtjenesten. I Bystyremeldingen ble det foreslått å gå i dialog med Husbanken for å undersøke muligheten for en slik ordning, men dette er foreløpig ikke iverksatt.

3.1.2.4 Hospits, rehabiliterings- og omsorgssenter

Sosialtjenestens utgifter til hospits har øket vesentlig de siste 4 årene (2009-2012). En særlig markant oppgang ser vi fra 2009 til 2010 hvor utgiftene ble mer enn doblet. I årene 2009-2012 har utgiftene stabilisert seg, dog med en mindre økning fra 2011 til 2012. Antall beboere gjennom året på hospits har økt fra 35 til ca 75 på 4 år.

	2009	2010	2011	2012
Antall på hospits /kr *	35 889	55 2 057	75 2 021	72 2 689
Antall på rehab-/omsorgssenter	77	84	79	71

* Beløp angitt i 1000 kr

Mot slutten av 2009 merket sosialtjenesten at leiemarkedet i Oslo ble vanskeligere, og dette førte til at færre av sosialtjenestens brukere fikk innpass på boligmarkedet. Det er flere brukergrupper som det er vanskelig å finne egnede boforhold til. Dette gjelder i første rekke brukere med vanskelig og utagerende atferd og/eller dobbeldiagnose rus/psykiatri. Det er ellers utilstrekkelig med hospitsplasser med kommunal kvalitetsavtale i Oslo, og flere ganger har sosialtjenesten opplevd at det er fullt eller at klienten ikke er i "målgruppen" for hospiset. I disse tilfellene har pensjonat/appartements/hotell uten kvalitetsavtale med kommunen måttet benyttes, og dette rapporteres til Rådhuset i henhold til gjeldende rutiner. Det er imidlertid en klar målsetting for sosialtjenesten å unngå bruk av overnattingssteder uten kvalitetsavtale med Oslo kommune.

3.1.2.5 Boligtiltak til særskilte grupper-

Det finnes en rekke botilbud for særskilte grupper blant annet under Velferdsetatens Sentrums- og Sentrums- og storbyavdelingen. Her kan blant annet nevnes Schwensensgt bosenter, Fredensborg bosenter, Schandorffsgate – "Gode hus for skjeve liv", Ungbo m.fl. Det er viktig at sosialtjenesten har god oversikt over tilbudene som finnes for ulike brukergrupper for å kunne gi god bistand til brukergrupper med spesielle utfordringer på boligmarkedet.

En del tidligere bostedsløse har ofte en lang historie bak seg med rus- og/ eller psykiske problemer. Mange opplever ensomhet og isolasjon ved etablering i bolig. Sosialtjenesten kan i slike tilfeller vurdere bistand til for eksempel støttekontakt eller andre tiltak for å fremme integrering i bomiljøet.

For å kunne tilby bostedsløse varige boforhold er det nødvendig at sosialtjenesten og det øvrige kommunale hjelpeapparatet legger til rette for en målrettet og helhetlig tiltakskjede mellom ulike hjelpeinstanser. Tiltakskjedingen består i å finne løsning på midlertidige botilbud, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og gi tilstrekkelig hjelp og oppfølging. Det er sentralt å ha gode samarbeidsrutiner mellom de ulike tjenestene.

3.1.3 Tiltakssenteret

Tiltakssenteret er organisert i to team; *rus- og boligsosialt team* og *psykisk helseteam*.

Rus- og boligsosialt team er sosialtjenestens utførervirksomhet og har tett samarbeid med NAV og Boligkontoret i bydelen. Hovedoppgavene for teamet er oppfølging av rusmiddelavhengige og LAR-klienter (legemiddelassistert rehabilitering), booppfølging og forvaltning av trygdeytelser til brukere som trenger hjelp til å betale faste utgifter.

Psykisk helseteam har oppfølging av voksne personer med psykiske lidelser, og teamene samarbeider om klienter med sammensatte problemer. Psykisk helseteam har bestillerfunksjon som kartlegger behov og fatter vedtak på oppfølgingstjenester, støttekontakter og bo- og omsorgstjenester. Teamet består også av psykiske helsearbeidere som har oppfølging av hjemmeboende, bydelssamarbeidet "Vilje Viser Vei" og bydelens treff- og aktivitetshus. Mennesker som sliter med rusavhengighet og/eller psykisk lidelse kan ha problemer med å mestre et selvstendig boforhold. I henhold til Oslo kommunes forskrift om kommunale boliger påhviler det bydelene å yte bistand til mestring av boforhold, blant annet ved inngåelse av samarbeidsavtale om oppfølgingstiltak ved inngåelse av leiekontrakt for kommunal bolig, i de tilfeller det er behov for hjelpetiltak. Tildeling av kommunal bolig innstilles av et tverrfaglig team bestående av representanter fra Boligkontoret, NAV og Tiltakssenteret, og vilkår om booppfølging blir vurdert ved tildeling.

Tiltakssenteret driver bomiljøarbeid i områder der det er mange kommunale boliger til vanskeligstilte. Ansatte fra Tiltakssenteret har fast tilstedeværelse slik at beboere kan treffe

representanter for kommunen og ta opp ulike problemer i forbindelse med boforholdet. Tiltakssenteret formidler ofte kontakt til Boligbygg med tanke på oppretting av feil og mangler. I bomiljøarbeidet kan en støtte beboeres egen aktivitet for bomiljøet ved for eksempel å bistå ved organisering av dugnader, beboermøter og andre fellestiltak.

Tiltakssenteret samarbeider med Boligkontoret om tildeling av bydelens samlokaliserte boliger for mennesker med psykiske lidelser.

3.1.4 Bestillerkontoret 18+

Bestillerkontoret 18+ har ansvar for bistand til eldre og funksjonshemmede, og behandler søknader og fatter vedtak om tjenester.

Bestillerkontoret 18+ samarbeider med boligkontoret om tildeling av omsorgsboliger med og uten tjenester, samt om tildeling av tilrettelagte boliger til utviklingshemmede. Boligkontoret har ansvar for å fatte vedtak om tildeling av bolig etter innstilling fra Bestillerkontoret 18+.

Tildeling av samlokaliserte boliger med stedlig bemanning foregår ved at Bestillerkontoret 18+ innstiller til vedtak etter at saken er behandlet og ferdig utredet. Boligkontoret har ansvaret for å fatte vedtak om tildeling av bolig, og deretter finne frem til en egnet konkret bolig i samarbeid med Bestillerkontoret 18+.

3.1.5 Barneverntjenesten

Østensjø barneverntjeneste består organisasjonsmessig av to enheter, barnevernkontoret og oppfølgings- og tiltakstjenesten (Ofot). Barnevernkontoret har ingen spesifikke boligrelaterte oppgaver. Noen familier som barnevernkontoret har kontakt med, har imidlertid bolig som ikke er tilpasset familiens behov, noe som kan forsterke problemer i familien. Når det gjelder botilbud til ungdom, er det en av Ofots sentrale hovedoppgaver å tilrettelegge et differensiert boligtilbud til ungdom med tilknytning til bydelens barneverntjeneste.

Botilbudet omfatter aldersgruppen fra 16 til 23 år. Botilbudet består i dag av selvstendige boliger som blir tildelt gjennom Boligkontoret eller ved kontraktetablering med private utleiere.

Målgruppens behov for egen bolig kan grovt sett deles inn i 3 ulike kategorier:

- ungdom som skal flytte ut av barndomshjemmet pga vedvarende konflikter med familien og/ eller sitt nærmiljø
- ungdom som har mangelfull boevne pga begrensede psykososiale ferdigheter og/eller problemer knyttet til rusmisbruk
- ungdom som skal flytte ut av institusjon eller fosterhjem.

Behovet for individuell oppfølging er svært ulikt. Det omfatter alt fra enkel veiledning i praktiske gjøremål i egen bolig til trening på kompliserte samhandlingsoppgaver for å øke sosial kompetanse og boevne. I tillegg kreves en aktiv oppfølging av samarbeidspartnere som skole, psykososial helse, politi/rettsapparat, arbeidsgivere og familien.

3.2 Kommunal bolig

Oslo kommune både leier og eier boliger som fremleies til vanskeligstilte grupper. I dag er de kommunale boligene i stor grad øremerket ulike grupper, og det er liten fleksibilitet i å kunne benytte boligene på tvers av gruppene.

Bydel Østensjø disponerer totalt 840 kommunale boliger. Av disse er 557 boliger kommunalt eid til utleie, 177 boliger kommunalt eid, men innleid til utleie, 14 boliger privat eid og innleid til utleie og 90 boliger privat eid med kommunal disposisjonsrett.

Under følger en oversikt over boliger beliggende i bydelen og en kort informasjon om tildeling.

3.2.1 Boligtilbud som bydelen disponerer til vanskeligstilte på boligmarkedet (unntatt mennesker med funksjonsnedsettelse)

Det er per dags dato 456 ordinære kommunale boliger i bydelen øremerket vanskeligstilte. Av disse er 10 boliger for enslige mindreårige flyktninger, og 4 er gjennomgangsboliger med korttidskontrakter.

Kommunal bolig er et sosialt virkemiddel som skal hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet i en periode. Det er et mål at alle som er i stand til det på sikt skal klare seg selv. Kommunal bolig tildeles etter forskrift om tildeling av kommunal bolig, vedtatt av bystyret 07.05.2003, og sist revidert 12.12.2012. Målgruppen for leie av kommunal bolig er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig, herunder personer som har behov for bolig med særlig tilpasning grunnet alder, bevegelses- eller utviklingshemming. Etter forskriften må en boligsøker tilfredsstille et sett med grunnkrav for å kvalifisere for kommunal bolig. Det stilles krav til botid i kommunen, alder, inntekt under en fastsatt grense samt at søker må antas å kunne mestre bosituasjonen sin, eventuelt med tilgjengelige hjelpetiltak. Følgende grupper skal i henhold til forskriften prioriteres høyest for tildeling av kommunal bolig:

- flyktninger som skal førstegangsboettes, herunder enslige mindreårige flyktninger som utløser et boligbehov hos omsorgsfamilien
- søkere som ikke har egnet bolig ved utskrivelse fra institusjon/fengsel og hvor boligtildelingen anses å være et viktig ledd i rehabiliteringen
- byfornyelseshusstander, der boligtildeling er nødvendig for gjennomføring av ønsket byfornyelse i kommunen.

Bydelen gir årlig ca 60 tilsagn om kommunal bolig til vanskeligstilte. Bydelen har månedlige tverrfaglige vedtaksmøter hvor søknadene gjennomgås og boliger tildeles. Boligene tildeles etter behov, samt etter pkt 8.1. i instruks til forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune: "Bydelen bør kun prioritere søkere til boliger som det er en realistisk mulighet for blir ledigstilt i nær fremtid, dvs. mindre enn 6 måneder frem i tid." Ved en endring av forskriftens §8 12.12.2012, er denne regelen blitt noe lempet, i og med at søkere som ikke vil kunne få bolig innen 6 måneder, skal settes i kø. Bydelen har ikke særlig lange ventelister (16 per 31.12.2012).

Hovedprinsippet for fastsettelse av husleie i kommunale boliger for vanskeligstilte er gjengs leie. Gjengs leie er den husleien en finner i sammenlignbare leiligheter i samme område.

3.2.1.1 Boliger til sosialt vanskeligstilte

Bydelene disponerer kommunale boliger beliggende i egen bydel. Søknad om bolig sendes boligkontoret i bydelen. Antall boliger bydelen kan gi tilsagn om, avhenger av hvor mange boliger som er ledigmeldte eller under oppussing på det gitte tidspunktet. I 2011 flyttet 44 husstander inn i ordinær kommunal bolig mens det i 2012 var 48 husstander som flyttet inn. Majoriteten av boligene er samlet i borettslag/sameier, men bydelen har én kommunal gård på Skullerud med 108 boliger.

I dag er det bydelsvis tildelingsrett på kommunale boliger til sosialt vanskeligstilte og flyktninger. Det betyr at ledigstilte boliger i en bydel går til søkere fra samme bydel. Det er i dag svært vanskelig å få til tildeling av boliger på tvers av bydelsgrensene.

3.2.1.2 Boliger til flyktninger

Bydelen har ingen boliger som er øremerket flyktninger, bortsett fra et bofellesskap for enslige mindreårige flyktninger + 4 satellittleiligheter (se under). Nyankomne flyktninger bosettes i ordinære kommunale boliger, kommunalt disponerte boliger eller boliger som fremskaffes i det private leiemarked.

