



Resultatrapport 2014

Boligsosialt utviklingsprogram Region øst 2009-2015

Status på utviklings- og resultatområder i 14 programkommuner for programmets hovedmål og delmål etter fem år med utviklingsprogram

Innholdsfortegnelse

DEL 1 SAMMENDRAG	2
Formål med rapport	2
Innledning	2
Mål for boligsosialt utviklingsprogram	3
Resultater av programsatsingen så langt	4
1. Forbedret kunnskapsgrunnlag og kompetanse som grunnlag for endring	4
2. Erfaringsdeling	4
3. Forankring og eierskap som premiss for flere boliger	5
4. Økt kvalitet og koordinering av tjenestene	5
5. Mer brukerorientert tilbud av kommunalt disponerte boliger	5
6. Startlån til vanskeligstilte og helhetlig virkemiddelbruk	6
7. Andre tendenser	6
Om programmetoden	6
Husbankens ressurser inn i satsingen	7
Om måling av resultater i programmet	8
Videreføring av arbeid og implementering av tiltak	8
Leserveiledning	9
Del 2 RESULTATGJENNOMGANG	10
Kap 1: Delmål A- Kunnskapsrettet	11
Boligsosialt arbeid er kunnskapsbasert, utviklingsrettet og av høy faglig kvalitet	11
Kap 2: Delmål B- Organisatorisk	12
Det utvikles en god politisk og administrativ forankring og samhandling for en helhetlig boligsosial innsats	12
Kap 3: Delmål C - Økonomisk	19
Det boligsosiale arbeidet er planlagt og gjennomført med mer effektiv bruk av virkemidlene	19
Kap 4: Hovedmål	22
Flere vanskeligstilte på boligmarkedet har egnede boliger	22
4.1 Økte investeringer til kjøp og bygging av kommunale boliger	23
4.2 Kommunene jobber aktivt med eierstrategier og motiverer til kjøp	23
4.3 Nye tilnærminger – «Bolig først» eller Housing First	27
4.4 Aktiv bruk av det private boligmarkedet	28
4.5 Forebygging og samhandling gir trygge og stabile boforhold	30
4.6 Flere gode tiltak som forebygger for å bo	33
4.7 Oslo kommune med fire bydeler	34
Kap 5: - Bakgrunn for programsatsing	36
Kilder	38

DEL 1 SAMMENDRAG

Et omfattende endringsarbeid

Formål med rapport

Formålet med denne rapporten er å formidle oppnådde resultater i kommunene som deltar i Boligsosialt utviklingsprogram Husbanken Region øst. Mer spesifikt ønsker vi å formidle hvilke resultater vi ser i programkommunene i form av forbedret kvalitet på utførelsen av det boligsosiale arbeidet og hvilke effekter dette har på målet om at flere vanskeligstilte har en egnet bolig.

Notatet er en revidering av resultatrapporten som ble utgitt i 2013. Resultatene som er formidlet i denne rapporten baserer seg i hovedsak på års- og halvårsrapporteringene fra kommunene.

Innledning

Kommunene har oppnådd resultater på områder som blir vist til som suksessfaktorer for godt gjennomført boligsosialt arbeid i kommunene, beskrevet i NOU 2011:15. Rom for alle. Bedre kunnskapsgrunnlag, organisering og samhandling fører samlet til økt kompetanse og kvalitet i kommunenes arbeid og tjenester overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. I den enkelte kommune ser vi resultater av et mer systematisk individorientert arbeid ved at flere etablerer seg i egen egnet bolig.

Bakgrunn for etablering av Boligsosialt utviklingsprogram ble gitt i statsbudsjettet for 2009¹ fra Kommunal- og regionaldepartementet, og i tildelingsbrev til Husbanken (2009/2010). Her fremgår det at Husbankens innsats skal målrettes mot kommuner med store boligsosiale utfordringer. Videre gjøres det klart at primær oppgaven til Husbanken, er å sette kommuner og andre samarbeidspartnere i best mulig stand til å gjennomføre en helhetlig og lokalt tilpasset politikk, for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kompetansetilskuddet benyttes strategisk og langsiktig for å få dette til.

FAKTA

Ca. 2,7 pst. av befolkningen regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Dvs. 134 000 personer (Folke- og bolig tellingen 2011, SSB).

6 250 regnes som bostedsløse, jf. NIBR-rapport 2013:15 Bostedsløse i Norge 2012 – en kartlegging (St.prop.1 S 2014-2015).

- Programkommunene har ca.
- 61,9 % av alle innbyggerne i Region øst
 - 22,7 % av alle innbyggerne i landet og
 - 33 % av alle bostedsløse i Norge.

¹ [Prop. 1 S \(2009-2010\)](#) og [Prop. 1 S \(2010-2011\)](#).

Boligsosialt utviklingsprogram er et langsiktig og forpliktende samarbeid mellom Husbanken Region øst og 14 av de største kommunene med flest vanskeligstilte. Samarbeidet startet opp i 2009 med 4 kommuner.

De neste to årene ble ytterligere 10 kommuner, inkludert Oslo kommune med 4 bydeler i Groruddalen, tatt opp i satsingen. Byrådsavdelingen for eldre og sosiale tjenester har det overordnede ansvaret for Boligsosialt utviklingsprogram i Oslo kommune.



Mål for boligsosialt utviklingsprogram

Boligsosialt utviklingsprogram har som mål at flere vanskeligstilte skal få en egnet bolig. Satsingen har en strukturell og læringsorientert tilnærming for å øke kommunens kunnskap og kompetanse om hvilke behov for bolig og tjenester den enkelte har. Delmålene og resultatmålene for programperioden er formulert med formål om å styrke og forbedre kvaliteten på det operative boligsosiale arbeidet, for deretter å gi effekt på hovedmålet.

Hovedmål: Flere vanskeligstilte har en egnet bolig

Delmål 1 Kunnskapsrettet:

Det boligsosiale arbeidet er kunnskapsbasert, utviklingsrettet og av høy faglig kvalitet.

- Resultatmål 1: Programkommunene har utviklet oversikt over vanskeligstilte på boligmarkedet sine behov for bistand, kommunens egne ressurser og virkemidler.

Delmål 2 Organisatorisk:

Det boligsosiale arbeidet er godt forankret og gjennomført med aktiv samhandling med brukere og eksterne samarbeidsaktører

- Resultatmål 2: Boligsosialt arbeid er integrert i strategiske plandokumenter og budsjettprosesser i kommunen.
- Resultatmål 3: Boligsosialt arbeid er etablert og integrert i ulike samhandlingsstrukturer og arenaer mellom kommunale og statlige etater, og med andre samarbeidsparter.

Delmål 3 Økonomisk:

Det boligsosiale arbeidet er planlagt og gjennomført med effektiv bruk av virkemidler

- Resultatmål 4: Økt bruk av Husbankens virkemidler
- Resultatmål 5: Mer fornøyde kommuner

Resultater av programsatsingen så langt

En vesentlig kilde for å vurdere måloppnåelse i programmet er års- og halvårsrapporter fra kommunene. Husbanken gjennomfører også halvårige kommuneundersøkelser på oppdrag fra KR D. Ved årsskiftet 2014/2015 publiseres den nasjonale evalueringen av kommunesatsingen som vil gi et eksternt blikk (Faf o/Proba), for hva kommunene har oppnådd.

Resultater så langt i Boligsosialt utviklingsprogram analyseres opp mot det som var hovedutfordringene ved inngangen til satsingen beskrevet i Riksrevisjonens rapport(2007-2008), FOU dokumenter og kommunenes egne foranalyser.

Vi anser dette bakgrunnsteppet som et samlet utgangspunkt for å vurdere måloppnåelse, oppsummert i følgende:

- Organiseringen av det boligsosiale arbeidet i staten og kommunene er fragmentert
- Det boligsosiale arbeidet er ikke godt nok forankret politisk og administrativt
- Boligsosiale handlingsplaner er ofte ikke integrert i øvrig planverk
- Utviklingstiltak blir ikke videreført i kommunenes drift når statlige tilskudd opphører
- Oversikten over boligbehovet til vanskeligstilte på boligmarkedet er utilstrekkelig
- Egnede boliger med oppfølgingstjenester er ofte en mangelvare
- Husbankens økonomiske virkemidler ses i for liten grad i sammenheng

1. Forbedret kunnskapsgrunnlag og kompetanse som grunnlag for endring

Riksrevisjonen påpekte i sin rapport fra 2008 som en hovedutfordring, at kommunene manglet oversikt over ulike brukergruppers behov for bolig. En forutsetning for innsatsen i kommunene har vært å få opp et godt kunnskapsgrunnlag for å målrette gjennomføringen mot de områdene hvor utfordringene er størst. I oppstart av programmet gav lokale foranalyser god kunnskap om utfordringer i kommunens boligsosiale arbeid, og gav legitimitet til å drøfte utfordringene på flere nivå i organisasjonen. Kommunene har supplert foranalysene med egne interne kartlegginger og har opparbeidet svært god oversikt og kunnskap over ulike brukergruppers boligbehov.

2. Erfaringsdeling

Gjennom Husbankens tilrettelagte arenaer og informasjonskanaler deles kunnskap og erfaringer. Det som er interessant, er omfanget av aktiviteten som kommunene har for å dele godt utviklingsarbeid til andre programkommuner, regionale kommuner og ellers kommuner i andre deler av landet. Programkommunene inviteres også på eksterne konferanser og arrangementer i regi av relevante aktører. Det utvikles arbeidsmetoder og praksis som har overføringsverdi til andre.

I tillegg kommer rollen som «læringsagent» som Husbanken har initiert, og hvor kommunen tilbyr læringsarenaer ut fra sin kunnskap. Ellers er kompetanse et sentralt tema i kommunene og i programarbeidet. Noen viser til at kompetanseutvikling på det boligsosiale området er tatt inn som tema i sentrale kompetanseplaner. Det etableres egne kompetansefora, og legges til rette for felles tiltak/kursrekker for å øke kunnskapen på det boligsosiale området.

3. Forankring og eierskap som premiss for flere boliger

Tidlig i programprosessen gikk kommunene inn i årsakene til hvorfor de ikke fikk til en hensiktsmessig organisering av det boligsosiale arbeidet. Dette er et utviklingsområde kommunene har jobbet svært målrettet med, og har oppnådd gode resultater.

Boligsosialt arbeid blir nå definert som et strategisk område for utvikling i programkommunene og prosjektarbeid og stillinger blir implementert i drift. Kommunene tar eierskap til utfordringene på strategisk og operativt nivå, og utarbeider overordnede og langsiktige mål og strategier som forankres i ordinært planverk.

Tre av fire kommuner som har kommet med nye kommuneplaner i 2013 og 2014 har et klart boligsosialt fokus. Enkelte kommuner har oppnådd mye ved å samarbeide med private utleiere/utbyggere og det private boligmarkedet generelt. Med bedre oversikt over behov, er kommunene tydeligere i sin planlegging for hva de skal kjøpe, utbedre og bygge av boliger for vanskeligstilte. Det boligsosiale får større plass, prosjekter iverksettes og budsjettene gjenspeiler det.

4. Økt kvalitet og koordinering av tjenestene

Et sentralt resultat av programarbeidet i kommunene, er at kommunene gjennomfører vesentlige forbedringer for å øke kvaliteten av tjenester. Ansvar, roller, ressurser og oppgaver klargjøres. Organisatoriske endringer foretas i svært mange kommuner for å samordne den boligsosiale innsatsen, og det vedtas økte ressurser for å styrke bemanningen.

NOVA-rapporten *Fragmentert og koordinert* (2008) viste til at en viktig forutsetning for å få til et helhetlig arbeid, er forbedring av rutiner og samhandling på tvers i kommunen. Kommunene får på plass rutiner, retningslinjer, prosedyrer, samarbeid og mer helhetlig virkemiddelbruk. Noen har helt konkret avsatt flere ressurser til dette arbeidet. Samlet gjør dette at flere får et helhetlig tilbud basert på individuelle behov.

Kommunale boliger og Husbankens økonomiske virkemidler er sentrale ressurser for å bosette vanskeligstilte på boligmarkedet. For begge disse virkemidlene har kommunene vektlagt å forbedre samarbeid og samordning internt i organisasjonen for å oppnå bedre effekt. NAV involveres og får en tydeligere plass i det tverrfaglige samarbeidet.

5. Mer brukerorientert tilbud av kommunalt disponerte boliger

Et særlig funn er at kommuner allerede ved kontraktsinngåelse legger vekt på å starte dialogen med leietakere i kommunale boliger om selv å skaffe bolig. Det etableres bl.a. rutiner for samtale med leietaker en viss tid før utløp av kontrakt. Framtidige behov og muligheter utredes for den enkelte, hvor eie av bolig et alternativ. Dette omtales som boligflytprosedyre eller bo-plan for hvordan komme videre i boligmarkedet.

I rapporten *Kommunen som boligeier* (NOVA 2007) framkom at mange mellomstore kommuner manglet rutiner for å forebygge utkastelser og begjæringer, og ikke fulgte forvaltningsloven ved ikke å gi vedtak ved tildeling av kommunalt disponert bolig. Kommunene rapporterer om at systemene for en mer brukerorientert tilnærming er styrket. Færre kastes ut av boliger og det er færre på venteliste på kommunal bolig. Vedtaksbasert tildeling innføres der dette ikke var plass. Flere kommuner viser til strategier for informasjon til beboere om rettigheter, forpliktelser og annen praktisk informasjon.

6. Startlån til vanskeligstilte og helhetlig virkemiddelbruk

En indikasjon på at flere av de mest vanskeligstilte får tilbud om en mer egnet bolig, er målrettet bruk av Husbankens virkemidler. Flere som kjøper bolig får startlån og bostøtte i sammenheng, og i Oslo spesielt vises det til at flere med lave inntekter får startlån.

Alle kommunene har kartlagt potensialet for å eie egen bolig. Det tydeligste resultatet av dette arbeidet er en markant økning fra 2012 til 2013 av leietakere i kommunalt disponerte boliger som kjøper egen bolig.

7. Andre tendenser

Husbanken har i sin inngang for samarbeidet med kommunene valgt vanskeligstilte på boligmarkedet som innsatsområde. Kommunene jobber ikke med dette temaet isolert eller i et vakuum. Vi ser at kommunene i stor grad kobler det opp til andre fag-/innsatsområder og miljøer som påvirker programarbeidet.

Tidlig i programsatsingen ble det inspirert til å bruke innovasjon som en inngang for utvikling i programmet. Det er en økt innovasjonsinteresse i kommunene, og flere er bl.a. opptatt av hva tjenstedesign kan bidra med i utviklingen av tjenester. Ulik metodikk prøves ut på involvering av brukere i utviklingen av tjenester.

Noen kommuner deltar i internasjonale nettverk og miljøer, og flere kommuner relaterer områderettet innsats og folkehelse-/levetårnsarbeidet til programarbeidet.

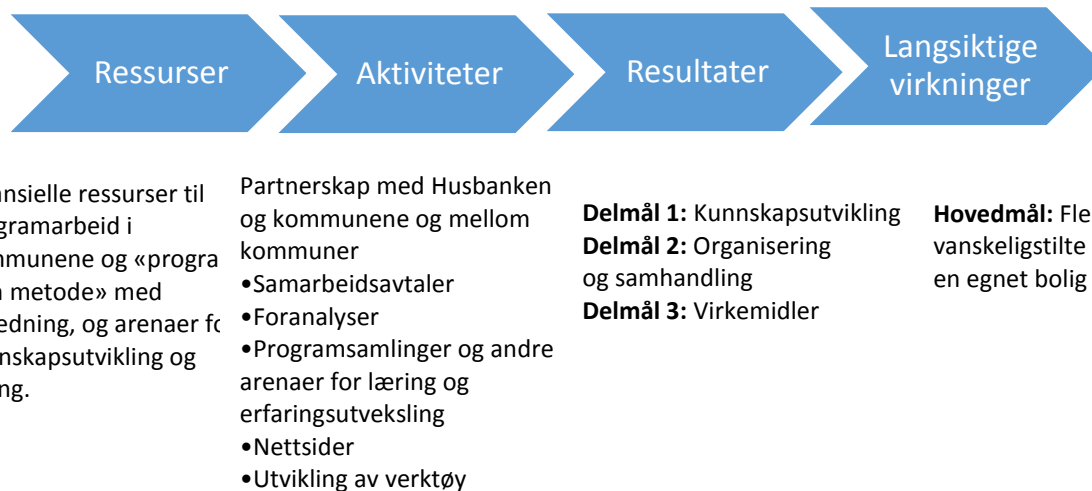
Om programmetoden

Husbanken har benyttet program som metode i arbeidet med Boligsosialt utviklingsprogram. Valg av programtilnærmingen er begrunnet i at kommunenes boligsosiale arbeid har komplekse problemstillinger med mange aktører. Metoden krever kunnskap om behov, samordning av kompetanse og ressurser, langsiktighet i arbeidet og forankring på operativt og strategisk nivå i kommunen.

«På kommunens premisser» er lagt til grunn i dialogen med kommunene. Begrunnelsen for denne tilnærmingen er at kommunene har ulike utfordringer i det boligsosiale arbeidet, og er ulikt strukturert og organisert. Valget av program som metode gir kommunene et verktøy til å ta tak i sine spesifikke utfordringer. Endringsarbeid og kunnskapsbasert utvikling er førende. Derfor blir også graden av praksisendring i kommunene sentralt for å vurdere programmets måloppnåelse.

Møreforskning har gjennomført en følgeevaluering av programmet og de fire første kommunene samt en referansekommune i pulje 2. Sluttrapport fra januar 2013 gir status for kommunenes arbeid med å bedre situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet, i tillegg til å evaluere Husbankens programmetodikk.

Virkningskjede utarbeidet av Møreforsking



Husbankens ressurser inn i satsingen

I perioden 2010 til 2013 er det gitt kompetansetilskudd med 77,6 mill. kroner til de 14 programkommunene. Kommunene søker tilskuddsmidler innenfor eksisterende ordning. Husbanken forutsetter en årlig økning av egeninnsats/egne midler, og anbefaler at finansieringen samordnes med tilskudd fra andre statlige velferdsaktører. Husbankens kompetansetilskudd finansierer kunnskapsutvikling og programledelse i kommunene.

Husbanken har ikke blitt tilført ekstra ressurser til programarbeidet, og de økonomiske virkemidlene er heller ikke styrket eller endret. Kontoret har avsatt 9,2 årsverk som i hovedsak er rettet inn mot programkommunene.

Alle kommunene har basert sine langsiktige mål og strategier på en foranalyse finansiert av Husbanken og gjennomført av eksternt FOU-miljø. Foranalysene gav innsikt i hvordan det boligsosiale arbeidet helt konkret så ut i kommunene, og fungerer som et 0 punkt for vurdering av måloppnåelse. Analysene var et sentralt kunnskapsgrunnlag for utforming av programplan og årlige aktivitetsplaner, som gir igjen grunnlag for bevilgning av kompetansetilskudd fra Husbanken.

På oppdrag fra Husbanken har Møreforsking følgeevaluert de 4 programkommunene som ble tatt opp i 1. pulje av programmet samt en referansekommune fra pulje 2. Evalueringen har bidratt til kontinuerlig utvikling av programmet i Husbanken og kommunene.

Husbankens læringsarenaer herunder regelmessige programledersamlinger og fagseminar, tilrettelegger for kunnskapsutvikling og deling til programledelsen og ansatte på flere nivå i kommunen og i Husbanken. Læringstilbudet fra Husbanken er basert på temaer som spilles inn av kommunene, og/eller at Husbanken strategisk tilrettelegger arenaer basert på utfordringer og behov for kunnskap utledet av programarbeidet. Programsamlingene har også bidratt til å bygge opp et nettverk mellom kommunene (Møreforsking 2013).

Husbanken har samlet og delt resultater fra kommunenes arbeid på Husbanken.no og gjennom programinformasjon. På Husbanken.no er det formidlet verktøy, analyser, eksempler og metodikk fra kommunenes arbeid. Dette har bidratt til erfaringsspredning mellom programkommunene og fra programkommunene til andre kommuner.

Om måling av resultater i programmet

Kommunal- og moderniseringsdepartementet etterlyste i brev datert 7. mai 2012 effekter av Kommunesatsingen i Husbanken. Kommunene nærmer seg nå utfasing av programmet og vi ser resultater i form av at kommunene har økt kapasiteten på boligområdet og i større grad er rustet til å møte de vanskeligstiltes behov på boligmarkedet. Vi har systematisk gått gjennom de kildene som finnes i Husbankens statistikk og KOSTRA. Rapporteringen fra kommunene i KOSTRA viser i hovedsak omfang av søknader om kommunal bolig, tilbud og til dels tjenester men i liten grad boligbehovet i befolkningen.

For eksempel vil en økning av kommunalt disponerte boliger, ikke nødvendigvis være en indikasjon på at flere har fått en egnet bolig. En forklaring på dette er at programkommunene har ulike boligmarked, mål og valg av strategi for framskaffelse av bolig. En kommune kan ha et høyt fokus på investeringer i nye boliger, og/eller innleie av private boliger. Andre kommuner kan velge eierstrategier og bruke startlån for bosetting, og/eller salg av kommunale boliger til leietakere. Noen kommuner har nok kommunale boliger, men har utfordringer for mer tilpassede boliger eller tjenestene som gis.

Resultatet av nevnte er at KOSTRA gir lite gunstige sammenligningstall med andre kommuner som har en annen investeringstakt eller valg av strategi. Det må også framheves at Husbankens virkemidler her har en mer indirekte effekt på områdene det rapporteres på. Oppfølgingstjenester i bolig blir heller ikke rapportert gjennom Skjema 13 i KOSTRA.

Bostedsløshetskartleggingene nasjonalt de siste årene har ikke vist en nedgang i bostedsløse til tross for satsinger som «Prosjekt bostedsløse», Nasjonal strategi «På vei til egen bolig» og Husbankens kommunesatsinger. En forklaring på at antallet bostedsløse fortsatt ikke går ned, kan være økt bevissthet om boligsituasjonen til vanskeligstilte, bedre systemer for å holde oversikt og dermed kommer flere bostedsløse personer i kontakt med tjenesteapparatet.

Videreføring av arbeid og implementering av tiltak

Programkommunene er i implementeringsfasen av programmet, dvs at tiltak, aktiviteter og prosjekter skal evalueres og legges inn i kommunens ordinære virksomhet.

1. Egnede boliger til grupper med sammensatte behov

Selv om den enkeltes mulighet til å bo godt og trygt er styrket gjennom tilpasning av tjenester og tiltak for å bedre bomiljø, melder kommunene om fortsatte utfordringer for å skaffe nok egnede boliger til de gruppene som krever et koordinert tjenestetilbud på tvers av fag og sektorer. Spesielt gjelder dette personer som har rus og/eller psykiske lidelser. Barrierer for boligframskaffelse er knyttet til helhetlig virkemiddelbruk, ressursbruk, organisering av tjenestene, boliglokalisering, men også brukerinvolvering og samarbeid med andre eksterne aktører utenfor kommunen.