I 2012 har bydelen bosatt 32 flyktninger (17 husstander), hvorav 2 flyktninger bosatte seg privat på egen hånd. Tildelingene er i samsvar med forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune. For 2013 har bydelen fått en kvote på 35 personer som skal bosettes. Bydel Østensjø har de siste årene hatt en utfordring med å få bosatt flyktningkvotene da de fleste flyktningene som er bosettingsklare i asylmottakene i Norge er enslige, og det har da vært behov for et større antall boliger. Bydelen har likevel alltid klart å bosette tildelt kvote.

Bydelen har ett bofellesskap for enslige mindreårige flyktninger i alderen 15-20 år. Bofellesskapet har 6 plasser lokalisert og organisert som et kollektiv. I tillegg disponerer bofellesskapet 4 hybler i samme boligkompleks. Bofellesskapet har heldøgnsbemanning og har 12 årsverk tilknyttet drift.

3.2.1.3 Boliger til unge i etableringsfasen

Vanskeligstilt ungdom kan søke bolig i Ungbo, som er kommunens botilbud til denne gruppen. Boligsøkende ungdom som henvender seg til bydelen for bistand, henvises til Ungbo og det private markedet. Tildeling skjer sentralt. Dersom en søker ikke prioriteres for Ungbo-bolig, må tildeling av annen egnet kommunal bolig vurderes.

Barneverntjenesten ved Ofot har oppfølging med ungdom som har samtykket til etterverntiltak i egen bolig. Disse boligene fremskaffes i hovedsak på det private leiemarkedet. Ofot kan inngå kontrakt med private utleiere, men i de fleste tilfellene har ungdommen selv kontrakt med utleier. Det er en utfordring å framskaffe egnet bolig for denne gruppen.

3.2.2 Boligtilbud som bydelen disponerer til mennesker med funksjonsnedsettelse

Det er 382 kommunale boliger i bydelen øremerket mennesker med funksjonsnedsettelse. Av disse er 17 boliger til fysisk funksjonshemmede (HC-boliger), 275 boliger til eldre, 38 boliger til mennesker med psykiske lidelser (fordelt på 3 bofellesskap og 1 satellittleilighet) og 49 boliger til mennesker med utviklingshemming (fordelt på 3 bofellesskap og 3 samlokaliserte boliger samt 5 ordinære boliger). 3 boliger er ikke øremerket spesifikk brukergruppe.

3.2.2.1 Boliger til fysisk funksjonshemmede

Det er 17 kommunale boliger i bydelen som er øremerket fysisk funksjonshemmede. Søkere fra bydelen har ingen fortrinnsrett til disse boligene. Tildeling skjer sentralt i Boligbygg Oslo KF på tvers av bydelsgrensene.

Søknad om bolig sendes Boligkontoret i bydelen. Søknad anbefales av bydelen og oversendes Boligbygg Oslo KF.

3.2.2.2 Boliger for eldre

Bydelen har 275 boliger til eldre. Av disse er 90 i privat eie, men bydelen har rett- og plikt til å bestemme hvem som skal få kjøpe andel i de respektive borettslag/sameier. De øvrige boligene består av 121 omsorgsboliger, 58 trygdeboliger uten omsorgsboligstandard samt 7 boliger som benyttes til korttidsplasser. Av de 179 omsorgs- og trygdeboligene, er 69 forbeholdt beboere med tjenester.

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

Bydelens *ordinære omsorgsboliger* er ikke bemannet, men beboere blir tildelt hjemmetjenester etter behov på individuell basis som andre hjemmeboende. Beboeren betaler ordinære egenandeler for disse tjenestene.

Bydelen har også flere trygdeboliger. Dette er eldre, mindre leiligheter (i hovedsak ettroms) som ikke oppfyller ovennevnte krav til å kunne betegnes som omsorgsbolig.

Beboere i trygde- og omsorgsboliger skal være eldre som av helsemessige grunner ikke kan bli boende i eget hjem, men som ikke er i behov av sykehjem. Meningen er at beboer skal få sitt tjenestebehov bedre dekket enn tidligere eller at søker får mindre behov for tjenester pga. økt mulighet for egenomsorg. Tildeling av trygde- og omsorgsbolig skjer derfor i utgangspunktet på bakgrunn av alder og medisinske behov.

Fra og med 01.01.2004 skal alle søknader om denne type bolig behandles etter "Forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune". Dette innebærer at det stilles strengere krav til dokumentasjon som skal vedlegges søknaden, bl.a. må utskrift av ligning og bekreftelse på nåværende inntekt dokumenteres.

Bydelens *omsorgsbolig med tjenester* er for personer med særlige boligbehov. Boligens utforming er tilpasset en pleiesituasjon og bruk av forflytningshjelpemidler. I tilknytning til boligen er det tilgjengelig personell for bistand og tilsyn på døgnbasis, samt mulighet til å delta i spisegruppe og aktiviteter.

- En omsorgsbolig med tjenester i Bydel Østensjø er for de som på grunn av alder og helsemessige årsaker har behov for omsorgsbolig med tilgjengelig personell på stedet. Boligens utforming er tilpasset en pleiesituasjon og bruk av forflytningshjelpemidler.
- En omsorgsbolig med tjenester er for de som har behov for bistand, tilsyn og trygghet og hvor dette ikke kan ivaretas i nåværende bolig
- Tilbudet er en del av omsorgskjeden/omsorgstrappa i Bydel Østensjø og skal gjøre det mulig å bo i en bolig og ikke i institusjon, selv om behovet for tjenester kan være stort.

Bydelen har mange omsorgsboliger for eldre, på ulike steder i bydelen. I 2007 ble det etablert egne omsorgsboliger *med tjenester* i 2 boligkomplekser, Utmarkveien 2 og Skøyenkroken 11, i tillegg til leiligheter i Enebakkveien 158. Tilbudet innebærer til sammen 69 omsorgsboliger med fast bemanning, samt dagaktiviteter (per 01.11.2012). Disse skal kunne være en god erstatning for aldershjems plass og forebygge behov for sykehjems plass.

3.2.2.3 Boliger for utviklingshemmede

Bydel Østensjø har 44 leiligheter for mennesker med utviklingshemming i boliger med stedlig personalbase. Disse er fordelt på 3 bofellesskap og 3 samlokaliserte boliger. I tillegg har bydelen 5 separate leiligheter. For flere tjenestemottakere med utviklingshemming eller funksjonshemming kjøpes det heldøgns bo- og omsorgstjenester fra kommunal eller privat leverandør. 4 eksterne beboere får oppfølging fra personalbasen ved Bryn bolig.

Bydelen er kjent med at flere utviklingshemmede kan få behov for et heldøgns bo- og omsorgstilbud i nær fremtid. Flere hjemmeboende har i dag en sårbar omsorgssituasjon på grunn av omfattende hjelpebehov og foresattes høye alder. Bydelen har ingen *konkrete* planer om etablering av nye tilbud, men det vil bli vurdert mulige løsninger for fremskaffelse av tilrettelagte botilbud etter nærmere vurdering av individuelle behov (se senere i planen)

3.2.2.4 Boliger for personer med psykiske lidelser

Bydelen har 3 bofellesskap med i alt 37 boliger og 2 satelittleiligheter for personer med psykiske lidelser. I tillegg kjøper bydelen eksterne bo- og omsorgstilbud. Fremskaffelse av adekvate botilbud er en utfordring da bydelen får tilmeldt fra spesialisthelsetjenesten et økende antall utskrivningsklare personer som har behov for kostnadskrevende tiltak.

3.3 Boligfremskaffelse på leiemarkedet

3.3.1 Bakgrunn /organisering

Bydelen opplevde en vesentlig økning i utgifter til døgnovernatting fra 2009 til 2010. Kommunerevisjonens rapport 05/2011 konkluderte med en betydelig økning i bruken av døgnovernattingssteder, både mht. steder med og uten avtale. I tillegg ble det konstatert at et økende antall personer bodde lenger enn 3 måneder. For å sikre at disse problemene ble satt fokus på, ble det nedsatt en arbeidsgruppe bestående av ledere fra NAV, Tiltaksenteret og Boligkontoret.

I 2012 ble en 50% stilling ved Boligkontoret øremerket arbeidet med boligfremskaffelse. I 2013 har bydelen prioritert dette området ytterligere ved opprettelse av en 100% stilling øremerket dette arbeidet. Det vil da være 1,5 stilling som har ansvaret for dette området. Formålet er å redusere bruk av døgnovernattingssteder.

3.3.2 Prioritering

NAV sender henvisningsskjema til Boligkontoret vedrørende personer som er plassert på døgnovernattingssteder (hospits). Boligkontoret har ansvaret for å fremskaffe bolig til de som henvises. Beboere på hospits blir prioritert.

Bydelen nedsatte i 2011 en "hospitsgruppe" med representanter fra hhv. Tiltaksenteret, NAV og Boligkontoret. Målsettingen var å redusere antall oppholds døgner på døgnovernattinger samt sikre en bedre oppfølging av personer som bor på hospits.

Hospitsgruppa har sikret en bedre oppfølging, oversikt og raskere fått hospitsbeboere ut til annet botilbud, men bydelen har ikke klart å få ned utgiftene totalt til døgnovernatting i 2012, de er heller økt noe sammenlignet med 2010 og 2011. Dette skyldes flere plasseringer samt

enkelte mer kostnadskrevende plasseringer.

Problemstillinger knyttet til arbeidet med boligfremskaffelse:

- Sterkere press i leiemarkedet
- Høye leiepriser enn tidligere
- Utleieres skepsis til visse persongrupper
- Få ettroms leiligheter på markedet
- Dårlig egnede leiligheter
- Vanskelig å ”samarbeide” med beboere på hospits
- Flere hospitsbeboere med sammensatte problemer, som ikke kan bosettes i det ordinære boligmarkedet.

3.4 Startlån og boligtilskudd til etablering i bolig

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

3.4.1 Startlån til etablering i bolig

De fleste som blir innvilget startlån er unge som skal førstegangsetableres. Det er krav om at en må kunne betjene lån. De fleste startlån blir gitt til kjøp av brukt bolig. Oslo kommune som helhet lånte ut 1 mrd. kroner i 2012. Gjennomsnittlig lånesum var på kr 1 261 000.

Bydel Østensjø hadde et utlån i 2012 på 71,9 mill. kroner. Av dette ble 66,8 mill. kroner gitt til kjøp av bolig. Det ble gitt lån til kjøp av bolig til 68 personer. Disse fikk i snitt ca 983 000 kroner hver.

I byrådets budsjettforslag for 2013 vil rammen for startlån i 2013 økes med 300 mill. kroner til 1,2 mrd. kroner. Dette vil kunne gi flere vanskeligstilte mulighet til å kjøpe egen bolig, samtidig som det vil kunne frigjøre kommunale boliger til andre vanskeligstilte. Det forventes at Bydel Østensjø vil få en vesentlig høyere startlånkvote i 2013.

Problemstillinger i tilknytning til søknader om startlån:

- For lav inntekt til å få lån til å kjøpe bolig
- Midlertidig inntekt som eneste inntekstkilde
- For høy inntekt til å få fullfinansiering fra boligkontoret
- Gjeldsproblemer

3.4.2 Startlån til refinansiering

Refinansiering kan gis til husstander som ikke evner å betjene sine nåværende låneforpliktelser på grunn av samlet gjeldsbelastning. Ved samlivsbrudd er det et vilkår at husstanden har behov for refinansiering for å beholde sin nåværende bolig. De er et krav at boligen skal være nøktern og egnet. Hvis bydelen skal kunne gi tilskudd til refinansiering er det krav om at inntektsnedgangen er varig.

Bydel Østensjø ga i 2012 startlån til refinansiering til 9 personer, og disse fikk i gjennomsnitt

kr 1 024 000 hver.

I 2010 var 7,4 % av alle startlån i Oslo lån til refinansiering. I 2011 var andelen sunket til 3,3 %. For Bydel Østensjø var andelen i 2011 9%. Bydel Østensjø har prioritert arbeidet med refinansiering og merket en økning i antall søknader om startlån som gjelder dette. I 2012 hadde bydelen en refinansieringsandel på 11,6% av alle gitte startlån. Det er ventet at denne trenden vil vare i en tid fremover.

Problemstillinger i tilknytning til søknadsbehandling:

- Søker kan klandres for at søker/søkerne er kommet opp i et økonomisk uføre
- Hvis lån ikke ytes, vil boligen bli tvangssolgt
- Familien havner på gata.
- Spillegjeld
- Privat gjeld
- Søker har ikke vilje eller evne til å betale sine regninger

3.4.3 Boligtilskudd til etablering

Boligtilskudd til etablering kan gis til personer som er varig uføretrygdet eller har lav utdanning og lav inntekt uten store muligheter til økning av inntekten. Et sentralt vilkår er at husstandens inntektssituasjon er varig.

Av de 77 personene som fikk startlån i 2012, ble det i tillegg ytt boligtilskudd til 12. I tillegg fikk 2 personer kun boligtilskudd. Disse 14 fikk i gjennomsnitt kr 411 000 i tilskudd.

Problemstillinger i tilknytning til søknadsbehandling:

- Lav inntekt nå, men mulighet til å øke inntektene senere
- Midlertidige inntekter regnes ikke som inntekt
- Gjeldsproblemer
- Tidligere mislighold

3.5 Boligtilskudd til tilpasning av bolig, lån til utbedring og tilgjengelighetstiltak

3.5.1 Boligtilskudd til tilpasning/lån til utbedring

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

For tilskudd er det streng behovsprøving. For lån er det tilstrekkelig at søker har betjeningsevne og at boligen er nøktern og egnet for søker/søkerne, samt at det er tale om en utbedring/tilpasning og ikke ren oppussing. Det ble innvilget 10 søknader i Bydel Østensjø i 2011. Totalt utbetalte Bydel Østensjø kr 327 000 til disse tilpasningene.

Problemstillinger:

- Husbanken saksbehandler alle søknader om boligtilskudd til tilpasning som gjelder kommunale boliger. Dette tar mye tid
- Det skal tas pant i boligen til alle søkere som får tilskudd som overstiger kr 40 000. Dette betyr at boligen ikke må være overheftet
- Det kan være vanskelig å skille på hva som er oppussing og hva som er utbedring/tilpasning.

- Det kan være vanskelig å vurdere hva som er en nøktern tilpasning

3.5.2 Boligtilskudd til tilgjengelighetstiltak

Velferdsetaten forvalter en kommunal tilskuddsordning som skal bidra til gjennomføring av tiltak som bedrer tilgjengeligheten i fellesarealer i boliger hvor det bor flere eldre og/eller funksjonshemmede. Borettslag, boligsameier, gårdeiere, boligutleiere og kommunale boligforvaltere kan søke tilskudd til tilgjengelighetstiltak i fellesarealer. Det kan søkes tilskudd til hel eller delvis dekning av kostnadene til tilgjengelighetstiltak i fellesarealer både inne og ute, for eksempel:

- utbedring av inngangsparti
- montering av elektrisk døråpner
- montering av ekstra håndløper/gelender i trappeoppgang
- merking av trappetrinn i oppgang eller inngangsparti

3.6 Bostøtteordninger

Bostøtte er et behovsprøvd økonomisk virkemiddel som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet klarer sine bostøtteordninger. Oslo kommune har i dag fem ulike bostøtteordninger. I tillegg kommer statens bostøtteordning.

Disse bostøtteordningene er rettet inn mot ulike grupper og ivaretar ulike hensyn. Bydelene administrerer tre av ordningene.

3.6.1 Kommunalt boligtilskudd (KBT)

KBT er forbeholdt personer med en trygdeytelse fra NAV. KBT kan ytes til personer med ytelser som alderspensjon, uførepensjon, etterlattepensjon og unge uføre. Søkere må være registrert i Oslo. Ordningen omfatter selvstendige boforhold.

Pensjonater, hospits og trygdeboliger faller utenfor ordningen. Boligtilskuddets størrelse er begrenset oppad til kr 1000 per måned.

KBT er en forholdsvis liten ytelse mht størrelse for utbetaling. I 2011 ble det totalt i Oslo kommune utbetalt kr 38 mill. i KBT. KBT forekommer mest der forekomsten av målgruppen er størst. Bydel Østernsjø har mange alderspensjonister som lever på folketrygdens minstestøtelse, og har derfor relativt sett store utbetalinger.

I bydelen ble det i 2011 utbetalt kr 3,5 mill. til 368 husstander. Antall husstander i 2012 var 383, og utbetalt beløp var kr 3,7 mill.

3.6.2 Bostøtte for leietakere i kommunale boliger (BKB)

BKB er en kommunal tilskuddsordning som ble innført som et ledd i innføringen av gjengs leie i kommunale boliger fra 17.01.2000, med senere endringer. Ordningen ble innført for at leietakere med svak økonomi fortsatt skulle klare å bli boende etter at husleiene økte. BKB-ordningen var opprinnelig forbeholdt leietakere i boliger som Boligbygg forvaltet før eiendomsreformen, men ble i 2009 utvidet til å gjelde alle boliger som Boligbygg forvalter. I 2010 ble ordningen utvidet til også å omfatte boliger innleid fra private. Ordningen omfatter nå *alle* kommunalt disponerte boliger, og har som formål å gi økonomisk støtte til kommunale leietakere som trenger det for å kunne betale sin husleie.

Forskrift for leietakere i kommunal bolig ble vedtatt av bystyret 15.03.2000.

Det stilles som vilkår for BKB at søker skal ha søkt om statlig bostøtte fra Husbanken. Ved underskrift på søknad om BKB, gir søker kommunen fullmakt til å kreve at den statlige bostøtten blir utbetalt til kommunen som refusjon for den BKB som gis. Støttebeløpet trekkes av direkte fra husleien. Leietakere som også er berettiget til andre kommunale støtteordninger, som kommunalt boligtilskudd (KBT) eller saneringsstøtte for beboere berørt av byfornyelse, kan i stedet velge en av disse ordningene. Leietaker har imidlertid kun rett til én av de kommunale støtteordningene.

Det er hovedsakelig større barnefamilier i store boliger med høy husleie som vil ha nytte av ordningen, dette fordi BKB-ordningen ikke har et boutgiftstak. For mindre husstander i ett- og toroms boliger har ordningen mindre betydning, da svært mange av de mindre kommunale husstandene kommer bedre ut i Husbankens bostøtteordning enn i BKB-ordningen.

I 2011 ble det totalt i Oslo kommune utbetalt kr 245 mill. i BKB. I Bydel Østensjø ble det utbetalt kr 12,6 mill. til 241 husstander. I 2012 var antallet 268, og utbetalt beløp var kr 15,4 mill.

3.6.3 Statlig bostøtte

Statlig bostøtte er en statlig økonomisk støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Formålet med ordningen er å hjelpe husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg og bli boende i en god bolig.

I 2009 ble bostøtteordningen betydelig styrket gjennom utvidelser, forenklinger og forbedringer.

I 2011 ble det totalt i Oslo kommune utbetalt kr 685 mill. i statlig bostøtte. I Bydel Østensjø ble det utbetalt kr 39 mill. til 1 178 husstander. Antall husstander i 2012 var 1112, og utbetalt beløp var også her kr 39 mill.

I Oslo har bydelene litt ulik organisering vedrørende arbeidet med den statlige bostøtten. Kommunen har en sentral rolle i bostøttebehandlingen. Etter husbankloven § 10, 3. ledd er kommunen også derfor lovpålagt å behandle søknader om bostøtte, og må ha et administrativt apparat som håndterer dette. Noen bydeler har lagt den statlige bostøtten til opplysnings-tjenesten. Andre bydeler har lagt arbeidet med bostøtten til boligkontoret sammen med de andre boligvirkemidlene. Boligkontoret i Bydel Østensjø fungerer også som et bostøttekontor.

Det er bostøttekontorene som skal ta i mot søknad til statlig bostøtte og forbehandle disse, samt besvare på spørsmål fra mottaker om ordningen.

Bostøtten skal sikre at søker kan bli boende i boligen eller at søker kan etterspørre en bedre bolig enn vedkommende ellers kunne ha gjort uten bostøtte. Bostøtten skal bidra til å motarbeide fattigdom. Bostøtteordningen skiller ikke mellom ulike inntektskilder. Ved at mottaker av bostøtte ikke mister retten til bostøtte ved overgang til arbeid, gir bostøtten mottakerne større incitament til å gå ut i lønnet arbeid. Det er et vilkår at søkeren er registrert i folkeregisteret for den boligen det søkes bostøtte for, samt at søker er lovlig bosatt i Norge. En person som har et gyldig fødselsnummer, og som ikke har status utvandret, vil som hovedregel ha gyldig opphold.

- Alle som er over 18 år kan søke bostøtte. Personer som er under 18 år og med egne barn kan også ha rett på bostøtte.
- Det er kun søkerens faste bopel det kan mottas bostøtte for. Søkeren må selv bo i boligen.

- Personer som avtjener militærtjeneste, har ikke rett til bostøtte. Personer som avtjener militærtjeneste og som har etablert eget hjem, vil ha rett til dekning av boutgifter fra Forsvaret.
- Personer som er studenter, og personer som bor sammen med studenter, har ikke rett til å motta bostøtte. Med student menes personer som har ytelser fra Statens lånekasse for utdanning.
- Studenter som forsørger egne barn kan ha rett til bostøtte.
- Studenter som er i et arbeidsrettet tiltak gjennom NAV kan ha rett til bostøtte.

Det er ikke krav til finansiering av boligen, men det stilles likevel noen krav vedrørende denne. Boligen må være godkjent for helårsbruk. Med dette menes at boligen skal være godkjent av plan- og bygningsmyndigheten. Boligen må ha egen inngang. Det betyr at en bolig som har atkomst gjennom en annens bolig ikke kan godkjennes. Boligen skal ha et baderom med toalett, et rom for hvile og matlaging (unntak for kommunaldisponerte boliger som kommunene selv eier eller leier og leier for videreutleie).

Statlig bostøtte er en behovsprøvd ordning der forholdet mellom boutgifter og inntekt er avgjørende for om personen skal kunne motta bostøtte, og hvor mye man kan få.

Det er en maksgrænse for hvor høye boutgifter som kan legges til grunn ved beregning av bostøtte. Uansett hvor høye boutgifter søker har, kan søker ikke få lagt til grunn mer enn boutgifttaket.

Det beregnes en øvre inntektsgrænse. Inntektsgrænsen bestemmes av type husstand (ung ufør/kommunal bolig/spesialtilpasset bolig) og antall husstandsmedlemmer. Uansett hvor høye boutgiftene er, vil det ikke bli gitt bostøtte hvis husstandens inntekt overstiger denne inntektsgrænsen. Unge uføre har høyere inntektsgrænse enn husstander som ikke er unge uføre.

Netto formue etter siste avsluttede skatteligning legges til grunn ved inntektsberegninger av bostøtten. For husstander som bor i en leid bolig, legges det til grunn et fribeløp på kr 250 000 i formuen. For andre husstander (som bor i eid bolig, borettslag, akseleilighet) gjøres et fradrag for ligningsverdi av egen bolig oppad til kr 500 000. All formue etter at fradrag som nevnt er foretatt, skal legges til inntekten med 16 prosent, før bostøtten beregnes.

Ny lov om bostøtte ble vedtatt 24.08.2012, med virkning f.o.m. 01.01.2013. Den skal bidra til å styrke personvernet, forenkle regelverket og gjøre det mer brukervennlig og tilgjengelig. De viktigste endringer er følgende:

- Krav om at alle over 18 år må samtykke til behandlingen av personopplysninger
- Automatisk etterprøving av inntektsgrunnlaget
- Statens innkrevingsentral skal inndrive tilbakekrav
- En uavhengig klagenemnd skal behandle klager på bostøttevedtak

Hvis kommunen/bydelen er usikker på om en opplysning på søknaden er riktig, eller ønsker denne utdypet kan de ta kontakt med forretningsfører/styreleder/utleier o.l., uavhengig av taushetsplikten, kommunen/bydelene har undersøkelsesplikt.

Boligkontoret har som et mål å informere bydelens beboere om bl.a. bostøtteordningene direkte hjem til hver enkelt. Boligkontoret annonserer jevnt i Nordstrands blad og på bydelens nettside.

3.7 Bydelens arbeid for å forhindre utkastelser

Tiltakssenteret har med støtte fra Husbanken tidligere gjennomført prosjektet ”Færre utkastelser”. Prosjektet var en del av den statlige strategien for å forebygge bostedsløshet, og erfaringene fra prosjektperioden er nå innlemmet i den ordinære driften. Det er fortsatt høyt fokus på dette arbeidet, likeledes det forebyggende arbeidet rettet mot kommunale beboere og §4-18 varslene fra Boligbygg, og varslene fra Oslo Byfogdembete om tvangssalg av leieforhold.