2. Evaluering av tiltakene

På den ene siden ser vi at kommunene legger prosjekter i drift og nye stillinger øker kapasiteten. På den andre siden er det flere prosjektstillinger som fortsatt holder oppe mye av det pågående arbeidet. For noen av resultatene som det vises til, vil det være avgjørende for langsiktig måloppnåelse, at kommunene evaluerer og vurderer økonomiske konsekvenser av tiltakene og hvordan arbeidet kan og skal videreføres når programmet avsluttes.

3. Kunnskapsbaserte oversikter

Individuell kartlegging av boligbehov gjøres ofte med verktøy som er ad-hoc-og papirbasert. Et elektronisk fagsystem på det boligsosiale området vil være med på å øke kvaliteten i saksbehandlingen, gi løpende styringsinformasjon om behov for og bruk av boliger, og andre virkemidler, samt gi kommunene kunnskapsgrunnlag for å tilpasse og utvikle tjenestene. Dette etterspørres av kommunene. Oslo kommunes elektroniske fagsystem GOBO vil på sikt gi kommunene et godt verktøy. Husbanken har bidratt til utvikling av fagsystemet og er i dialog med KS er for å iverksette en større pilot for at flere kommuner kan ta dette i bruk.

4. Bredt eierskap til utfordringer, virkemidler og mål

Avgjørende for implementering av tiltak og resultater som så langt er oppnådd, er at de ulike tjenestestedene og velferdsområdene i kommunene fortsetter å ta felles eierskap for å føre oppnådde resultater videre. Videre er det avgjørende at det boligsosiale arbeidet anses som et strategisk område for utvikling. Programansvarlig Lars Uglem i Lørenskog kommune sier det slik:

«Når boligsosialt tas inn som et særlig viktig område slik det er gjort i programkommunene, fører det til økt etterspørsel etter kunnskap som igjen stimulerer til økt boligsosial innsats. Arbeidet prioriteres med flere ressurser og det igjen gir økt etterspørsel etter å se dette i en større samfunnssammenheng, f.eks. opp mot områdeutvikling, levekår og helse».

5. En samordnet stat

En forutsetning for at kommunene skal få til god samhandling på tvers av tjenesteområdene er at staten opptrer samordnet hva gjelder mål, utfordringer og virkemiddelbruk. Den nasjonale strategien «Bolig for velferd» (2014-2020) samler og målretter innsatsen i det som omtales som et felles velferdspolitisk prosjekt. Fem departementer står bak strategien som seks underliggende direktorater skal iverksette. KS og frivillig sektor også er med.

Leserveiledning

I kapittel 1 gis en gjennomgang av resultater innenfor delmål a: Kunnskapsrettet, side 11

I kapittel 2 gis en gjennomgang av resultater innenfor delmål b: Organisatorisk, side 12

I kapittel 3 gis en gjennomgang av resultater innenfor delmål c: Økonomisk, side 19

I kapittel 4 gis en gjennomgang av resultater innenfor hovedmålet, side 22

I kapittel 5 foreligger mer utdypet bakgrunn for satsingen, side 36

Del 2 RESULTATGJENNOMGANG

Kap 1: Delmål A - Kunnskapsrettet

- Boligsosialt arbeid er kunnskapsbasert, utviklingsrettet og av høy faglig kvalitet

Godt kunnskapsgrunnlag

Med utgangspunkt i det som ble avdekket i lokale foranalyser har kommunene supplert med utdypende kartlegginger. Det jobbes nå mer kunnskapsbasert, samordnet og med et tydeligere brukerfokus. Det utarbeides strategier for å utvikle boligsosial kompetanse, eller boligsosialt inngår som ett av flere satsingsområder i kompetanseplan for hele kommuneorganisasjonen.

Kommunene skaffer bedre oversikt der dette mangler. På ulikt vis innhentes kunnskap om brukergruppers boligbehov, boligsosiale tiltak/ virkemidler, f.eks. kommunale boligtilbud, og statlige finansieringsordninger. Alle programkommunene inngår i kartleggingen av bostedsløse i 2012. Se faktaboks om NIBR-rapport.

GOBO, et IT-verktøy for saksbehandling i det boligsosiale arbeidet, er utviklet av Oslo kommune med støtte fra Husbanken. Verktøyet vil gi vesentlig kunnskap for langsiktig boligsosial planlegging og styringsinformasjon om behov for, og bruk av boliger i alle bydelene. Våren 2014 tok Oslo i bruk løsningen. Velferdsetaten har fått i oppdrag å finne fram til en hensiktsmessig modell for deling av systemet med andre kommuner. De er i dialog med noen kommuner, Husbanken og KS for å komme fram til, og prøve ut en slik modell.

Kunnskaps- og erfaringsdeling

Husbanken har en sentral rolle i å tilrettelegge for variert boligsosial kunnskap gjennom programmet, samt styrke programlederne i deres rolle. Husbanken formidler læringstiltak i regi av andre aktører, [høyskolestudier](#) og tilrettelegger studieturer. Det legges til rette for kunnskapsutvikling og deling i programmet på læringsarenaer hvor kommunene inviteres til å bidra med sin kunnskap. Alle kommunene tar ansvar for deling av erfaringer og kunnskap i etablerte nettverk, på ulike læringsarenaer og ved formidling av lokalt arbeid.

Programkommuner deler kunnskap i rollen som læringsagent

I samarbeidsavtalen er ansvar for å dele kunnskap og gode erfaringer fra programarbeidet formalisert. I 2012 ble det avtalt med fem kommuner om å ta rollen som «læringsagent» for å dele og legge til rette for læring med andre. Læringsagentene tar ansvar for spre kunnskap for fagområder som de selv er opptatt av og har god kompetanse på.

Læringsagentene Oslo, Asker og Lørenskog har i 2013 vist høy aktivitet overfor regionale kommuner og programkommuner. Asker har i sin tilnærming invitert Akershuskommuner for tema startlån. Lørenskog har faste nettverksmøter for boligsosialt arbeid i Nedre Romerike.

Velferdsetaten i Oslo kommune har en sentral rolle i å utvikle kompetanse for samtlige bydeler, ved å utvikle felles veiledere og arrangere kurs og konferanser. Kompetanse som utvikles i programarbeidet og erfaringer fra felles prosjekter skal gi læring for alle bydelene i Oslo. Bydelene rapporterer om økt erfaringsutveksling og kompetanseoverføring mellom fagmiljøer i og utenfor bydelene. I tillegg har Oslo kommune i 2014 startet å sende ut jevnlig nyhetsbrev med informasjon om programarbeidet i kommunen.

Kartleggingen av bostedsløshet i Norge
[NIBR-rapport 2013:5](#)

Flere av Husbankens satsingskommuner har en klar økning i antall bostedsløse. Det kan skyldes at antallet rent faktisk har økt, men NIBR (Norsk Institutt for By- og Regionforskning) som har kartlagt og analysert materialet, trekker fram et annet aspekt. Kvaliteten på selve rapporteringen i de enkelte kommunene.

Det er observert at de kommunene som gjør beste registreringsjobben har høyest antall bostedsløse.

Kap 2: Delmål B - Organisatorisk

- **Det utvikles en god politisk og administrativ forankring og samhandling for en helhetlig boligsosial innsats**

2.1 Overordnet strategi for boligsosialt arbeid

Samtlige kommuner som deltar i programmet har innarbeidet det boligsosiale som et prioritert område inn i strategi- og kommuneplanarbeidet. Når programsamarbeidet startet opp i 2009, var det ikke en selvsagt sak at boligsosiale tema hørte inn under strategiske prosesser på beslutningsnivå. Det er derfor god måloppnåelse at vanskeligstilte på boligmarkedet nå får mer plass i overordnede plandokumenter.

Seks kommuner omtaler boligsosialt arbeid og vanskeligstilte i boligmarkedet i sine kommuneplaner. Tre av fire kommuner som har kommet med nye kommuneplaner i 2013 og 2014 har et klart boligsosialt fokus. Med tanke på langsiktigheten i kommuneplanarbeidet er dette et godt resultat.

Hamar og Asker benytter begrepet «boligsosialt arbeid» i sine kommuneplaner. Andre kommuner bruker begrep som «sosial boligpolitikk», «vanskeligstilte» og «personer med boligbehov». Flere av disse kommunene referer også til samarbeidet med Husbanken.

For øvrig utarbeides egne boligplaner i de fleste kommunene, eksempelvis Oslos boligbehovsplan 2013-2016. Oslo har som mål å framskaffe 2 659 boliger fram til om med 2017 fordelt på tilvisningsavtaler, private samlokaliserte boliger, kommunale boliger, omsorgsboliger, sykehjem og innleie. Felles for planene er tilnærmingen, som i hovedsak spisses mot de mest vanskeligstilte gruppene som er uten et tilfredsstillende tilbud og ofte har et tjenestebehov. Hovedfokus er framskaffelse av flere boliger, dels i samarbeid med private aktør, bedre utnyttelse av ulike boligvirkemidler og mål om at flere skal kunne eie sin egen bolig.

I det følgende vises det noen eksempler på kommuner som beskriver boligsosialt arbeid som et prioritert innsatsområde inn i overordnet plan- og strategiarbeid. Folkehelse og levekår er for øvrig et sentralt tema for flere kommuner etter Folkehelseloven av 1. januar 2012.

Oslo kommune

Programarbeidet i Oslo er omfattende og kommunen ser dette som en del av en større innsats i sammenheng med Kommuneplan, Boligbehovsplan og andre overordnede føringer. Hele det boligsosiale feltet har fått større oppmerksomhet internt på tvers av tjenesteområdene, og programmet er pådriver for en helhetlig felles innsats og utvikling av tjenesteområdene.

Byrådsavdelingen for helse og sosiale tjenester i Oslo framhever som særlig vellykket at kommunikasjon, involvering og samarbeid lokalt og sentralt er styrket mellom de ulike nivåene. Programarbeidet har gitt bydelene mulighet til å løfte lokale utfordringer opp på strategisk nivå. Tjenesteperspektivet kommer opp og gir grunnlag for strategisk utvikling av tiltak og tjenester.

§ 3-1 i Plan- og bygningsloven angir oppgaver og hensyn i planleggingen.

Kommuneplanens langsiktige del består av en samfunnsdel og en arealdel. Planens kortsiktige del betegnes som økonomi- eller handlingsplan.

Etter PBL § 10-1 har kommunene plikt til å utarbeide kommunal planstrategi minst en gang i hver valgperiode. Her omtales normalt folkehelseplaner og boligsosiale handlingsplaner, sammen med andre «sektorplaner».

Lillehammer kommune

Det boligsosiale arbeidet har fra 2011 vært forankret i overordnet prinsipp og fire strategier som er vedtatt av Kommunestyret. Strategi- og økonomiplaner har siden da hatt egen handlingsdel med resultatmål for boligsosialt arbeid. I kommuneplanens samfunnsdel, som ble vedtatt i februar 2014, påpekes at kommunen skal sørge for å ha et variert og tilstrekkelig boligtilbud for ulike grupper på boligmarkedet. Det er også vedtatt - Samlet handlingsplan for boliger og tjenester på boligmarkedet i Lillehammer 2014 - 2017 «Alle kan bo!». Planen har fokus på fremskaffelse av tilrettelagte boliger og bo-oppfølging.

For å løse løpende, sektorovergrepene boligutfordringer har kommunen etablert Boligsosialt forum der lederne fra NAV og seks kommunale fagenheter møtes jevnlig. Forumet bidrar også til å sikre informasjonsflyt mellom tjenesteområdene.

Kongsvinger kommune

Kongsvinger har over flere sider i Kommunal planstrategi 2012-2015 lagt vekt på levekår, boligsosialt arbeid og behovene for samordning/koordinering, og sees i sammenheng i revidering av kommuneplanens samfunnsdel. Utdrag fra strategien:

Boligsosialt forum er et strategisk forum som ble etablert i januar 2013 for å få til felles forståelse og økt boligsosial samhandling mellom enhetene. Å utvikle en helhetlig og overordnet boligstrategi har en annen karakter, og et annet formål, enn å samordne bruken av de enkelte boligsosiale virkemidlene. Her dreier det seg om å utvikle en helhetlig boligpolitikk – en samordning på et «høyere nivå» – som ser politikkenes mål og virkemidler, organisasjon og arbeidsrutiner og aktørenes holdninger i sammenheng.

Halden kommune

Det boligsosiale arbeidet er godt forankret etter tre år med programarbeid, og er et viktig virkemiddel for bærekraftig utvikling av tjenester i kommunen, ifølge programansvarlig Roar Vevelstad. - Boligsosiale utfordringer er nå en naturlig del av planarbeidet. Dette medfører en helhet i kommunal planleggings- og strategiarbeid som ikke har vært presentert tidligere i forhold til boligsosiale utfordringer.

Flere sektorer involveres når kommuneplanens samfunnsdel rulleres høsten 2014. Rådmannens planavdeling er i gang i med å utarbeide og forankre felles visjon for boligpolitikken, og sikrer prosessene igjennom sitt arbeid. I arbeidet med kommunedelplan for sentrum vil ett av fokusområdene være bærekraft for sosial boligpolitikk.

Sarpsborg kommune

Boligpolitisk plattform er vedtatt som høringsutkast i juni 2014, og er Sarpsborgs første helhetlige boligpolitiske dokument. Den er et redskap i arbeidet med å utjevne sosiale forskjeller, bedre levekårene og gjøre Sarpsborg til et attraktivt sted å bo. Den omfatter generell boligutvikling og boligsosial utvikling. Gjennom målene, virkemidlene og tiltakene i plattformen legges det opp til at kommunen i større grad enn i dag, skal påvirke og styre boligutviklingen. Grunnlaget for den boligsosiale politikken er allerede i stor grad lagt i Boligsosialt handlingsprogram, vedtatt i 2012, som programplan for boligsosialt utviklingsprogram.

Det er vedtatt i handlingsprogram 2014 -17 å utarbeide en eiendomsstrategi i 2014. Denne vil bli et viktig virkemiddel for utvikling av boligtilbudet for vanskeligstilte og der kunnskap fra det boligsosiale arbeidet blir viktig premissgiver.

Asker kommune

Det boligsosiale arbeidet er forankret i Kommuneplan 2014 —2026. Både boligpolitiske og boligsosiale utfordringer er viet spesiell og samtidig oppmerksomhet, hvor også folkehelse er tatt inn som et sentralt tema. Neste steg vil settes i gang høsten 2014 ved utforming av en Boligpolitisk strategi. Det boligsosiale feltet er på denne måten forankret i kommunens mest sentrale planverk. Programplanens hovedmål, utformingen av en boligpolitikk som også ivaretar det boligsosiale feltet, er oppnådd. Følgende nevnes spesielt i Kommuneplanen:

- Asker er en offensiv eiendomsaktør som gjør strategiske eiendomsdisposisjoner for å ivareta en helhetlig samfunnsutvikling og boligpolitiske hensyn
- Legger til rette for en boligpolitikk som ivaretar grupper med alminnelige inntekter, førstegangsetablerere/ungdom med anskaffelse av ca. 50 rimelige boliger pr. år bl.a. ved bruk av kommunens egne tomter.
- Benytte utbyggingsavtaler i samarbeid med private utbyggere
- Sikre et variert og mangfoldig boligmiljø ved å unngå konsentrasjon av kommunale og kommunalt disponible boliger
- Etablere en helhetlig boligkjede bestående av ulike boligtyper rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunestyret har vedtatt at 60 nye boliger framskaffes innen 3 år. Det er satt av 120 millioner til utbyggingen hvor flere boliger er i ferd med å tas i bruk.

Boliger for ulike behov i Asker

Realisering av boliger til beboere som også trenger gode og varierte tjenester, er en «kneik» for mange kommuner. Også i Asker kommune.

Kunnskap, forankring, nødvendige ressurser og samarbeid er nøkkelford for hva som måtte til i Asker for å komme skikkelig i gang med å skaffe boliger for innbyggere med særlige behov. Slik kom planen for en differensiert boligkjede på plass. En boligutvikler ble engasjert og tre kommunaldirektører fikk ansvar og eierskap til realisering av planen.



Politikere er med

Budsjettmidlene ble doblet over en 4-års periode og en framskaffelsesplan for 60 differensierte boliger med oppstart i 2013 så dagens lys. Kommuneplanen 2014 – 2026 har spesielt tatt inn folkehelse, boligpolitikk og boligsosialt arbeid som nye temaer.

Ingrid Blichfeldt, programleder i Asker og Knut Mikkel Normann Olsen, boligutvikler

[Les hele artikkelen på Husbanken.no](http://Husbanken.no) Boligsosialt utviklingsprogram Region øst

2.2 Helhetlig innsats innebærer praksisendring for å øke kvaliteten i det boligsosiale arbeidet

Møreforskning som følgeevaluator har framhevet betydningen av forankring i alle ledd, ikke bare på beslutningsnivå, men også på utførernivå. Ut fra tiltakene som nå rapporteres fra kommunehold og ut fra hvem som deltar på Husbankens læringsarenaer, ser vi at dette skjer i større grad.

Aktivitetene som kommunene har iverksatt for å få på plass bedre systemer i organisasjonen, er i stor grad innrettet mot å styrke samhandlingen og det tverrfaglige arbeidet lokalt på utførernivå. Dette er et godt resultat i kommunene og for programmet. Rapporten Fragmentert og koordinert NOVA 18/08 påpekte at nettopp dette var en utfordring i kommunene. I rapporten nevnes bl.a. at fragmentert organisering sammen med svak samordning fører til lite helhetlig og urasjonell bruk av virkemidlene, med negative konsekvenser både for kommunene og den enkelte bruker.

Det at tverrfaglig samarbeid vektlegges som ett suksesskriterium for godt tjenestetilbud av kommunene selv, er et skritt videre på veien for å løse denne utfordringen. For øvrig opprettes effektive systemer, berøringspunkter, kommunikasjonslinjer og arenaer som påvirker organisasjonskartet og samarbeidet internt på flere nivå. Kommunene etablerer strategiske forum hvor sentrale personer på beslutningsnivå deltar og delegerer til arbeidsgrupper og/eller boligsosiale team.

Denne praksisendringen er begrunnet i behov for klargjøring av ansvar, rolle og oppgaver mot samarbeidende enheter internt og eksternt. For noen kommuner har det vært et sentralt punkt å skape merverdi med mindre innsats av ressurser, bl.a. gjennom bruk av LEAN-metodikken².

Samler tjenestetilbudet

Noen kommuner etablerer organisasjonsprosjekter som gir rom for nytenking med spennende innfallsvinkler, og flere beskriver dette arbeidet som å tilrettelegge for «en dør inn». To kommuner har fra tidligere lagt boligsosialt arbeid i NAV.

Andre tilpasser og organiserer boligarbeidet rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet i egne enheter. Det har vært høy aktivitet. For noen også ressurskrevende å gjennomføre de organisatoriske endringene som det nå vises til i kommunene. Bærum kommune gjennomførte bl.a. i 2011/2012 omfattende omorganisering av helse- og sosiale tjenester som krevde mye oppmerksomhet fra berørte tjenesteenheter.

«100 % av kommunene sier satsingen har ført til mer tverrfaglig samarbeid»

Fra kommune-undersøkelsen desember 2013 Kilde: Husbanken.

Møreforskning om samarbeid:

«Programmet har gitt økt fokus på og interesse for de boligsosiale problemområdene, og for boliger og boligbehov både hos politikere og i administrasjonen»

Rambøll-rapport fra 2011.

[Les rapport](#)

Samhandling som kilde til boligsosial handlingskapasitet?

Formålet for rapporten er å knytte samhandling opp til boligsosialt arbeid ved å løfte frem eksempler på gode samhandlingsprosesser. Det sies ofte at det boligsosiale feltet har et fragmentert preg. Utfordringen er at det som skjer i møter, utvekslinger, brytninger, forhandlinger og koblinger mellom forskjellige komponenter og aktører kan være diffust og vanskelig å vurdere i.f.t kvalitet og effekter.

² LEAN-prosesser i [Lillehammer kommune](#) og [Hamar kommune/Boligsosial avdeling](#)

Brukerperspektivet tas inn i ny organisering, men vektlegges ulikt. I Asker og Halden kommune blir brukerrådene aktivt og systematisk involvert i arbeidet, også de som vanligvis ikke blir spurt om å dele sine erfaringer. Slik sikres brukernes korrigerende tanker på veien.

Norsk Designråd og Asker kommune har igangsatt et pilotprosjekt med bruk av tjenstedesign i utformingen av kommunens nye boligkontor. Prosjektet har overføringsverdi til øvrige kommuner i utviklingsprogram.

Praksisendring i det boligsosiale arbeidet

Husbanken har foretatt en systematisk gjennomgang av års- og halvårsrapporter. Funnene som er gjort er skalert opp for å vise utvikling og endring for de viktigste boligsosiale virkemidlene som kommunene har. Dvs. kommunale boliger, økonomiske virkemidler, det private utleiemarkedet og investeringer for nye boliger.

Det som framkommer er et omfattende brukerorientert endringsarbeid for sentrale områder i det kommunale arbeidet. Det vises til en styrking av forvaltning og tildeling av kommunale boliger, aktivitet for bosetting i det private markedet og i egen eid bolig, og arbeid som er innrettet mot å hindre utkastelser fra boliger. Systemene sees sammenheng og det jobbes helhetlig og tverrfaglig. En tydelig og gjennomgående følge av endringene i organiseringen, er at flere kommuner legger mer vekt på samordnet tildeling av bolig og oppfølgingstjenester, og oppretter tverrfaglige tildelingsteam.

Flere tiltak settes i gang for å øke kompetansen. Ny kunnskap nedfelles i boligplaner og innovasjon tas inn i utviklingen av boligsosialt arbeid. Dette er måloppnåelse for delmålene i programarbeidet og viser at det utvikles nye og bedre måter å jobbe på.

Kommunene legger vekt på kvalitetssikring av prosedyrer og reviderer tildelingskriterier og rutiner for behandling av søknader om, og tildeling av kommunale boliger. Det ryddes i leieavtaler og eierpotensiale kartlegges. Resultater av endringsarbeidet er

- ventelister og «gjengangere» reduseres
- de som ikke er innenfor målgruppen får avslag
- det gis økonomisk veiledning til de som har behov for det.
- vedtaksbasert tildeling av kommunal bolig er sikret i flere kommuner hvor de ikke hadde det tidligere.

Det jobbes forebyggende for å unngå utkastelser og det gis bo-veiledning for å redusere slitasje og skade i bolig. Det ansattes flere folk for å imøtekomme dette behovet.

Åtte kommuner sier de har strategier og planer for vedlikehold av kommunale boliger.

- I Gjøvik har de gjennomført et vedlikeholdsprosjekt i samarbeid med lokal boligstiftelse og har rehabilitert 48 kommunale boliger.

Det vises til aktiv bruk av de økonomiske virkemidlene.