Boligbygg sender én gang per måned ut en liste over beboere som står i faresonen for å motta begjæring om utkastelse. Et §4-18 varsel er hjemlet i tvangsfullbyrdelsesloven.

Bydelens rutiner og saksbehandling i forbindelse med varsler om utkastelse og tvangssalg er utarbeidet og regulert i samsvar med Fellesskriv 8/2006 som omhandler slike saker.

Det arbeides også aktivt med oppfølging av kommunale beboere i innskutte leiligheter rundt i de ulike borettslagene i bydelen som mottar naboklager. Naboklagene sendes i hovedtrekk styret som igjen videresender klagen til Boligbygg. Boligbygg videresender kopi av klagen til bydel som har ansvar for oppfølgingen av kommunale beboere.

3.8 Booppfølging og bomiljøarbeid

3.8.1 Individuell booppfølging

Individuell booppfølging er arbeid rettet mot enkeltpersoner med det formål at personen selv skal mestre boforholdet sitt. Individuell booppfølging er bydelenes ansvar, og kan også inngå i en individuell plan.

Eksempler på forhold som kan inngå i boppfølging er:

- praktisk botrening, vask, stell, hygiene, innkjøp
- personlig økonomi, herunder forpliktelser knyttet til boforholdet
- veiledning om ernæring og matlaging
- bistand til å bli kjent i lokalmiljø, møteplasser
- sosial trening
- nettverksbygging, forebygge isolasjon
- sykdomsmestring, medisinhåndtering, rusmestring
- familie-/samlingsveiledning
- behandling av naboklager / megling i nabokonflikter
- sysselsetting, fritidsaktiviteter
- koordinere hjelpetiltak rundt bruker

Det er et økende antall personer med sammensatte problemer, ofte i form av rusmiddelproblemer og/eller psykiske lidelser, som trenger oppfølging for å kunne bo i sine boliger. Dette gjelder grunnleggende botrening, gjennomgang av husordensregler, praktisk hjelp og veiledning bl.a. vedrørende økonomi. Individuell booppfølging skal sikre at beboere som mangler grunnleggende ferdigheter for å klare seg i egen bolig, kan settes i stand til å ta ansvar for å mestre sitt eget boforhold. Denne oppfølgingen skal være med å sikre stabile boforhold og forebygge ytterligere sosiale problemer. Videre skal booppfølging forebygge utkastelse og bostedsløshet og på den måten redusere bruk av midlertidige botilbud.

Integrering av vanskeligstilte i ordinære bomiljøer er en overordnet målsetting, og det

innebærer at det er et økende behov for individuell oppfølging til vanskeligstilte.

Forskrift om tildeling av kommunal bolig regulerer at det skal inngås en samarbeidsavtale om hjelpetiltak som er nødvendige for at søker skal mestre bosituasjonen. Brudd på samarbeidsavtalen vil være et moment ved vurdering av boligtilbud ved utløp av leietid, og eventuell oppsigelse av leieforholdet ved mislighold av leieavtalen. Dette gjelder likevel ikke for beboere i de samlokaliserte boligene med bemanning, som normalt har et rettskrav på tjenester integrert i boligtilbudet uavhengig av evne til å inngå forpliktende samarbeidsavtaler.

3.8.2 Bomiljøarbeid

Bomiljøarbeid handler om systematisk arbeid med sikte på tilrettelegging av det fysiske og sosiale bomiljøet for at alle beboere skal trives. Det er hovedfokus på fellesskap og samhandling. Bomiljøarbeid kombineres ofte med individuell oppfølging.

Sosialtjenesten har bomiljøarbeid i områder med mange kommunale leiligheter. Prioritert område er i Johan Scharffenbergs vei 105 der Oslo kommune har en kommunal boenhet med 108 leiligheter. Der har bydelen bomiljøarbeidere på stedet en fast dag i uken samt andre dager ved behov. Dette har vist seg å ha en positiv effekt for å forebygge problemer og stabilisere bomiljøet.

KAPITTEL 4 KARTLEGGING AV FREMTIDIG BOLIGBEHOV FOR KOMMUNALT DISPONERTE BOLIGER

4.1 Opplegg og gjennomføring

I perioden februar til mai 2012 gjennomførte bydelen en intern kartlegging av *boligbehov* for perioden 2013-2016. Arbeidet dannet grunnlag for Oslo kommunes boligbehovsplan 2013-2016, som er å anse som en felles plan for Oslo kommune, utarbeidet på grunnlag av kartlegging, intervjuer og tilbakemeldinger fra Oslos 15 bydeler.

I tillegg til dette, har bydelen i perioden juni til desember 2012 hatt 4 arbeidsgrupper som har kartlagt *fremtidige behov* for definerte grupper som ønskes spesielt fremhevet i planen:

- barn under 18 år med behov for botilbud og tett og langvarig oppfølging
- personer med psykiske lidelser og rusavhengighet (dobbeltdiagnoser)
- hjemmeboende utviklingshemmede
- eldre med behov for tilrettelagte boliger og tilrettelagte boliger med tjenester

Denne kartleggingen blir å anse som et supplement til bydelens kartlegging foretatt forut for Oslo kommunes boligbehovsplan 2013-2106. I følgende fremstilling vil dette bli behandlet samlet. Tallmaterialet inngår som grunnlag for planlegging av boligtiltak de neste 4 årene.

Målgruppen for bydelens kartlegging har vært vanskeligstilte på boligmarkedet. I NOU 2011:15 Rom for alle er målgruppen definert som følger: "*Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde enn tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd*". Denne definisjonen er også benyttet i Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013-2016. Som i kommunens plan, skiller også bydelens boligsosiale handlingsplan mellom vanskeligstilte på boligmarkedet inkludert mennesker med funksjonsnedsettelse og vanskeligstilte på boligmarkedet unntatt mennesker med funksjonsnedsettelse (se definisjoner s.5). I kartleggingen er personer med rusavhengighet og psykiske lidelser (dobbeltdiagnoser) behandlet i pkt 4.2.1.

Tjenester som har bidratt til kartleggingen, er NAV Østensjø, tiltakssenteret, barneverntjenesten, bestiller 0-17, bestiller 18+ og boligkontoret.

Denne kartleggingen har ikke vært en brukerundersøkelse av boligbehov i bydelen. Tallmaterialet i kartleggingen er fremkommet på bakgrunn av faglige vurderinger samt registrerte opplysninger som bydelens tjenestesteder har om sine respektive områder. Disse opplysningene er hovedsakelig basert på antall brukere med boligbehov på kartleggingstidspunktet, antall søknader om ulike typer bolig og tjenester inneværende år, fremtidige befolkningsanalyser og tall/vurderinger fra ulike plandokumenter.

4.2 Resultater fra kartleggingen

Kartleggingen i Oslo kommunes boligbehovsplan 2013-2016 viser at det er behov for 2 589 nye kommunalt disponerte boliger totalt i Oslo.

For vanskeligstilte, unntatt gruppen mennesker med funksjonsnedsettelse, kan boligbehovet i Oslo 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 bydeler 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

For mennesker med funksjonsnedsettelse, kan boligbehovet oppsummeres slik:

- Det er behov for 572 nye kommunalt disponerte boliger til målgruppen
- Det er størst behov for boliger til utviklingshemmede (268 boliger), spesielt samlokaliserte boliger med personalbase
- Det er også stort behov for boliger tilrettelagt for rullestolbrukere (162 boliger)

Kartleggingen i Bydel Østensjø viser at det er behov for 165 nye kommunalt disponerte boliger i bydelen.

For vanskeligstilte, unntatt gruppen mennesker med funksjonsnedsettelse, kan boligbehovet oppsummeres slik:

- 104 nye *ordinære* kommunalt disponerte boliger til flyktninger, økonomisk vanskeligstilte, mennesker med utfordringer knyttet til rus og psykiatri og andre sosialt vanskeligstilte.
- 4 *skjermede/forsterkede* boliger til ungdom og 4 til mennesker med rusproblemer/somatiske problemer tilknyttet rus/dobbeltdiagnoser
- 8 leiligheter i *samlokaliserte* boligløsninger til mennesker med dobbeltdiagnoser
- Bydelen har størst behov for ettroms leiligheter (43%)

For mennesker med funksjonsnedsettelse, kan boligbehovet oppsummeres slik:

- 11 leiligheter i samlokaliserte boligløsninger og 2 satelittleiligheter med oppfølging til mennesker med psykiske lidelser
- 24 leiligheter i *samlokaliserte* boligløsninger til personer med utviklingshemming
- 8 boliger som *er tilpasset rullestolbrukere*

4.2.1 Behov for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet 2013-2016 (unntatt mennesker med funksjonsnedsettelse)

I Oslo kommunes boligbehovsplan 2013- 2016 er det totalt behov for 1 588 ordinære kommunale boliger i planperioden. I tillegg er det behov for 429 ulike typer bolig til personer med utfordringer knyttet til rus/psykiatri/dobbeltdiagnose – herav 181 samlokaliserte boliger. Totalt er det behov for 2 017 boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet (unntatt mennesker med funksjonsnedsettelse).

Bydel Østensjø har kartlagt et behov for 112 *ordinære* kommunale boliger og 8 *tilrettelagte boliger med personalbase*. Behovene gjelder 20 personer sosialt/økonomisk vanskeligstilte, 52 personer med rusavhengighet/somatiske problemer tilknyttet rus/ psykiatri/ dobbeltdiagnoser/ fengsel og 48 til flyktninger (førstegangsbosetting).

4.2.1.1 Boliger til sosialt vanskeligstilte (inkludert personer med rusavhengighet)

Sosialt/økonomisk vanskeligstilte vil i planperioden boettes i bydelens kommunale boligmasse, inkludert boliger som bydelen innleier fra private utleiere. Behovet stipuleres her til 20 i perioden, dvs. 5 nye boliger per år - etter at ledigstillelse i eksisterende boligmasse er fratrukket.

Bydelen har kartlagt 245 personer med rusavhengighet. 53 av disse har kun midlertidig bolig, og har derfor et boligbehov. Det er videre kartlagt 26 personer med dobbeltdiagnoser, 11 av

disse har behov for permanent bolig. Totalt er det dermed behov for 64 boliger til personer med rusavhengighet/dobbeltdiagnoser i perioden. Dette inkluderer 12 boliger til personer som skal utskrives fra institusjon/fengsel. Når ledigstillelse i eksisterende boligmasse fratrekkes (stipulert til 3 per år), er det et nettobehov for 52 boliger til denne gruppen for planperioden.

Bydelen har i tillegg store utfordringer mht personer med sammensatte behov som er vanskelig å plassere i den ordinære boligmassen. Dette gjelder i hovedsak rusavhengige/personer med dobbeltdiagnose (rus/psykiatri) som har *utageringsproblematikk*, og personer med *somatiske* problemer tilknyttet rus. Av behovet på 52 boliger bør 4 være skjermede/forsterkede boliger øremerket denne gruppen. Dette er i utgangspunktet ikke samlokaliserte boliger, men en type bolig med ulike grader av oppfølging og tilsyn.

For ovennevnte gruppe kan det imidlertid også være aktuelt med en type bolig *inkludert personalbase* som kan legge til rette og sikre nødvendig oppfølging i boligen. Bydelen har kartlagt et behov for 8 boliger av denne type (inkl. i totalbehovet på 52), f.eks. 2 samlokaliserte boliger med 4 beboere i hver (se også pkt 4.2.3.4)

Flere personer med sammensatte behov bor på hospits. En midlertidig/kortsiktig løsning for denne gruppen er gjennomgangsbolig. Disse boligene utleies på korttidsbasis (hovedsakelig benyttes 6 måneders leiekontrakter, men lengden kan variere), og benyttes til personer som har en uavklart boevne. I løpet av boperioden i gjennomgangsboligen vil bydelen kunne vurdere om beboeren kan flytte til en permanent kommunal bolig. Bydelen har 4 gjennomgangsboliger, men i budsjett 2013 er det et mål om å innleie ytterligere 4 boliger.

I forbindelse med prosjektet "Tilpassete boligløsninger i alle bydeler" i 2010 foretok bydelen en kartlegging av 39 personer som ville ha behov for et individuelt tilpasset botilbud. En ny gjennomgang av kartleggingen i 2011 konkluderte med samme resultat. Bydelen har i 2012 innledet et samarbeid med Boligbygg med tanke på mulige oppsett/bygging av ulike former for modulhus ev. ombygging av eksisterende boliger. Det er foretatt tomtebefaringer, og bydelen har presentert ønskede beboersammensetninger (se strategi 1).

4.2.1.2 Boliger til flyktninger

Oslo kommunes boligbehovsplan 2013-2016 omhandler ikke flyktningers behov for bolig spesifikt, da denne gruppen sorterer under fellesbetegnelsen "vanskeligstilte på boligmarkedet, unntatt mennesker med funksjonsnedsettelse".

I bydelens kartlegging er imidlertid boligbehovet til flyktninger som kommer direkte fra flyktningmottak (1. gangsbosetting) kartlagt for seg, mens de som får familiegjening (2. gangsbosetting) er kartlagt under 4.2.1.1 Boliger til sosialt vanskeligstilte.

Oslo kommune flyktninger som skal bosettes av bydelene, i 2013 er antallet 450. Bydelens kvote er på 35 i 2013 (32 i 2012). Disse er i større grad enn tidligere enslige personer, og bydelen må nå fremskaffe et større antall boliger til denne gruppen enn tidligere år.

Bydelen har behov for 48 nye boliger til flyktninger i perioden, 12 per år. Antatt bruttobehov stipuleres til 20 boliger per år (pga mange enslige). Ledigstillelse i eksisterende boligmasse, ca 4 per år, trekkes fra. Antall selvboettere stipuleres også til 4 per år, og disse trekkes også fra bruttobehovet.

Bydelen har 22 eldre trygdeboliger i underetasje, 1. og 2. etasje i Enebakkveien 158. 4 av disse benyttes i dag til enslige mindreårige flyktninger, de resterende til eldre beboere. Leilighetene blir i dag oppgradert med det mest nødvendige etter leietakeres utflytting. Da leilighetene imidlertid ikke er totalrehabilitert siden bygget var nytt i 1958, har samtlige

behov for dette i planperioden. Da bydelen får tilført flere boliger til eldre andre steder og dermed får dekket kartlagt behov til denne gruppen, er det en mulighet for at flere av leilighetene i Enebakkveien 158 kan frigjøres til andre grupper, f.eks. flyktninger. Det må da vurderes en annen boløsning enn i dag, noe som bl.a. vil inkludere oppsett av skillevegg i korridor.

4.2.1.3 Boliger til unge i etableringsfasen

Oslo kommunes boligbehovsplan 2013-2016 omhandler ikke unge i etableringsfasen som en særskilt gruppe, denne gruppen sorterer under fellesbetegnelsen ”vanskeligstilte på boligmarkedet, unntatt mennesker med funksjonsnedsettelse”.

Bydel Østensjø har kartlagt et behov for 4 skjermede/forsterkede boliger til unge i etableringsfasen i planperioden. Bydelen vil også få enslige mindreårige flyktninger i løpet av planperioden, men disse behandles under 4.2.1.2 Boliger til flyktninger.

4.2.2 utfordringer i boligarbeidet for vanskeligstilte 2013-2016 (unntatt mennesker med funksjonsnedsettelse)

I Oslo kommunes boligbehovsplan 2013-2016 redegjøres for en rekke utfordringer i boligarbeidet for vanskeligstilte. Disse er fremkommet på bakgrunn av behovskartleggingen som er foretatt i bydelene, samt innspill fra ulike råd og organisasjoner. Bydel Østensjø ser langt på vei de samme utfordringene i egen bydel, og vil i det følgende kort oppsummere disse. Flere av utfordringene danner grunnlag for bydelens strategier og tiltak i planperioden, og disse vil da behandles nærmere i kapittel 5 Forslag til strategier og tiltak.

- Lav gjennomstrømming av leietakere i kommunale boliger
- Få beboere i kommunale boliger får startlån/tilskudd til kjøp av bolig
- Leietid for kommunale boliger – midlertidig eller permanent løsning – fornyelse av kontrakter
- Ulovlig fremleie /urettmessig mottak av bostøtte
- Ensidig boligmasse – mangel på differensierte boliger
- Mangel på gjennomgangsboliger og skjermede boliger
- Lite innleie av boliger
- utfordringer med boligfremskaffelse til personer på døgnovernattningssteder
- Økende behov for booppfølging
- Organisering av boligarbeidet: lite samarbeid mellom bydelene
- Dårlig boligstandard/manglende vedlikehold i bydelens eneste kommunale boligblokk, Johan Scharffenbergs vei 105.

4.2.3 Behov for boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse 2013-2016

I Oslo kommunes boligbehovsplan 2013-2016 er det totalt behov for 572 kommunale boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse i planperioden, herav 162 boliger tilpasset rullestolbrukere, 315 samlokaliserte boliger med personalbase og 95 uten personalbase.

Bydel Østensjø har kartlagt et behov for 32 (45) kommunale boliger, hvorav 8 HC-boliger tilpasset rullestolbrukere/fysisk funksjonshemmede, 24 leiligheter i samlokalisert boligløsning med personalbase til utviklingshemmede, 11 leiligheter i samlokalisert boligløsning og 2 satellitleiligheter med oppfølging til personer med psykiske lidelser.

4.2.3.1 Boliger til fysisk funksjonshemmede

I Oslo er det i planperioden totalt behov for 162 boliger til fysisk funksjonshemmede. Bydel Østensjø har behov for 8 boliger til denne gruppen i perioden. 7 av 17 beboere har i dag løpende leiekontrakter, og det er dermed lite trolig at mange boliger ledigstilles i løpet av de nærmeste årene.

4.2.3.2 Boliger for eldre

Oslo har et totalt behov for 572 kommunale boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse i planperioden, men boliger til eldre er ikke spesifisert i denne oversikten. En del av de 162 boligene som er øremerket fysisk funksjonshemmede (se pkt 4.2.3.1) vil imidlertid være tiltenkt eldre beboere.

Bydel Østensjø har ikke kartlagt behov for nye boliger til eldre i planperioden. Årsaken til dette er at bydelen i perioden vil få tilført nye boliger øremerket denne gruppen. Disse boligene vil, i tillegg til eksisterende boligmasse, kunne ivareta de boligbehov som denne gruppen vil etterspørre i de nærmeste årene.

Antall personer i aldersgruppen <84 synker i planperioden. Til tross dette, vil veksten i den eldste aldersgruppen sammen med manglende og dårlig tilrettelagte private boliger tilsi en økt satsning på omsorgsboliger med tjenester/omsorg+ i bydelen. I Bystyremelding 1/2008 om fremtidens eldreomsorg i Oslo mener byrådet at samlet kapasitet i sykehjemsplasser og Omsorg+-tilbud skal tilsvare en dekningsgrad på minimum 25% av eldrebefolkningen >80. Bydelen har per 31.08.2012 en dekningsgrad på 23%, hovedsakelig pga av at omsorgsbolig med tjenester ikke er definert som et heldøgns tilbud. Bydelen har i dag 69 omsorgsboliger med tjenester. For 2013 bør et realistisk mål være å øke dette til 70-72. Når Omsorg+ står ferdig, kan det antas at behovet for omsorgsboliger med tjenester reduseres.

Bydelen vil i løpet av planperioden (2013-2016) få tilført 29 nye omsorgsboliger i Utmarkveien 2. Eiendommen har lenge hatt et stort rehabiliteringsbehov og inneholder i dag bl.a. 41 omsorgsboliger med tjenester, spisegruppe, et legekontor og en del hybler som i dag benyttes til kontorer. I følge Sykehjemsbehovsplan 2012-2022 skal samtlige bydeler arbeide for å opprette minst ett tilbud om Omsorg+ innen 2015. På bakgrunn av behovsanalyse har bydelen derfor fått utredet muligheten til å etablere Omsorg+ i Utmarkveien 2. Høsten 2012 er det utarbeidet KVVU som beskriver behov, strategi, krav og alternative løsninger. Boligbygg Oslo KF, som er eier av eiendommen, har fått foretatt taksering, kostnadsvurdering og usikkerhetsanalyse. Planen er at prosjektet skal være ferdig og boligene klare til innflytting i 2014-2015. Samtlige boliger i bygget vil få betegnelsen Omsorg+ (se definisjoner pkt 1.2).

Bydelen har også et kommunalt boligprosjekt i Haakon Tveters vei 65. Planen er at det her skal bygges 21 boliger til mennesker med funksjonsnedsettelse. KVVU ble igangsatt høsten 2012. Det er ikke avklart hvilke type funksjonsnedsettelse bydelen vil prioritere her.

OBOS har opplyst om planer om å bygge boliger med universell utforming ved Bogerud senter og Oppsal senter i bydelen. Antall boliger og størrelsen på disse er pt uvisst da planene stadig er under revidering.

Dette vil imidlertid innebære at det blir færre ordinære omsorgsboliger for innbyggere som trenger bolig med livsløpstandard, men som ikke behøver omsorgsbolig med tjenester. I den forbindelse vurderes det om det bør planlegges omsorgsboliger i f.eks. Rustadgrenda 1. Store deler av dette bygget er rehabilitert i de senere årene, men leilighetene i de tre øverste etasjene har en så lav standard og liten størrelse at de ikke kan benyttes til omsorgsboliger i dag. Det er behov for rehabilitering av disse boligene til dagens standard for omsorgsboliger. Det er i dag ikke avklart hva som skal skje med denne delen av bygget.

Under pkt 4.2.1.2 er bydelens trygdeboliger i Enebakkveien 158 omtalt. Da disse er svært uhensiktsmessige å benytte til eldre, slik de i hovedsak blir i dag, er det mulighet for at de rehabiliteres og blir benyttet til andre grupper trengende. Dagens beboere må da overføres bydelens øvrige boligmasse øremerket denne gruppen.

4.2.3.3 Boliger for utviklingshemmede

I Oslo er det i planperioden totalt behov for 268 leiligheter i samlokaliserte boligløsninger til utviklingshemmede, herav 208 med stedlig personalbase.

I Bydel Østensjø har flere hjemmeboende utviklingshemmede en sårbar omsorgssituasjon, og kan få behov for et bo- og omsorgstilbud i nær fremtid. Bydel Østensjø har kartlagt et behov for 13 boliger til denne gruppen i planperioden, og 25 boliger i et femårsperspektiv.

Gruppen utviklingshemmede har svært ulik grad av fungering, og derved også forskjellige boligbehov. Noen kan og vil bo i en selvstendig leilighet, med ulik grad av oppfølging. Andre kan bo i egen leilighet i samlokalisert bolig, gjerne med personalbase og fellesområder tilknyttet boligen. En tredje gruppe har lav grad av selvstendig fungering, og vil være avhengig av å bo med personalbase og døgnbemanning. På grunn av de ulike behovene hos personene som har behov for bolig i perioden, er det vanskelig å fordele disse på boform/bolig. På bakgrunn av intervjuer med de som har meldt behov til bydelen, er det fremkommet ønsker/behov, men en endelig boløsning vil bli vurdert når det blir aktuelt med flytting. Da de endelige boløsninger ennå ikke foreligger, har bydelen tatt høyde for at *samtlig*e 24 nye boliger i planperioden er med stedlig personalbase.

4.2.3.4 Boliger for personer med psykiske lidelser

I Oslo er det i planperioden totalt behov for 142 leiligheter i samlokaliserte boligløsninger til personer med funksjonshemming, herav 107 med stedlig personalbase. Det er ikke spesifisert hvilken type funksjonshemming det her er tale om, men da tilpassede boliger for rullestolbrukere er skilt ut, vil det i all hovedsak være personer med psykiske lidelser dette gjelder. Personer med fysiske funksjonsnedsettelse, som ikke er avhengig av rullestol, vil også sortere under denne gruppen.

Bydelen har kartlagt behov for 9 nye boliger til personer med psykiske lidelser 0-17 år. Disse behandles under pkt. 4.2.3.4.1. I kategorien boliger for personer med psykiske lidelser over 18 år, er det kartlagt et behov for 8 tilrettelagte boliger *inkludert personalbase*, men disse er knyttet opp til personer som i tillegg har et rusproblem (dobbeltdiagnoser). I denne planen er dette behandlet under pkt 4.2.1.1. Boliger til sosialt vanskeligstilte. Bydelen har i tillegg kartlagt et behov for 4 boliger til personer med psykiske lidelser.