- Lokale retningslinjer er i tråd med Husbankens føringer, og vedtak for tildeling av låne- og tilskuddsordninger til boligformål sikrer rettsikkerheten.
- Iverksetting av boligplaner eller boligbehovsplaner som gjenspeiles i økt søknadsinnngang til Husbanken for tilskudd til utleieboliger. Dette er basert på behov og forankret i budsjett.

Flere kommuner har allerede et godt samarbeid med private utleiere og aktører. Dette videreutvikles og flere kommuner utnytter alternative måter å jobbe med private.

Noen sitater innhentet i rapporteringen fra kommunene:

Boligsosial avdeling i Hamar samler det boligsosiale arbeidet

- Leder i avdelingen sier: «Avdelingen har i dag 10 ansatte og oppgavene omfatter alt fra arbeid med Husbankens virkemidler som startlån, statlig bostøtte og tilskudd – til vedtak om tildeling av kommunale boliger, oppfølgingstjeneste for å bevare boforholdet, lære å bo, oppfølging av manglende innbetaling av husleie, følge opp leiekontrakter, få flere til å eie egen bolig, med mye mye mer.» Les mer om - [Boligsosial avd.](#)

Bedre “flyt” i det boligsosiale arbeidet i Elverum

- Leder psykisk helse i Elverum kommune sier -: «Etter at vi satte fokus på boligflyt og internt samarbeid har vi opplevd en bedre ansvars- og oppgavefordeling mellom ansatte i psykisk helsearbeid og rustjenesten og ansatte i Eiendomsavdelingen. En opplever at felles utfordringer blir løst hurtigere og bedre. Forståelsen og respekten for hverandres arbeid og utfordringer har bedret seg betraktelig. Dette er til det beste for både brukere og Elverum kommune.»

Samhandling gir treffsikre tjenester i Ringsaker kommune

- Det er i 2013 vi ser at programarbeidet gir resultater ved effektfulle tiltak. Samarbeid og samhandling innad i kommunen er styrket og det er bedre samhandling mellom tjenester knyttet til oppfølging i bolig og tildeling av boliger. Boligbehov og tjenesteoppfølging ses i sammenheng på et tidligere tidspunkt. Samlet bidrar dette til at så vel tjenesteyting som boligtildeling er mer treffsikre.

Ringsaker kommune har evaluert de organisatoriske grepene i 2013

Kommunestyret vedtok i oktober 2013 en ny arbeidsfordeling mellom NAV og flere kommunale enheter. For å illustrere den omfattende praksisendringen og kvalitetssikringen av forvaltningen som har skjedd i kommunen, beskrives noen av tiltakene. Disse grepene vurderes som vellykket av kommunen. Erfaringen er imidlertid at organisasjons- og oppgaveendringer på det boligsosiale området er krevende. Sentralt for arbeidet i 2014 er derfor å følge aktuelle enheter tett.

Kommunale boliger

Etablert nye rutiner for inn- og utflytting og justering av forvaltningsansvaret for kommunale utleieboliger. Revidert maler for husleiekontrakter. Fra 2012 begynte kommunen med vedtaksbasert tildeling for økt boligsosial kvalitet og rettssikkerhet. Utarbeidet brosjyrer med informasjon om kommunale boliger og rutiner. Det er etablert en arbeidsgruppe med ansvar for å utarbeide informasjonsstrategi for forebyggende tiltak. Kommunene ønsker å gi innbyggere løpende informasjon.

Helhetlig virkemiddelbruk

Nye lokale retningslinjer for tildeling av startlån ble vedtatt av Kommunestyret i 2013. En arbeidsgruppe planlegger og gjennomfører leie til eie-tiltak, et tilbud til beboere i kommunale utleieboliger. I 2013 har fire husstander kjøpt egen bolig og flere aktuelle er på gang.

Bedre flyt på tvers i kommunen

Boligsosialt koordineringsansvar ligger nå i «Servicesenteret», inkludert bosetting av flyktninger. Ett årsverk er overført fra NAV. Det er faste samarbeidsmøter mellom sentrale interne og eksterne enheter. Prosjektet for bosetting av bostedsløse, «Bolig først», videreføres i 2014 i ordinær drift. Prosjektleder har fått fast stilling.

Flere får beholde boligen sin

Kommunene jobber mer målbevisst med å forhindre utkastelse fra bolig, og i flere kommuner er antall begjæringer redusert. I følge Kommuneundersøkelsen for 2013 har 78 % av kommunene gjennomgått og forbedret rutiner for oppfølging av husleierestanser og andre forhold som kan føre til utkastelser. Det vises til gode resultater som følge av at kommunene tilbyr økonomisk veiledning som forebyggende tiltak, og har tett oppfølging når det oppstår husleierestanser.

Noen eksempler fra arbeidet i kommunene:

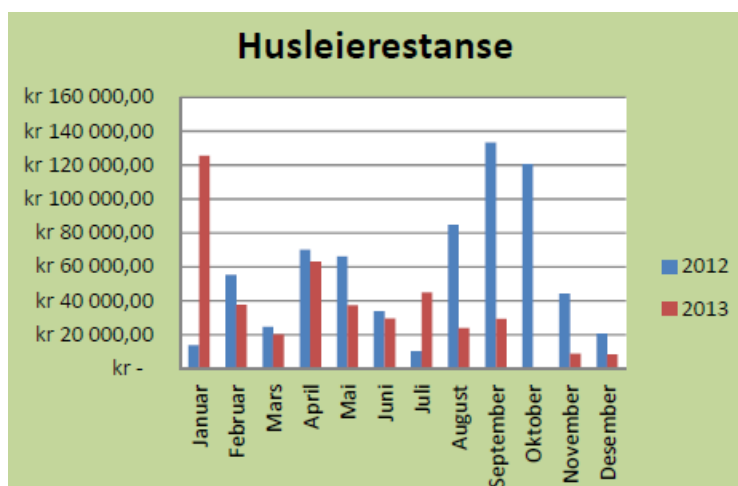
Asker og Lørenskog har etablert rutiner for samarbeid internt for å forhindre begjæringer. Resultatet er færre utkastelser. **Lørenskog** har erfart at det er nødvendig med tett oppfølging og at det gir resultater. I 2013 har det ikke vært utkastelser fra kommunale boliger. **Asker** har satt i gang et nytt prosjekt for å utvikle en metode for å nå personer som har behov for økonomiforvaltning, men som ikke er motivert for dette selv.

For å redusere risiko for at leietakere skal miste boligen sin, har **Bærum** implementert ordning med individuelle avtaler om trekk av husleie i kommunale/private leieforhold. Det var en reduksjon i antall begjæringer og utkastelser i 2012. Prosjektet tok kontakt med alle som hadde vedvarende husleierestanser med tilbud om bistand til å finne løsninger.

Tett dialog mellom **Gjøvik** boligstiftelse, boligbyggelaget og tildelingskontoret i kommunen har redusert utkastelser fra kommunale boliger. Nye prosedyrer og samarbeidsformer er etablert. Når den kommunale bolig tjenesten blir kontaktet av forvalter, er målet å få løst saken uten at beboer blir kastet ut av boligen. Ifølge kommunen har denne innsatsen gitt færre utkastelser og bostedsløse.

Faste rutiner og samarbeid er løsningen i **Halden**. Det er etablert nye rutiner for direkte kontakt med låntakere. I de tilfeller hvor begjæring om utkastelse ikke har sin årsak i ubetalt startlån, men i ubetalt husleie er det tett samarbeid med NAV-kontoret, Namsmannen og Halden boligbyggelag. Ellers bistår kommunen med avtaler om «fast trekk» og avtalegiro som demmer opp for manglende betaling.

Kongsvinger har en vellykket strategi med praktisk og økonomisk veiledning, og har et forebyggende tiltak som heter "God start" som gis ved innflytting i bolig. Boligsosialt team som ble etablert i 2012, har i sitt mandat klare og tydelige resultatmål i forhold til sitt arbeid. Teamet arbeider operativt og nært opp mot de enkelte brukerne. Teamets arbeid har vært en suksess, og følgende resultater er registrert i 2013:



Husleierestanser i kommunale boliger er vesentlig redusert. Antall personer med mer enn 2 måneders restanse er redusert fra 47 til 24 personer.

Strømrestanser i kommunale boliger er redusert.

Vesentlig økning i brukere som har godtatt å gå inn på frivillig forvaltning. God måloppnåelse i gjeldsrådgivingsaker med en løsningsgrad opp mot 80 %.

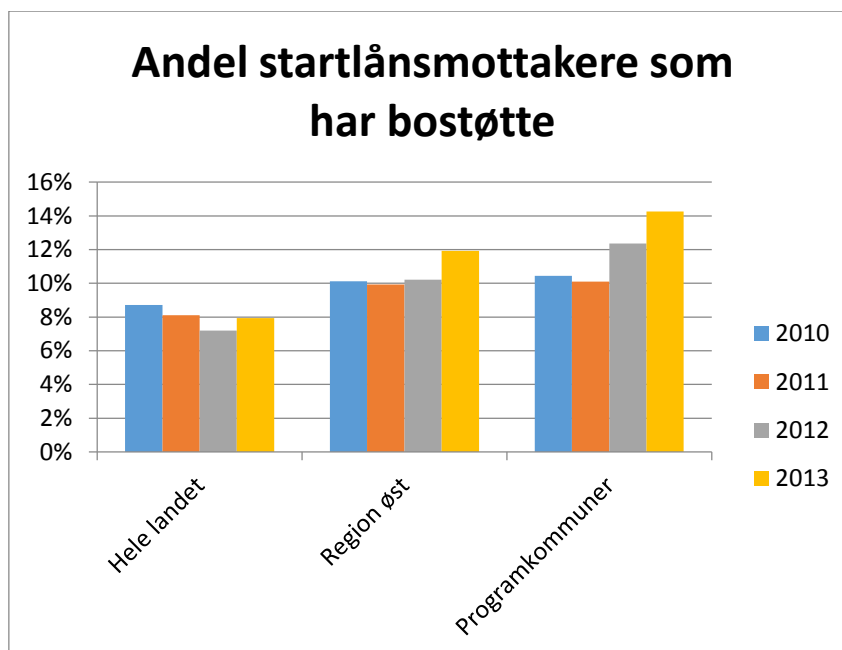
Kap 3: Delmål C - Økonomisk

- Det boligsosiale arbeidet er planlagt og gjennomført med mer effektiv bruk av virkemidlene

Godt kunnskapsgrunnlag om behov og handlingsrom er en forutsetning for å målrette virkemiddelbruken. Kommunenes arbeid med å bedre kvaliteten på forvaltningen innebærer også bedre rutiner, prosedyrer og tverrfaglig samarbeid for å se Husbankens virkemidler i sammenheng.

Startlån til riktig målgruppe

For startlånordningen vil ikke et høyt volum i startlån nødvendigvis gi god måloppnåelse for de mest vanskeligstilte. Kombinasjonen av startlån, tilskudd og bostøtte sammenstilt kan derimot være en god indikator for å vise at kommunen jobber godt. At flere kommuner har satt i gang leie til eie prosjekter fører til en mer helhetlig inngang til bruk av de økonomiske virkemidlene for at flere vanskeligstilte skal få en egnet bolig. Dette forutsetter en helhetlig vurdering av hvilke virkemidler som kan gi en optimal boligløsning for husstander/personer med svak økonomi.



Statistikk Husbanken - Programkommunene bruker startlån i sammenheng med bostøtte i større grad enn øvrig kommuner

Over 85 % av kommunene sier de benytter seg av Husbankens boligsosiale virkemidler på en annen måte enn før satsningen startet

F.eks gjennom økt bruk av startlån til flere som er varig vanskeligstilte.