4.2.3.4.1 Boliger for personer 0-17 år

Bydelen nedsatte våren 2012 en arbeidsgruppe som skulle kartlegge barnevernsbarn med behov for tett og langvarig oppfølging etter fylte 18 år, og dertil avklare botilbud for disse.

Konklusjoner fra kartleggingen:

- Det er kartlagt 9 barn/unge, hvorav en er 18 år, og de øvrige er 17 år og yngre.
- Det er flest fordeler - både mht oppfølging og kostnader - ved å etablere lokale botilbud for barna, da fortrinnsvis bofellesskap.
- Det ble kartlagt behov for 7 leiligheter i samlokaliserte boligløsninger med stedlig bemanning, og 2 satellitt leiligheter med oppfølging.

4.2.3.4.2 Boliger for personer over 18 år

I tillegg til kartlagt behov for 8 tilrettelagte boliger inkludert personalbase øremerket personer med dobbeltdiagnoser (se pkt 4.2.1.1), er det kartlagt et behov for 4 boliger til personer med psykiske lidelser.

4.2.4 Utfordringer i boligarbeidet for mennesker med funksjonsnedsettelse 2013-2016

I Oslo kommunes boligbehovsplan 2013-2016 redegjøres for en rekke utfordringer i boligarbeidet for mennesker med funksjonsnedsettelse. Disse er fremkommet på bakgrunn av behovskartleggingen som er foretatt i bydelene, samt innspill fra ulike råd og organisasjoner. Bydel Østensjø ser langt på vei de samme utfordringene i egen bydel, og vil i det følgende kort oppsummere disse. Flere av utfordringene danner grunnlag for bydelens strategier og tiltak i planperioden, og disse vil da behandles nærmere i kapittel 5 Forslag til strategier og tiltak.

- Ensidig boligmasse – mangel på differensierte boliger
- Flytting på tvers av bydelsgrenser
- Størrelse på samlokaliserte boligprosjekter
- Tilpasning av boligen til endrede behov
- Tilgjengelighet i eksisterende boligmasse
- Lite egnede samlokaliserte boliger
- Behov for lange leiekontrakter og varige boløsninger
- Behov for både bolig og tjenester
- Mangelfull kommunikasjon mellom beboer, pårørende og kommunen
- Startlån og tilskudd til kjøp av bolig
- Oppfølging i bolig
- Organisering av boligarbeidet – samarbeid mellom bydeler/mangel på sentralt ressurscenter

Del III

KAPITTEL 5 FORSLAG TIL STRATEGIER OG TILTAK

Strategier

Strategi 1: Fremskaffe flere og mer egnede boliger til bydelens vanskeligstilte

Strategi 2: Øke gjennomstrømmingen i den kommunale boligmassen

Strategi 3: Styrke og utvikle bydelens bomiljø- og booppfølgingsarbeid, slik at flere kan beholde og trives i nåværende bolig/miljø

Strategi 4: Fremskaffe flere kommunalt disponerte boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse

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

Strategi 6: Sikre husleieinntekter

Strategi 7: Sikre utleie av bydelens boligmasse og minimere perioder med tomgangsleie

Strategi 8: Styrke boligbistandsarbeidet i bydelen

I det følgende vil tiltakene knyttet til disse strategiene bli behandlet. Strategier med tilhørende tiltak behandles i tre ulike hovedgrupper;

- strategier og tiltak for å møte behovet til vanskeligstilte på boligmarkedet (5.1)
- strategier og tiltak for å møte behovet til mennesker med funksjonsnedsettelse (5.2)
- strategier gjeldende for begge grupper (5.3)

5.1 Strategier og tiltak for å møte boligbehovet til vanskeligstilte på boligmarkedet

Strategi 1: Fremskaffe flere og mer egnede boliger til bydelens vanskeligstilte

Kommunen og bydelen har et særskilt ansvar overfor personer som ikke selv er i stand til å skaffe seg en tilfredsstillende bolig. De siste årene har vanskeligstilte husstander fra hele storbyregionen, resten av landet samt utlandet bidratt til å øke presset på de kommunale tjenestene overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere av bydelens husstander har problemer med å skaffe seg egen bolig eller mer egnet bolig tilpasset deres særskilte behov. Noen husstander har behov for offentlig bistand for livstid, andre kun i en kortere periode.

Kartleggingen som har vært gjort i Bydel Østensjø viser store udekkede behov, og det er behov for 112 nye boliger til vanskeligstilte i løpet av fireårsperioden. Det er vanskelig å møte dette behovet uten å fremskaffe flere boliger. Bydelen vil i planperioden prioritere boliger som fremkommer i tiltakslisten nedenfor.

Det er få ubebygde kommunale tomter beliggende i bydelen. Boligfremskaffelse må derfor i stor utstrekning skje på andre måter enn nybygg på kommunal tomt. En del av behovet for boliger til sosialt vanskeligstilte kan dekkes ved at bydelen i samarbeid med Boligbygg foretar påbygning/ombygning og omdisponering av den kommunale boligmasse. Dette vurderes løpende i samarbeid med Boligbygg. Framskaffelse kan også skje ved at bydelen inngår langsiktige leie- og disposisjonsavtaler med private utbyggere og gårdeiere i bydelen.

Bydelen har våren 2013 etablert et samarbeid med Boligbygg vedr. oppsettelse av "modulhus" til beboergrupper som er vanskelig å plassere i den kommunale boligmassen. Disse bør settes opp på tomtearealer som tildels er avskjermet fra nær bebyggelse. Trolig vil prosjektet allerede kunne ferdigstille noen tiltak i løpet av 2013.

Tiltak 1.1: Opprette ett årsverk i NAV til arbeid med boligfremskaffelse

Tiltak 1.2: I samarbeid med Boligbygg, finne egnede tomtearealer til "modulhus" til brukere i tiltak 1.3-1.5

Tiltak 1.3: Etablere 4-6 gjennomgangsboliger for bruk til korttidsleie

Tiltak 1.4: Etablere 4 enheter for ungdom 18-23 år

Tiltak 1.5: Etablere botilbud til 4-5 av bydelens tyngre rusmisbrukere med utageringsproblematikk

Tiltak 1.6: Utarbeide en plan for kjøp, ombygging og omdisponering av kommunal boligmasse i bydelen, og etablere samarbeid med Boligbygg og EST for planlegging og gjennomføring

Strategi 2: Øke gjennomstrømmingen i den kommunale boligmassen

Mange kommunale leietakere bor lenge i de kommunale boligene, og dette fører til lav gjennomstrømming i den kommunale boligmassen. Blant disse er det personer som har et reelt behov for et kommunalt botilbud over mange år, men det er også personer som bør ha en kortere botid. Forskrift 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo vil sannsynligvis bli endret i løpet av 2013 mht. leietidens lengde.

For å få til en større gjennomstrømming i den kommunale boligmassen må det 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 den kommunale boligen.

Det å eie sin egen bolig bør være et sentralt mål, også for vanskeligstilte. Et slikt mål er også helt sentralt i NOU 2011:15 Rom for alle, samt i Oslo kommunes boligbehovsplan 2013-2016. Det viktigste argumentet for dette, er at det som regel er rimeligere å eie enn å leie. Deltakelse i boligmarkedet er for de fleste avgjørende for den enkeltes velferdsutvikling, og startlån og tilskudd er her sentrale tiltak. Dersom flere vanskeligstilte får mulighet til å kjøpe sin egen bolig, vil det redusere presset på de kommunale boligene. Bydelen må derfor bl.a. prioritere å innhente informasjon om alle beboere i kommunale boliger i bydelen. Bydelen vil da få vite mer om deres økonomiske situasjon, arbeidssituasjon og husstandsstørrelse, og på bakgrunn av dette tilby de boligvirkemidler som passer den enkelte. Noen beboere kan få lån/tilskudd og bydelen vil da informere om dette, noen betaler for høy leie og kan med fordel flytte til mindre sentrale områder, mens andre bor i større bolig enn de trenger og betaler høyere husleie enn nødvendig.

Bydelen foretar grundige vurderinger av eventuelle muligheter for kjøp av bolig ved søknad om fornyelse av leiekontrakt. Unntaksregelen på 3 års leietid benyttes konsekvent dersom mulighet for kjøp av bolig ikke er tilstede.

En del kommunale beboere har tidsbestemte leiekontrakter. Bydelen bør prioritere disse mht. mulighet til å kjøpe egen bolig, da nåværende kommunale bolig da kan benyttes til andre behovstrengende med tidsbestemte leiekontrakter.

Bydelen har også fokus på å avdekke ulovlig fremleie av kommunale boliger, og vil

intensivere dette arbeidet i perioden..

Mange vanskeligstilte har behov for booppfølging for å mestre sine boforhold. Økt booppfølging vil trolig bety mindre behov for istandsetting av boligene mellom utleieperiodene. Midler til vedlikehold og istandsetting av boligene vil bli friggitt, og flere boliger vil raskere komme i sirkulasjon.

Utarbeidelse av boplan i samarbeid med beboer ved inngåelse av leiekontrakt vil være et viktig virkemiddel i dette arbeidet.

Tiltak 2.1: Systematisk innhente oppdatert informasjon om beboere i bydelens kommunale boliger, og på bakgrunn av dette arbeide for at flere kommunale leietakere kan få mulighet til å kjøpe egen bolig eller få en endret og mer adekvat boligsituasjon.

Tiltak 2.2: Lage boplan for beboere og styrke bydelens booppfølgingsarbeid (se også under strategi 3)

Tiltak 2.3: Sikre at det blant kommunale leietakere ikke forekommer ulovlig fremleie av bolig og urettmessig mottak av bostøtte. Samarbeide med Boligbygg om fremleiekontroller på spesifikke adresser.

Strategi 3: Styrke og utvikle bydelens bomiljø- og oppfølgingsarbeid, slik at flere kan beholde boligen og trives i nåværende bolig-/miljø

Boligproblematikken i bydelen kan ofte ikke løses med bolig alene, men må knyttes til botrening og booppfølging i varierende grad. Oppfølging fra kommunens side er en nødvendig forutsetning for å bringe flere kommunale leietakere til en situasjon hvor de er selvhjulpne og kan beholde eksisterende bolig. Slik oppfølging bidrar også til å styrke tilliten til kommunen som leietaker.

Tjenesteoppfølgingen som trengs kan for eksempel være oppfølging for å kunne ivareta sine plikter når det gjelder leiekontrakt og husordensregler, oppfølging for å holde boligen i orden og oppfølging når det gjelder personlig hygiene og stell. Det er viktig at alle kommunale leietakere får god informasjon om ovennevnte forhold *før* innflytting i boligen. Dette gjelder i særdeleshet nyankomne flyktninger.

Problemer i bomiljø er ofte et komplekst og sammensatt fenomen. Tett konsentrasjon av mennesker med ulik sosial og kulturell bakgrunn og stor utskifting av beboere er vesentlige momenter i dette bildet. Konflikter mellom naboer kan bli kime til mistriivsel og ender i verste fall med oppsigelse av leieforhold. Det at enkelte beboere har dårlig boevne, ikke klarer å forholde seg til naboer, husordensregler, leiekontrakten, er et økende problem og bidrar til å skape konflikter i bomiljøet. I bydelen er det særlig store utfordringer på dette feltet i Johan Scharffenbergs vei 105. Det er viktig at bomiljøet her prioriteres, ved å søke prosjektmidler og initiere til samarbeid med Boligbygg og andre eventuelle aktører.

Flere husstander har behov for økonomisk bistand for å kunne beholde boligen sin. I noen tilfeller er de økonomiske problemene av forbigående art, men det viser seg at mange blir avhengig av varig økonomisk bistand for å dekke løpende utgifter til boligen. Høye boutgifter gjør at til og med folk med rimelig god inntekt får betalingsproblemer. Det er her viktig at bydelen arbeider for å hindre utkastelser fra bolig.

Booppfølging må ses i sammenheng med bydelens øvrige planmål der det settes fokus på ulike gruppers behov. Det er nødvendig at bydelen iverksetter tiltak som retter seg mot den

enkelte og mot grupper. Informasjon om bostøtte, gjeldsbistand, tilskudd for tilrettelegging av boligen må gis. De vanskeligstilte med behov for botrening/booppfølging eller ulik grad av etterverntiltak etter endt institusjonsopphold må følges opp individuelt.

Tiltak 3.1: Bruk av individuelle oppfølgingskontrakter mellom bydel og leietaker der dette vurderes som tjenlig, etablere ansvarsgrupper for personer som har omfattende behov for booppfølging

Tiltak 3.2: Sikre at boligsøkere får inngående informasjon i forbindelse med inngåelse av leieforholdet.

Tiltak 3.3: Videreføre arbeidet med gjeldsrådgivning, bistand i gjeldssaker og forebyggende arbeid for å forhindre utkastelser

Tiltak 3.4: Søke statlige midler til bomiljøprosjekter

Tiltak 3.5: Videreføre - og utvikle bomiljøarbeidet i JS 105 ved å søke samarbeid med Boligbygg Oslo KF og eventuelle frivillige og private aktører om en opprustning både fysisk og sosialt

Tiltak 3.6: Søke samarbeid med frivillige organisasjoner og private aktører i bydelens boligsosiale arbeid.

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

Strategi 4: Fremskaffe flere kommunalt disponerte boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse

Kommunen disponerer få boliger som er tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelse, og fordelingen mellom bydelene er svært ujevn. Bydel Østensjø har pt mange boliger til denne gruppen, men ikke alle er egnet til formålet.

En stor andel av husstandene over 67 år har egen bolig, men har behov for et annet botilbud som følge av omfattende pleie- og tjenestebehov. I planperioden vil det være en liten reduksjon i befolkningen over 67 år. Det er imidlertid forventet en økning i aldersgruppen over 85+, og det er denne gruppen som vil ha størst behov for tilrettelagte boliger. Her kan boliger med økt tjenestetilbud være et reelt alternativ til sykehjemsplasser. Veksten i den eldste delen av befolkningen sammen med mange dårlige tilrettelagte private boliger tilsier en økt satsning på omsorgsboliger med tilleggstjenester.

Bydel Østensjø vil få tilført 29 nye omsorg+ boliger i Utmarkveien 2 i 2015, noe som kan bety at andre uegnede boliger kan avvikles/benyttes til andre formål – særlig gjelder dette nåværende boliger i Rustadgrenda 1 og Enebakkveien 158. Bydelen får også i løpet av planperioden 21 nye boliger i Haakon Tveters vei 65. Dette prosjektet er i startfasen, og bydelen har ennå ikke bestemt hvilken gruppe beboere dette skal benyttes til.

Bydelen har behov for 24 boliger til hjemmeboende personer med utviklingshemming.

2 av de 6 samlokaliserte boligene bydelen i dag disponerer til mennesker med utviklingshemming, er svært uhensiktsmessige og opprinnelig ikke bygget for formålet. Bydelen flyttet i 2012 ett bofelleskap til en helt ny og mer egnet bolig. I planperioden har ikke bydelen konkrete planer mht. etablering av nye samlokaliserte boliger. Bydelen får

tilført boliger i Haakon Tveters vei 65, og utviklingshemmede vil kunne være et alternativ som beboere, i likhet med andre mennesker med funksjonsnedsettelse. Det vil da eventuelt være nærliggende å frigjøre boligene i Solbergliveien 8 og 18, da disse fremstår som de mest uhensiktsmessige i dag. En annen samlokalisert bolig som vil utvikles i planperioden, er Abildsøveien 34. Dette er et eldre hus, bestående av 3 boenheter. Beboerne her skal sommeren 2013 flytte til Abildsøveien 47, som er et bygg bestående av 4 tidligere HVPU-leiligheter, eiet av Omsorgsbygg KF. Det er imidlertid flere boenheter på samme adresse, og bruken av disse må avklares i planperioden.

Bydelen har kartlagt et behov for 9 boliger for personer 0-17 år og 4 boliger til personer 18+ med psykiske lidelser. Bydelen har pt. ingen konkrete planer for nyetablering av samlokaliserte boliger for denne gruppen. Disse vil imidlertid bli vurdert på lik linje med andre grupper av mennesker med funksjonsnedsettelse mht. fremtidig bruk av Haakon Tveters vei 65, Enebakkveien 158, Rustadgrenda 1 og Abildsøveien 34.

I tillegg er det behov for 8 boliger til personer 18+ med dobbeltdiagnoser. Dette gjelder personer som kan ha behov for omfattende oppfølgingstjenester fra både kommunen og spesialisthelsetjenesten, og det gjelder boligtyper som det ikke er grunnlag for at bydeler skal bygge opp på egen hånd. Det vil for denne gruppen kunne være formålstjenlig å satse på samarbeidsprosjekter mellom bydelene. Bydelen er pt. i en dialog med Bydel Søndre Nordstrand og Bydel Nordstrand om å samarbeide om å sette opp "småhus" øremerket 6 personer med dobbeltdiagnoser, 2 fra hver bydel. Boligbygg har utarbeidet ulike forslag til tomtearealer som kan benyttes. Trolig vil prosjektet kunne ferdigstilles i løpet av 2013.

Tiltak 4.1: Utarbeide KVVU om bruk av nye kommunalt boliger i Haakon Tveters vei 65

Tiltak 4.2: Etablere 29 nye omsorg+ boliger i Utmarkveien 2 (ferdigstilles 2015)

Tiltak 4.3: Utrede og avklare fremtidig bruk av eksisterende trygde- og omsorgsboliger for eldre i Rustadgrenda 1(2. og 6.-8. et.) og Enebakkveien 158 (U,1. og 2. et.)

Tiltak 4.4: Utrede og avklare fremtidig bruk av eksisterende boliger for personer med utviklingshemming i Abildsøveien 34, Solbergliveien 8 og 18 samt Abildsøveien 47.

Tiltak 4.5: Etablere adekvat botilbud med stedlig bemanning til personer med dobbeltdiagnoser i samarbeid med Bydel Nordstrand og Bydel Søndre Nordstrand

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

For mange mennesker med funksjonsnedsettelse som har behov for hjelp til boligfremskaffelse og har særlig behov for oppfølging, kan det å bo i en bolig som er samlokalisert med andre boliger være et godt alternativ. For andre vil den beste løsningen være å bo i en tilrettelagt eller universelt utformet bolig i et ordinært bomiljø.

Bydelen har kartlagt et behov for 24 boliger til hjemmeboende utviklingshemmede i planperioden. Disse har en svært ulik grad av fungering, og har på bakgrunn av dette ulike ønsker og behov. Da endelig boløsning ikke foreligger før en eventuell flytting, har bydelen tatt høyde for at samtlige 24 boliger skal være med stedlig personalbase. Bydelen har imidlertid etter dette fått tilbakemeldinger om at det i stor grad er ønskelig å kjøpe egne samlokaliserte boliger, etter mønster fra Tangerudbakken og Hvitveisenga – fremfor å leie bolig i den kommunale boligmasse. Bydelen ønsker derfor å bidra til dette med informasjon,

bruk av virkemidler som startlån og tilskudd, og samarbeid med Husbanken og Velferdsetaten.

Tiltak 5.1: Legge til rette for prosjekter der beboere går sammen om å kjøpe/bygge egne, samlokaliserte boliger

5.3 Strategier gjeldende for begge grupper

Strategi 6: Sikre husleieinntekter

Alle kommunale leietakere må få god informasjon om alle kontraktsforhold, og i særdeleshet det som vedrører husleieinnbetaling. Dette bør skje så tidlig som mulig, og helst før innflytting.

Det er viktig å følge opp saker vedrørende personer som ikke betaler husleie. Bydelen følger opp disse ved bruk av nedbetalingsavtaler, tett samarbeid med Oslo kemnerkontor og internt på tvers av tjenestesteder.

Oppfølging innebærer også utstrakt samarbeid med Boligbygg, bl.a. vedrørende personer som kan få/får begjæring om utkastelse.

Tiltak 6.1: Gi informasjon og veiledning om husleiekontrakt før innflytting i bolig

Tiltak 6.2: Videreføre målrettet oppfølging av leietakere som misligholder husleie til kommunen eller private utleiere

Tiltak 6.3: Samarbeide med Boligbygg om utkastelsessaker

Strategi 7: Sikre utleie av bydelens boligmasse og minimere perioder med tomgangsleie

Boligene i bydelens kommunale boligmasse er i hovedsak utleid til enhver tid. I boligmassen øremerket vanskeligstilte som hovedsakelig er forvaltet av Boligbygg, forekommer knapt tomgangsleie.

I bydelens boliger til eldre, som er forvaltet av Boligbygg og bydelen selv, er det til tider noe ledighet. Årsakene til dette er flere. Særlig tar søknader om omsorgsbolig med tjenester tid å behandle, da disse ofte er mer komplekse. En annen årsak er at søkerne ønsker ikke alltid sammenfaller med boliger som er ledige, og at deler av bydelens boligmasse til eldre heller ikke er særlig egnet for gruppen som trenger tjenester. Det er også viktig at vedlikeholds - periodene mellom ut-/innflytting er så korte som mulig, noe bydelen sterkt prioriterer.

Tiltak 7.1: Bruke PLANIA aktivt i boligarbeidet, samt gjennomføre månedlige møter med boligseksjonen i Boligbygg (ansvar for vedlikehold)

Tiltak 7.2: Gjennomføre månedlige møter mellom Bestillerkontoret 18+ og Boligkontoret

Tiltak 7.3: Videreføre tett samarbeid mellom Driftsseksjonen og Boligkontoret vedr. vedlikehold av boliger

Tiltak 7.4: Redusere antall "bomturer" til 0 ved tett oppfølging av personer som har fått boligvedtak

Strategi 8: Styrke boligbistandsarbeidet i bydelen

Det er viktig at boligarbeidet i bydelen er samordnet og at de involverte tjenestesteder samarbeider på en effektiv, målrettet og formålstjenlig måte. En god samordning av boligbistandsarbeidet og økt satsing på intern og ekstern kommunikasjon vil også kunne øke bydelens muligheter til å nyttiggjøre seg de boligpolitiske virkemidlene.

GOBO, et felles IKT-system for arbeidet med vanskeligstilte på boligmarkedet vil ferdigstilles sommeren 2013. Utviklingen av systemet har vært godt forankret i det boligfaglige miljøet, bl.a. gjennom bruk av referansegrupper, arbeidsgruppe og en styringsgruppe med representasjon fra ulike bydeler, Husbanken og Boligbygg. Vanskeligstilte på boligmarkedet har ofte kontakt med flere deler av boligmarkedet, flere boligsosiale virkemidler benyttes ofte av samme person og boligvirkemidler håndteres på ulike tjenestesteder i bydelen. GOBO skal kunne håndtere dette og skal bidra til å se helheten i boligarbeidet. Bydel Østensjø skal etter planen ta systemet i bruk høsten 2013.

Bydelen opprettet i forrige planperiode en boliggruppe bestående av representanter på ledernivå fra de aktuelle tjenestesteder. Gruppas hovedoppgave har vært å samordne boligplanleggingen i bydelen, samt sørge for at utarbeidelse av konkrete forslag til ombygging/påbygging, kjøp og leie av boliger i bydelen. Det er viktig at dette arbeidet videreføres.

Tiltak 8.1: Revidere og videreutvikle prosedyrer i Kvalitetslosen for samarbeid mellom boligkontoret og de aktuelle tjenestestedene i bydelen

Tiltak 8.2: Annonserer tidsfrister for søknader om statlig bostøtte i lokalavisen og ved oppslag på aktuelle steder

Tiltak 8.3: Drive utstrakt informasjonsvirksomhet ved å informere brukere og ansatte om aktuelle boligvirkemidler, samt drive opplæring ved behov

Tiltak 8.4: Systematisk kartlegge boligbehov ved innarbeiding av saksbehandlingsverktøyet GOBO

Tiltak 8.5: Videreføre boliggruppe for oppfølging av Boligsosial handlingsplan 2013-2016 i planperioden

Tiltak 8.6: Rullere boligsosial handlingsplan

Del IV

KAPITTEL 6 GJENNOMFØRING OG OPPFØLGING AV PLANEN

Når det gjelder gjennomføring og oppfølging av Boligsosial handlingsplan 2013-2016, legges det opp til at dette arbeidet integreres i bydelens ordinære oppfølgings- og rapporteringsstruktur.

For å sikre gjennomføring av planen forutsettes det at tiltakene inngår i bydelens årsplan, og at det for hvert enkelt tiltak er en tjenesteleder som har hovedansvar for oppfølging og fremdrift (se vedlagte tiltaksliste). Vedkommende rapporterer til sin avdelingssjef som har det overordnede oppfølgings- og rapporteringsansvar. Det forutsettes at det foretas en årlig gjennomgang og evaluering av resultatene.