Fra kommuneundersøkelsen desember 2013 Kilde: Husbanken

Om boligsosiale virkemidler

Både kommunene og staten har tjenester, tiltak og økonomiske ordninger innrettet for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

Eksempler på kommunale virkemidler er kommunalt disponerte boliger, kommunal bostøtte, økonomisk sosialhjelp, rådgivning og praktisk bistand i boligen. Husbankens økonomiske lån og tilskuddsordninger, herunder startlån og bostøtte, er de viktigste statlige virkemidlene.

[PROBA samfunnsanalyse har i sin rapport fra 2012, Kommunenes retningslinjer og praksis for startlån](#), dokumentert et stort spenn i praktisering av hvem som får startlån. Rapporten til viser at 61 % kommuner har valgt å ha egne retningslinjer. Andre forhold som omtales er klageadgangen, rentepåslaget og eventuell forhåndsgodkjenning. Hovedinntrykket er at retningslinjene ofte ikke prioriterer mellom målgrupper eller hvem som kan få (eller ikke få) startlån.

Kommunene velger selv om de skal ha startlån eller ikke. Husbanken har føringer på praktisering av ordningen som åpner for stor grad av skjønn, men dette er strammet noe inn i [ny forskrift for startlån fra 2014](#). Ordningen ble strammet inn til å gjelde for husstander med langvarige problemer med å finansiere kjøp av bolig. Det gjøres unntak fra kravet for husstander med barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer.

Ny forskrift åpner også for at kommunene, i særlige tilfeller, kan gi en nedbetalingstid på inntil 50 år. Kommunene sier nå at de stort sett følger Husbankens føringer og harmoniserer tilnærmingen med større vekt på å tilby startlån til de mest vanskeligstilte. Kombinasjonen av startlån og bostøtte sammenstilt gir en god indikasjon på at kommunen jobber etter dette formålet.

Asker kommune har [i henhold til rapport nr 8/12 fra NOVA, «Eieretablering blant hushold med lave inntekter»](#) kommet langt når det gjelder eieretablering av hushold med lave inntekter ved hjelp av startlån. Rapporten ser nærmere på hvordan noen kommuner jobber for å etablere vanskeligstilte i eid bolig. Asker, Malvik, og Sandnes kommune samt bydel Grorud i Oslo ble valgt ut. Det nevnes at Asker kommune er god på å balansere risiko for både kommunen og startlåsmottakere. Målgruppen for startlån er «varig vanskeligstilte hushold». I 2012 var det bl.a. en stor pågang av «egenkapitalsøkere», som ble anmodet om å spare til egenkapital for å søke lån i privatbanker.

FAKTA om boligtilskudd til etablering - et effektivt virkemiddel?

I dette notatet analyseres effektivitetsegenskapene til Husbankens ordning med boligtilskudd til etablering. Ordningens siktemål er å gjøre varige vanskeligstilte i stand til å eie egen bolig. I notatet diskuteres ordningens avskrivingsregler og hvorvidt disse er til hinder for en effektiv bruk av virkemiddelet, og for øvrig samspillet med andre virkemidler. [NIBR-notat 2014:103](#)

Oslo har en strategi om god effekt av de økonomiske virkemidlene

I det følgende viser vi til at Oslo kommune gjennom programarbeidet jobber svært bevisst med å utnytte de økonomiske virkemidlene og viser til noen utviklingsområder og resultater:

I programperioden har flere av bydelene opparbeidet mye erfaring med å ha egne ansatte med ansvar for boligframskaffelse i det private leiemarkedet. Et nettverk for boligframskaffere ble etablert i 2013 og videreføres nå av Velferdsetaten i 2014.

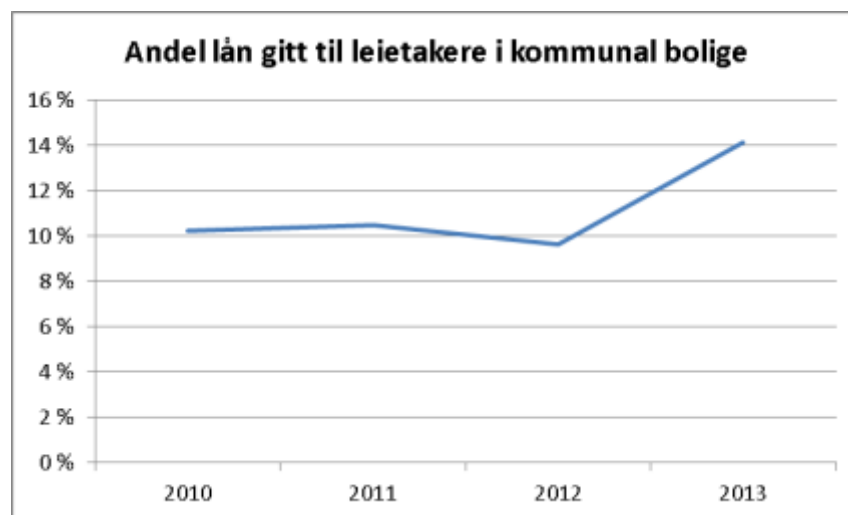
[En metodehåndbok](#), som skal sikre kvalitet i disse tjenestene og overføre denne kunnskapen til andre bydeler og kommuner, er utviklet som del av programmet.

Boplan er utviklet og tatt i bruk som verktøy for selvstendigjøring av leietakere, og for å planlegge videre boligkarriere. Den er lagt inn som en modul i IT-systemet GOBO. Boplan vil inneholde tiltak for at bruker skal bli kvitt kortsiktig gjeld og stimulere til fast inntekt eller trygd.

Velferdsetaten har gjennomført flere kurs om bostøtte og tilskudd til etablering. Målsettingen er at disse virkemidlene bedre skal ses i sammenheng med øvrige økonomiske boligvirkemidler.

Startlån innrettes mot de mest vanskeligstilte. Oslo kommune prioriterer fullfinansiering av boliger til færre, men mer vanskeligstilte husstander. Det har ført til en nedgang i det totale forbruket av startlån, men er i tråd med de nye føringene fra Husbanken. Velferdsetaten, som har ansvaret for koordinering mellom bydelene, har allerede sett resultater i form av at startlånet gis til mer vanskeligstilte husstander enn tidligere. 16 % av startlånemottakere i Oslo i 2013 var bostøttemottakere. Snittet for landet ellers er 8 %.

Systematisk kartlegging og oppfølging av beboere i kommunale boliger med formål å få flest mulig av disse inn i [egen eid bolig](#) har gitt resultater. I 2013 var det 132 husstander som gikk fra kommunal bolig til eid bolig, dvs. 15 % av startlånemottakere. Dette er en økning fra 99 i 2012.



Statistikk Husbanken:

Utvikling i Oslo for andel lån gitt til leietakere i kommunal bolig



Kap 4: - Hovedmål

- Flere vanskeligstilte på boligmarkedet har egnede boliger

Kommunene i programmet har kommet langt med å øke kvaliteten i tjenestene som gis til vanskeligstilte på boligmarkedet, jfr. delmål 2. De legger til rette for praksis som mer effektivt er innrettet på å finne gode individuelle boligløsninger for den enkelte som har behov. Når enkeltpersoner tar kontakt for å få løst et boligbehov, møter de en kommune med en innstilling om å gi et godt tilpasset tilbud om varig bolig med noe hjelp på veien.

I de følgende eksemplene ser vi at kommunene bruker ressursene målrettet og at det er de særskilte behovene som imøtekommes. Kommunene tar i bruk de mulighetene de har for å tilby gode individuelle løsninger. Som boligvirkemiddel disponerer kommunene over kommunalt disponerte boliger, det private boligmarkedet og egen eid bolig. Og det er innenfor dette mulighetsrommet kommunene nå viser økt aktivitet og fleksibilitet.

Det vi ser som en «trend», er økt bevissthet på kommunens rolle i det forebyggende arbeidet. Beboere som av ulike grunner ikke er i stand til å ivareta boligen sin, overholde sine økonomiske forpliktelser eller må ha hjelp til praktiske gjøremål rundt det å bo, får tilbud om hjelp. Ringsaker kommune bruker betegnelsen «den sosiale FDV» (Forvaltning Drift og Vedlikehold) på oppgaver knyttet til arbeidet med å bedre bolikvaliteten for leietakere i kommunalt disponerte boliger. Forebyggende og oppfølgende boligarbeid er en type arbeid som går utover det lovbestemte bo-oppfølgingsarbeidet, men kan ha noen skjæringspunkter.

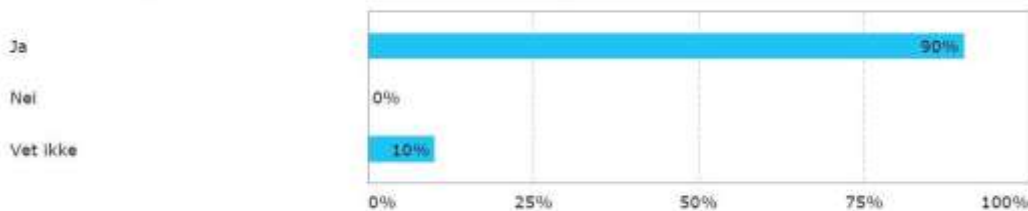
Kunnskapen om at kommunene har økt kapasiteten på boligområdet og at flere får et tilbud om bolig, innhentes fra lokalt nivå. Dvs. fra års- og halvårsrapporter, kommuneundersøkelser og i dialog med programkommunene. Dette er et kunnskapsgrunnlag som gir viktig informasjon om måloppnåelse for satsingen.

Til tross for at kommunene velger ulike strategier og tiltak for å gi et bedre tilbud på individnivå, er noen områder sammenfallende. I det følgende er det tatt inn resultater fra noen innsatsområder som innvirker på hovedmålet om at flere får en egnet bolig.

4.1 Økte investeringer til kjøp og bygging av kommunale boliger

Programkommunene avsetter økte ressurser til framskaffelse av boliger som vedtas i boligplaner, boligbehovsplaner og framskaffelsesplaner for bosetting av de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette bekreftes i kommuneundersøkelsen fra juni 2013. Over 70 % av kommunene har igangsatt nye boligprosjekter som en følge av programsatsingen, og det synliggjøres i investeringsbudsjettene.

Er det boligsosiale arbeidet omtalt i økonomiplanen?



Navn: Kommuneundersøkelse for 2013

- Ifølge Kommuneundersøkelsen i juni 2013 sier over 70 % av kommunene at de har igangsatt nye boligprosjekter som en følge av kommunesatsingen.
- 90 % bekrefter at boligsosialt arbeid er omtalt i økonomiplan.

Som eksempel er det avsatt 25 mill. kroner til anskaffelse av boliger i Moss kommune. Det er inngått samarbeid med 9 utbyggere om 67 boliger for vanskeligstilte med tildelingsrett for kommunen. I Bærum er det vedtatt at kommunen kjøper 35 velferdsboliger årlig fram til 2018. Lørenskog kjøper flere kommunale boliger, og i samarbeid med Selvaag er 24 boliger øremerket for kommunal utleie i ordinære nye byggeprosjekter som er finansiert av Husbanken.

4.2 Kommunene jobber aktivt med eierstrategier og motiverer til kjøp

Kommunene har et økt fokus på eierstrategier i arbeidet med å bosette de mest vanskeligstilte. Dette forutsetter en helhetlig vurdering av hvilke virkemidler som kan gi optimale boligløsninger for husstander med svak økonomi. Ett viktig «grep» som gjennomgående er gjort i kommunene, er å innhente oversikt over kommunale leietakers potensiale for eie. Formålet er enten at leietaker overtar kommunal bolig med startlån og eventuelt boligtilskudd, eller kjøper på det private markedet. Dette frigjør kommunal boligmasse for videre utleie, dvs. økt gjennomstrømning og gir også effekt for delmålet om helhetlig bruk av virkemidlene.

I oppsettet som følger er tallene fram til desember 2013 tatt med. I halvårsrapportene fra august 2014 ser vi ytterligere en forsterking av arbeidet. Jfr. sitat fra Haldens halvårsrapportering: Det er registrert 14 «leie til eie» prosesser for 2014, og for året totalt kan resultatet bli opp mot 20 – 25. Dette gjelder bistand til kjøp av egen eid bolig for flyktninger, personer med rusproblemer og psykiatriske lidelser og økonomisk vanskeligstilte. Selv ved målrettet bruk av startlån i 2014, vurderes det nå at kommunen må søke om å øke rammene for startlån i 2015. Dette er bl.a. resultat av satsningen.

	Tildelte startlån i 2012	Tildelte startlån 2013	Kommunale leietakere som har kjøpt egen bolig med startlån		
			Samlet antall kjøp med startlån i 2012	Antall kjøp med startlån 2013	Ant. kjøpt komm. bolig
Halden	67	75		6	1
Moss	84	59		21	1
Sarpsborg	181	162		9	2
Fredrikstad	124	118		0	
Bærum	119	99	15	21	8
Asker	76	70	4	14	
Lørenskog	37	40		5	2
Oslo (samlet)	1 024	870	99	132	
Kongsvinger	49	51		2	
Hamar	39	50	1	4	2
Ringsaker	53	56		2	
Elverum	134	109	6	8	6
Lillehammer	45	33	6	13	
Gjøvik	89	93	10	0	
Samlet			141	237	22

I Moss har økningen i bruken av kommunale boliger steget fra i underkant av 10 % til nærmere 30 % fra 2012 til 2014. Kommunen har totalt 336 kommunale boliger for vanskeligstilte. En viktig årsak til økt sirkulasjon er en bevisst bruk av startlån til de som bor i kommunal bolig. I 2013 ble 21 leietakere tildelt startlån som er en markant opptrapping i denne innsatsen, jfr. oversikt under.

Målsetting om 50 husstander i egen eid bolig innen 2015

I 2012 og 2013 fikk 13 kommunale leietakere i Lillehammer mulighet til å kjøpe egen bolig ved hjelp av startlån. Etter de ni første månedene i år har 18 husstander fått bistand til kjøp av bolig. Målsettingen om 50 husstander innen 2015 er innenfor rekkevidde.

«Bolighjelp» som metode

Lillehammer kommune har som overordnet prinsipp for sitt boligsosiale arbeid at «kommunal bolig til vanskeligstilte skal ordinært være et midlertidig tilbud». Husstander bosatt i kommunale utleieboliger og enslige forsørgere/barnefamilier prioriteres for startlån.

Fast struktur og helhetlig arbeid

Når en leiekontrakt er i ferd med å løpe ut, eller ved søknad om boligbytte, blir husstanden invitert til samtale om boligbehov, muligheter og begrensninger.



Kommunens boligsosiale team, med saksbehandlere på startlån, bostøtte og boligtildeling, samarbeider tett med kommunens eiendomsavdeling. Teamet har god oversikt over boligmarkedet og Husbankens virkemidler. Den enkelte husstand får det boligtilbudet de til enhver tid er best tjent med, og teamet er godt omforent om de beslutninger som tas.

Motivasjonsarbeid

Den viktigste suksessfaktoren er intensivt motivasjonsarbeid som innebærer praktisk bistand ved boligkjøp. En «bolingeniør» deltar på visning, vurderer boligens tekniske standard, gir støtte i budgivning og i kommunikasjonen med eiendomsmegler. Han har stor tillit, noe som gjør det enklere å komme i posisjon til å drive motivasjonsarbeid og veiledning.

Tidligere var det status å ha kommunal bolig. Nå er trenden snudd blant flyktingene; det er best å eie sin egen bolig. [Les artikkel på Husbanken.no - Boligsosialt utviklingsprogram](#)

- Vi så at mange ikke fikk benyttet startlånet, fordi de manglet kunnskap om hvordan de skulle gå frem for å kjøpe bolig, forteller Øystein Holm som er bolingeniør og ellers ansatt i flyktingetjenesten.

Leie til eie i Elverum

I 2012 forespurte kommunen beboere i 164 kommunale boliger om de var interessert i å kjøpe bolig – enten den de bodde i eller en annen. 13 familier fikk kjøpt seg egen bolig og fortsatt jobbes det med å få flere over i eid bolig. I juni 2013 fikk dette prosjektet omtale i [Østlendingen](#).

Elverum har videreført arbeidet, men erfaringen er at denne typen tiltak krever langsiktig perspektiv. Elverum.kommune.no - [Viser vei fra leie til eie](#).



Boligdrømmen gikk i oppfyllelse
Olfat Al Shaaer og familien kan endelig invitere på kaffe i sitt eget hus i Elverum.

Frivillige hjelper til i boligjakten i Asker



Asker kommune koordinerer frivillige til boligsosialt arbeid.

– Dette er en forlengelse av det vi har mulighet til å tilby i kommunen, og er et flott supplement. Jeg kjenner ikke til noen andre kommuner som har et lignende tilbud, sier prosjektleder Lin Hurlen Kvifte. - Vi ønsker at flere skal klare å kjøpe egen bolig eller leie på det private leiemarkedet.

Askers arbeid med frivillige er omtalt i Aftenpostens Osloby Asker og Bærum.

Supplement til kommunens arbeid

Mange startlånsøkere som får tilsagn på lån klarer ikke å realisere boligkjøpet. Ca 40 husstander har vært i kontakt med kommune og frivillige siden oppstart i januar 2013. De som tar kontakt får hjelp til kjøp av leilighet, andre har fått hjelp til å finne leieboli og noen trenger bare litt råd og veiledning på veien.

Frivillige gir tips til hvordan man opptre på visning, eller er med på visningen og hjelper til i budrunder og med å skaffe dokumentasjon. De motiverer og informerer som et medmenneske. Innsatsen gjøres av egen fri vilje og i egen fritid. Vi har bare fått positive tilbakemeldinger fra boligsøkerne og de frivillige, nevner prosjektleder Kvifte som understreker følgende: - En frivillig samarbeider aldri med Asker kommune, men med enkeltpersoner i kommunen.

[Les nyhetsartikler på Husbanken.no - Boligsosialt utviklingsprogram Region øst](#)

4.3 Nye tilnærminger – «Bolig først» eller Housing First



BOLIG BERTHOLD BRECHT

JEG HØRER AT I NEW YORK. PÅ HJØRNET
MELLOM 26 GATE OG BROADWAY.
STÅR DET OM VINTEREN HVER KVELD EN MANN
OG SKAFFER HUSLØSE SOM SAMLER SEG DER
PENGER HAN SAMLER INN, SÅ DE FÅR PLESS
PÅ HERBERGET
DETTE FORANDRER IKKE VERDEN. DETTE
FORANDRER IKKE FORHOLDET MELLOM
MENNESKENE. DETTE FORKORTER IKKE
UTBYTTINGENS TIDSALDER. MEN NOEN MENN
HAR FÅTT PLESS PÅ HERBERGET VINDEN BLIR
HOLDT BORTE FRA DEM EN HEL NATT. SNØEN
SOM SKULLE FALT PÅ DEM, FALLER PÅ GATEN

Bolig - en menneskerett

– Skal mennesker trives, må de få velge bolig selv, mener Tore Ekran, leder for Boligsosial avdeling i Moss. Tidligere er det tenkt at boligsøker må gjøre seg fortjent til en bolig, og at det beste er å bygge samlokaliserte boliger for mennesker med samme type utfordringer. Jeg har jobbet lenge med dette og på mange måter snur metoden Housing First dette på hodet, sier Ekran.

Innledningsvis i [Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid](#), sies det at ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp. Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. For å kunne leve selvstendige liv og delta i arbeids- og hverdagsliv, bør den enkelte selv få velge hvor han eller hun skal bo, uavhengig av tjenestebehov.

Forskning understøtter dette. Mennesker med sammensatte behov for tjenester, fungerer best med boliger i ordinære bomiljøer. Dette er i tråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbankens anbefalinger.

Flere kommuner utreder [Housing-first konseptet](#). Det er ikke i motsetning til at flere allerede jobber etter noen av prinsippene for metoden. Det å tenke at personer med rusproblemer og psykiske lidelser oftest ønsker å bo i ordinære boliger og bomiljøer, var tydelig også i strategien [På vei til egen bolig 2006/2007](#).

Ett eksempel fra Lørenskog er vedtak fra 2012 om kjøp av 16 boliger over fire år til bostedsløse med rusproblemer. Dette er fulgt opp med bosetting i ordinære bomiljøer spredt utover i kommunen. Oppfølgingsbehovet blir dekket inn av de ordinære tjenestene. Kommunen opplever at mange lykkes med å beholde boligen, men det genererer større kostnader i forbindelse med vedlikehold av boligene.

[Moss startet med Housing First i 2013](#) og har bosatt 10 personer med oppfølging. Planene er å øke dette til 25 brukere i løpet av 2014. Bostedsløse er redusert fra 41 til 26 ila 2013. Interesseorganisasjonene RIO og Mental Helse deltar i prosjektgruppen for «Housing First». [Mossregionen samarbeider iht. ACT-modellen](#).

[Ringsaker har med «Bolig først»](#) systematisert et arbeid i ordinær drift som kan vise til bosetting av 24 personer med boligbehov etter prinsipper for Housing First. Kommunen nevner i sin årsrapport at de har foretatt ytterligere kartlegging av bostedsløse ett år etter nasjonal kartlegging i uke 48 i 2012. Tallet var da økt fra 40 til 53. Økningen i antall bostedsløse er overraskende, særlig i lys av at flere har fått egnet bolig i 2013 enn i 2012.

[Elverum](#) har bosatt fem husstander høsten 2013 og har implementert arbeidet i drift. Fredrikstad iverksetter prosjektet fra 2015.

Bærum startet opp med Housing first i 2014. I NIBR-rapporten fra 2012, vises det til at Bærum har 160 bostedsløse. En markant økning fra den tidligere kartleggingen i 2008. Kommunen har besluttet å gjennomføre en toårig pilot der 6-8 bostedsløse innbyggere gis et tilbud Kommunen har besluttet å være «tro» mot metodikken etter [prinsippene for Housing first utviklet i USA](#). Pilotarbeidet er i samarbeid med organisasjon [Aeips i Lisboa](#) mht. utvikling, samt for opplæring av ansatte.

[NIBR-rapport 2013:5 - Kartleggingen av bostedsløshet i Norge](#)

[En helhetlig rusmiddelpolitikk, Se meg! \(2011–2012\)](#), gode boliger og tjenester som styrker evnen til å mestre hverdagen og boforholdet.

[NIBR-rapport 2011: 13: På ubestemt tid - Døgnovernatningssteder og andre former for kommunalt disponert bolig.](#)

[FAFO – Housing first. Resultater og læring.](#)

Formål er å lage en oversikt over Housing First-prosjektene i Norge, og belyse resultater for sluttbruker og kommune. Ferdigstilles i 2015. Oppdragsgiver Husbanken

4.4 Aktiv bruk av det private boligmarkedet

Noen kommuner har en relativ god dekning av kommunale boliger, mens andre igjen har få. Noen opplever at det private utleiemarkedet er begrenset. Eksempelvis sier både Lillehammer og Ringsaker at det er mangel på tilgjengelige private leieboliger. Asker har i samarbeid med NAV i 2013 bosatt bostedsløse ungdommer i det private leiemarkedet, men ser nå at de har utfordringer med å fortsette innsatsen pga. mangel på private utleietilbud.