I tillegg til dette har bydelen tidligere nedsatt en boliggruppe som vil ha ansvar for oppfølging av planen, da i hovedsak planlegging/oppfølging vedrørende kjøp, ombygging og omdisponering av kommunal boligmasse.

Kostnader knyttet til gjennomføring av planen forutsettes tatt opp i forbindelse med utarbeidelse av bydelens budsjett.

I tillegg til gjennomføring og oppfølging av bydelens plan, vil bydelen også følge opp tiltak i Bystyremelding om boligsosiale virkemidler i Oslo kommune (17.12.2008 nr 453). I Bystyremeldingen er det vedtatt at bydelene skal forholde seg aktivt til en rekke tiltak, og mange av disse tiltakene vil få betydning for bydelens arbeid med boligsosiale virkemidler. De tiltak som er vedtatt, vurderes å bygge opp under de tiltak bydelen selv ser behov for økt innsats i forhold til. Byrådsavdelingen for eldre og sosiale tjenester vil følge opp bydelenes arbeid med tiltakene og vil ha en dialog med bydelene for å nå målene og realisere tiltakene i Bystyremeldingen om sosiale boligvirkemidler.

Det vises til vedlagte utdrag av vedtatte tiltak i Bystyremeldingen som vil få betydning for bydelens arbeid med boligsosiale virkemidler.

Utdrag av vedtatte tiltak i Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler

Utdrag av vedtatte tiltak som vil få betydning for bydelenes arbeid med boligsosiale virkemidler:

Sosialtjenestens arbeid med boligspørsmål

Mål: Sosialtjenesten skal bidra til å etablere og opprettholde boforhold for personer som ikke klarer dette av egen hjelp.

Tiltak:

- Styrke sosialtjenestens kompetanse gjennom deltakelse i bolignettverk
- Saksbehandling av søknader om økonomiske ytelser fra sosialtjenesten til boligspørsmål skal behandles raskt og senest innen to uker, klagesaker behandles innen to måneder
- Videreføre aktiv bruk av kommunal garanti for depositum og kontantdepositum
- Styrke samarbeidet mellom sosialtjeneste og boligkontor i bydelene

Kommunal bolig

Mål: Kommunal bolig skal være et trygt og godt boligtilbud for personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig.

Tiltak:

- Samarbeidet mellom bydelene og boligforetakene styrkes, slik at boligmassen utnyttes maksimalt
- Legge til rette for at bydelene samarbeider om bytte av boliger over bydelsgrensene
- Personer som har kjempet seg ut av sitt rusmiddelmisbruk skal prioriteres ved tildeling av kommunal bolig
- Antall tildelinger skal tilpasses behovet i den enkelte bydel

Tiltak for økt botrygghet i kommunale boliger:

- Barnefamilier som tildeles kommunal bolig skal få en bolig i et godt oppvekstmiljø, helst i bomiljøer uten store konsentrasjoner av kommunale boliger
- Aktiv bruk av vilkår om å motta boppfølgingstjenester ved tildeling av kommunal bolig til personer som har behov for bistand til å mestre sitt boforhold
- Sørge for boliger til eldre i egne øremerkede boligkomplekser
- Lokalisere kommunale tjenester inn i kommunale boligbygg

Boligitak for særskilte grupper

Mål: Det skal utvikles boligløsninger tilpasset individuelle behov.

Tiltak:

- Sørge for kompetanseoverføring om nye boligitak og modeller mellom bydeler og etater

Startlån og boligtilskudd

Mål: Startlån og boligtilskudd brukes aktivt for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet som har økonomisk evne til å eie en egen lånefinansiert bolig.

Tiltak:

- Behandling av søknader om startlån og boligtilskudd til etablering må effektiviseres ved at 80 % av søknadene skal avgjøres innen en måned

Boligbehov i bydelene

Mål: Antall tildelinger av kommunal bolig må stå i forhold til det kartlagte behov for bolig i bydelene.

Tiltak:

- Aktiv bruk av personrettede boligvirkemidler som lån, tilskudd, og depositum til leie av bolig
- Utvikle den kommunale boligmassen ved ombygging av eksisterende eiendom og kjøp i kommunal regi
- Videreføre bruk av innleide boliger fra det private markedet

Bostøtte

Mål: Bostøtte er primært et statlig ansvar og kommunal bostøtte skal være supplement til den statlige bostøtteordningen.

Tiltak:

- Best mulig utnyttelse av den statlige bostøtteordningen
- Alle beboere som leier en bolig som er forvaltet av Boligbygg Oslo KF med gjengs leie, kan etter behovsprøving få rett til bostøtte for leietakere i kommunal bolig

Bruk av midlertidig husvære

Mål: Bruk av midlertidig husvære skal begrenses til et nødvendig minimum og tilbud som benyttes skal ha god kvalitet.

Tiltak:

- Bruk av private døgnovernattingssteder skal begrenses til et absolutt minimum. Når det er nødvendig å benytte private døgnovernattingssteder skal det kun benyttes steder med kvalitetsavtale for døgnovernatting med Oslo kommune
- Bedre og mer systematisk oppfølging av personer som benytter kommunens akutttilbud
- Gi hjelp til hjemreise for utenbystilhørende som oppholder seg i Oslo uten et sted å bo

Tiltak for å opprettholde et boforhold

Mål: Bydelene skal hjelpe vanskeligstilte med å opprettholde sitt boforhold.

Tiltak:

- Arbeidet med individuell booppfølging i bydelene styrkes med 5 millioner kroner i 2008
- Antall begjæringer om utkastelse og gjennomførte utkastelser skal reduseres ved rask oppfølging av varsel om utkastelse
- Forvaltning av brukermidler i sosialtjenesten skal være et bidrag til å sikre brukers boforhold

Tiltaksliste 2013-2016

Strategi	Tiltak	Ansv	Dato
1. Fremskaffe flere og mer egnede boliger til bydelens vanskeligstilte	1.1 Opprette ett årsverk i NAV til arbeid med boligfremskaffelse	NAV	31.03.2013
	1.2 I samarbeid med Boligbygg, finne egnede tomtearealer til ”modulhus” til brukere i tiltak 1.3-1.5	Bolig-kontor	31.04.2013
	1.3 Etablere 4-6 gjennomgangsboliger for bruk til korttidsleie	”	31.12.2013
	1.4 Etablere 4 enheter for ungdom 18-23 år	”	31.12.2013
	1.5 Etablere botilbud til 4-5 av bydelens tyngre rusmisbrukere med utageringsproblematikk	”	31.12.2013
	1.6 Utarbeide en plan for kjøp, ombygging og omdisponering av kommunal boligmasse i bydelen og etablere samarbeid med Boligbygg og EST for gjennomføring	”	31.12.2014
2. Øke gjennomstrømmingen i den kommunale boligmassen	2.1 Systematisk innhente oppdatert informasjon over beboere i bydelens kommunale boliger, og på bakgrunn av dette arbeide for at flere kommunale leietakere kan få mulighet til å kjøpe egen bolig eller få en endret og mer adekvat boligsituasjon	Bolig-kontor	Løpende
	2.2 Lage boplan for beboere og styrke bydelens boppfølgingsarbeid	NAV	31.12.2014
	2.3 Sikre at det blant kommunale leietakere ikke forekommer ulovlig fremleie av bolig og urettmessig mottak av bostøtte. Samarbeide med Boligbygg om fremleie-kontroller på spesifikke adresser	Bolig-kontor	31.12.2013
3. Styrke og utvikle bydelens bomiljø- og oppfølgingsarbeid, slik at flere kan beholde boligen og trives i nåværende bolig-/miljø	3.1 Bruk av individuelle oppfølgingskontrakter mellom bydel og leietaker der dette vurderes som tjenlig, etablere ansvarsgrupper for personer som har omfattende behov for booppfølging	NAV	Løpende
	3.2 Sikre at boligsøkere får inngående informasjon i forbindelse med leieforholdet	Bolig-kontor	31.12.2013
	3.3 Videreføre arbeidet med gjeldsrådgivning, nødvendig bistand i gjeldssaker og forebyggende arbeid med å forhindre utkastelser	NAV	Løpende
	3.4 Søke statlige midler til bomiljøprosjekter	Tiltak	Løpende 31.12.2014
	3.5 Videreføre - og utvikle bomiljøarbeidet i JS 105 ved å søke samarbeid med Boligbygg Oslo KF om en opprustning både fysisk og sosialt	Tiltak	
	3.6 Søke samarbeid med frivillige org. og private aktører til bydelens boligsosiale arbeid	NAV Tiltak	31.12.2013
4. Fremskaffe flere kommunalt disponerte boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse	4.1 Utarbeide KVVU om bruk av nye kommunale boliger i Haakon Tveters vei 65	Avdsj. økon	30.06.2013
	4.2 Etablere 29 nye omsorg+ boliger i Utmarkveien 2	Best 18+	2015
	4.3 Utrede og avklare bruk av eksisterende trygde- og omsorgsboliger for eldre i Rustadgrenda 1 (2. og 6.-8. et.) og Enebakkveien 158 (U, 1. og 2. et.)		30.06.2013
	4.4 Utrede fremtidig bruk av eksisterende boliger for personer med utviklingshemming i Abildsøveien 34, Solbergliveien 8 og 18 samt Abildsøveien 47		

	4.5 Etablere botilbud til personer med dobbeltdiagnoser i samarbeid med Bydel Nordstrand og Bydel Søndre Nordstrand	Tiltak	30.06.2014
5. Sette flere mennesker med funksjonsnedsettelse i stand til å skaffe seg bolig i det private markedet	5.1 Legge til rette for prosjekter der beboere går sammen om å kjøpe/bygge egne, samlokaliserte boliger	Avdsj RO	31.12.2014
6. Sikre husleieinntekter	6.1 Gi informasjon og veiledning om husleiekontrakt før innflytting i bolig 6.2 Videreføre målrettet oppfølging av leietakere som misligholder husleie til kommunen eller private utleiere 6.3 Samarbeide med Boligbygg om utkastelsessaker	Boligkontor Tiltak Tiltak	Løpende Løpende Løpende
7. Sikre utleie av bydelens boligmasse og minimere perioder med tomgangsleie	7.1 Bruke PLANIA aktivt i boligarbeidet, samt gjennomføre månedlige møter med boligseksjonen i Boligbygg (ansvar for vedlikehold) 7.2 Gjennomføre månedlige møter mellom Bestillerkontoret 18+ og Boligkontoret 7.3 Videreføre tett samarbeid mellom Driftsseksjonen og Boligkontoret vedr. vedlikehold av boliger 7.4 Redusere antall ”bomturer” til 0 ved tett oppfølging av personer som har fått boligvedtak	Boligkontor ” ” ”	Løpende Løpende Løpende Løpende
8. Styrke boligbistandsarbeidet i bydelen	8.1 Revidere og videreutvikle prosedyrer i Kvalitetslosen for samarbeid mellom Boligkontoret og de aktuelle fagavdelingene i bydelen 8.2 Annonserer tidsfrister for søknader om statlig bostøtte i lokalavisen og ved oppslag på aktuelle steder 8.3 Drive utstrakt informasjonsvirksomhet ved å informere brukere og ansatte om aktuelle boligvirkemidler, samt drive opplæring ved behov 8.4 Systematisk kartlegge boligbehov ved innarbeiding av saksbehandlingsverktøyet GOBO 8.5 Videreføre boliggruppe for oppfølging av Boligsosial handlingsplan 2013-2016 i planperioden 8.6 Rullere boligsosial handlingsplan	Tiltak Boligkontor ” NAV Avdsj VoF	Løpende Løpende Løpende 31.12.2013 31.12.2013 30.06.2015

Kildehenvisninger

- Fellesskriv nr. 3/2001 om garanti og depositum i husleieforhold
- Forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune m/intruks
- Fellesskriv nr. 8/2006 om bydelenes saksbehandling ved varsler om utkastelse
- St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken
- Bystyremelding om sosiale boligvirkemidler, sak 453, vedtatt av Oslo bystyre 17.12.2008
- Leieprisstatistikk for 2. kvartal 2012 utarbeidet av Boligbygg Oslo KF
- NOU 2011:15 Rom for alle – en sosial boligpolitikk for fremtiden
- Lov 17.12.2009 om sosiale tjenester i NAV
- Boligbehovsplan for Oslo kommune 2013-2016