Bruk av det private leiemarkedet er en strategi som er blitt brukt med hell av både Oslo, Bærum og Sarpsborg forut for programsatsingen, men er blitt videreutviklet i programmet. Bærum har valgt to vellykkete innganger for å bosette i det private leiemarkedet. Disse er å bevisstgjøre boligsøkere til selv å finne bolig privat med tilbud om boligkurs. Det er ansatt en person som formidler utleie og som målbevisst oppsøker utleiare. Opp mot 150 personer bosettes årlig på denne måten.

Dette er god erfaringsdeling til andre kommuner i programmet. Bl.a. har Lørenskog i 2014 satt i gang et tilsvarende arbeid. Lørenskog har òg en god dialog med Selvaag og har inngått avtale om å disponere 10 % av boligene i nye boligprosjekter. Nå ønsker de flere prosjekter fremover. Spesielt for unge som ikke får hjelp av foreldre til etablering. De som har begynt i sin første jobb (evt. lærling) og har lav inntekt. Denne gruppen ønsker kommunen å hjelpe så de ikke havner i kommunale boliger.

Hamar jobber aktivt for bosetting i det private markedet ved hjelp av ulike virkemidler, eller samarbeider med frivillige organisasjoner – [les nettartikkel mai 2011 om samarbeid med Kirkens sosialtjenesten](#). I samarbeid med NAV har kommunen gjennom innleie skaffet 8 boliger for bostedsløse. Ellers har Hamar i 2013 gjort en vri for flyktninger som bor i asylmottak. De som greide å skaffe seg bolig selv fikk ja til å bosette seg, og 28 av 40 flyktninger skaffet seg bolig privat ved eget nettverk.

[Sarpsborg har boligkontakter](#) som bidrar til å skaffe boliger på det private utleiemarkedet. Den helhetlige tilnærmingen, der boliger og tjenester sees i sammenheng, og hvor boligkontaktene har en høy grad av tilgjengelighet og individuelt tilpasset oppfølging, har stor overføringsverdi til både kommuner og bydeler.

[Sarpsborg kommune ble nominert til boligsosial pris](#)

Boligkontaktene i Sarpsborg er et vellykket tiltak som reduserer bostedsløshet og bidrar til helhetlig satsing av boligsosialt arbeid. Arbeidet er nå integrert som en fast del av kommunenes boligarbeid og finansieres over kommunens budsjett.

Helhetlig, teambasert og oppsøkende arbeid

Fem boligkontakter bistår de som ikke vil kunne få en bolig uten hjelp. De gir hjelp til å skaffe bolig, etablere seg, beholde og ta vare på boligen. Boligkontaktene samarbeider bredt med andre tjenester og instanser – både interne og eksterne, og fungerer ofte som brobygger.



Arbeidsmetode med god effekt

Boligkontaktene ønsker å bidra til å skape et hjem, ikke bare skaffe bolig og jobb. Arbeidsmetoden er basert på høy grad av tilgjengelighet og brukermedvirkning. Over 100 brukere har oppfølging, og siden oppstarten er 356 personer bosatt. I 2013 fikk 77 husstander hjelp til å finne en egnet leiebolig. [Les artikkel på Husbanken.no](#)

[Overføringsverdi fra Fredrikstad](#)

Kommunen har to boligformidlere som har ansvar for å skaffe flest mulig bostedsløse egen bolig, samt oppfølging i etterkant med tanke på det å mestre en bosituasjon. Denne tjenesten skal, foruten å skaffe bolig, gi økonomisk veiledning, motivere, informere og gi noe praktisk hjelp i forbindelse med innflytting og ellers henvise til det øvrige hjelpeapparatet.

En viktig del av oppfølgingen er å forhindre utkastelser. Gode rutiner og samarbeid mellom kemner, Namsmann, Nav og kommunale virksomheter har gjort at antall utkastelsessaker er redusert.

Tjenestene settes i sammenheng for derved å kunne gi et tverrfaglig og helhetlig tjenestetilbud til den enkelte. Bolig- og oppfølgingsarbeidet i Fredrikstad og Sarpsborg har mange av de samme elementene i seg som Housing First modellen, hvor Moss kommune har kommet langt i utprøving. Omtales i Rapporten (kapittel 7.2.1) [Innovasjon i Boligetablering og tjenester - et interkommunalt forprosjekt mellom kommunene Halden, Sarpsborg, Fredrikstad og Moss.](#)

Asker kommune «Ung i bolig»

I forbindelse med kartleggingen av bostedsløse i 2012 (NIBR), oppdaget Asker kommune at et stort antall ungdommer var uten fast bolig. På grunnlag av dette ble prosjektet «Ung i bolig» i 2012 opprettet som delprosjekt i Boligsosialt utviklingsprogram. I 2013 ble det foretatt en ny kartlegging og 60 unge bostedsløse i aldersgruppen 17 til 25 år ble registrert.

Gjennom prosjektet fikk 30 ungdommer raskt et tilbud om bolig i det private markedet. På relativt kort tid og med intensivt arbeid er det oppnådd gode resultater i et svært vanskelig privat utleiemarked. Uten den tette kontakten med boligsøker, utleier og hjelpeapparatet ville ungdommene sannsynligvis fortsatt vært uten bolig. Det blir lagt vekt på å koordinere bo-oppfølgingen fra kommunens side, men det har vært utfordringer. Dette skal utredes nærmere, og det er i 2014 startet opp et arbeid som skal se på årsakene til at unge blir bostedsløse.

«Helhetlig tilnærming til unge bostedsløse» i Lillehammer

Innenfor tjenesteområde Psykisk helsearbeid og rusomsorg er det fra høsten 2013 igangsatt et [prosjekt, "På vei"](#), som har som formål å gi unge rusmiddelbrukere 18-30 år et helhetlig tilbud knyttet til bolig, aktivitet og helse. Et kriterium for deltakelse er å ha utfordringer knyttet til det å bo. Prosjektdeltakerne rekrutteres via NAV og Tildelingsenheten. Det er ansatt to prosjektmedarbeidere som driver tett oppfølging, og treningsboliger for sju av ungdommene skal etableres. Prosjektet er finansiert med midler fra Arbeids- og velferdsdirektoratet over tre år.

4.5 Forebygging og samhandling gir trygge og stabile boforhold

Oppfølging i bolig er for noen en forutsetning for å kunne mestre egen bo- og livssituasjon. Noen trenger omfattende tjenester, som følge av problemer med rus eller psykisk helse, mens andre trenger hjelp til mindre praktiske gjøremål og forvaltning av egen økonomi. Dette er et komplekst bilde som også handler om kommunens innsats for et forebyggende arbeid.

Utviklingen i samfunnet og i de fleste kommuner er at eldre og andre med hjelpebehov skal få hjelpen i hjemmet. Hjelpebehovet kan dreie som om omsorgstjenester og bistand til å holde boligen i stand. Men erfaringene som gjøres i kommunene er at det ofte er behov for andre type tjenester, som faller utenom det ordinære hjelpeapparatet. Bl.a. vil etablering av prosjekter som Housing first, som gir beboerne valgfrihet for bo-oppfølging, påvirke organisering av tjenestetilbudet.

Tverrfaglighet og økt samhandling med vekt på forebygging og bomiljøarbeid, sies å være nøkkelen til å oppnå stabile forhold og trygghet i boligen for vanskeligstilte. Det har vi forsøkt å synliggjøre i denne rapporten. Kommunene oppnår bedre samordning for bolig- og oppfølgingstjenester, ved at de har endret organiseringen av boligarbeidet. I prosessen med tildeling av bolig utvikles kompetanse og det jobbes samtidig mer tverrfaglig.

Det gis oppfølgingstjenester på et nivå som er tilpasset den enkelte beboer. Det drives forebyggende arbeid på flere områder, og noen er overlappende til boligrelaterte tema og programarbeidet:

- Bomiljøarbeid og miljøvaktmestere
- Boligskole for flyktninger
- Hverdagsrehabilitering for at flere skal greie seg hjemme i egen bolig
- Områderettet innsats rettet inn mot levekårsutsatte boligområder.
- Samarbeid med frivillige organisasjoner

Helhetlig og forebyggende arbeid i Ringsaker kommune

[Ringsaker har ansatt «boligsosial vaktmester»](#) som løser praktiske utfordringer i forbindelse med det å bo. Vaktmesterne har fått god tillitt hos beboerne og har en viktig rolle for å sikre at disse får beholde boligen. Ringsaker kommune bruker betegnelsen «den sosiale FDV» (Forvaltning Drift og Vedlikehold) på oppgaver knyttet til arbeidet med å bedre bomiljøet for leietakere i kommunalt disponerte boliger.

I tillegg til de lovpålagte oppgavene jobber kommunen aktivt med å forebygge bostedsløshet gjennom å videreutvikle rollen som «boligsosial vaktmester». Kommunen ser at den «boligsosiale vaktmesteren» bidrar til økt bokvalitet og botrygghet for den enkelte beboer. I tillegg reduserer det utgiftene til vedlikehold.

Fredrikstad med flere forebyggende tilnærminger

Etter noen år med utprøving av prosjekter som bistår vanskeligstilte med å skaffe bolig og følge opp i bomiljøene, ble stilling som «Samfunnskontakt» gjort fast fra 2013. I tillegg omgjøres prosjektstilling som lavterskel vaktmester/miljøarbeider til fast stilling fra 2015. Miljøvaktmesteren bistår beboere i kommunale boliger med praktiske gjøremål og å holde orden rundt leiligheten, rydde osv.

Fredrikstad, Sarpsborg og Moss kommune samarbeider og har fått midler fra Helsedirektoratet til prosjektet [«Interkommunalt samarbeid om utvikling og utprøving av samhandlingsmodeller på rusfeltet»](#). Målsettingen er å få kompetanse på feltet for å styrke den enkelte bruker mht. det å bo.

Kommunen har også tilrettelagt, uavhengig av programmet, en ny virksomhet gjennom [Helsehuset Fredrikstad, «Friskliv og mestring»](#). Her gis informasjon om tilbud som kan være med å styrke den enkelte til å mestre livet, også det å bo.

En dør for service, tjenester og bolig

En dør inn – eller en dør for alle, er nødvendig for å gi det samme gode tilbudet til alle som har behov for å ta kontakt, ifølge Halden. Besøkende skal bli møtt og behandlet på en serviceinnstilt, verdig og effektiv måte. Kommunen vil nå ha særlig oppmerksomhet rettet mot 30 - 60 personer som står utenfor de generelle boligtilbudene og setter i gang en større innsats for å samordne tjenestetilbudet.

Tre nye ansatte i kommunen og en NAV-ansatt skal gjennom sitt arbeid ha mye tettere og oppsøkende kontakt med folk. En Boligkoordinator skal koordinere alle interne henvendelser om bolig. Sammen med to miljøvaktmestere og boligoppfølger i NAV utgjør de en endring i arbeidet med vanskeligstilte på boligmarkedet.



På bildet er miljøvaktmestere Roar Fosen (til venstre) og Inge Larsen. Begge har bakgrunn som helsefagarbeidere og har tidligere jobbet med psykisk helsevern og psykisk utviklingshemmede.

Foto: Halden kommune

Miljøvaktmesterne finner sin plass mellom de andre tjenestene. De har ressursene til å gå inn å løse saker raskt, og fyller en funksjon som går utover det å flytte papirer med å fange opp situasjoner som ikke kan sees fra et kontor. De har fått til et samarbeid med lokalt næringsliv, og har varierte arbeidsoppgaver som inkluderer både matleveranse og møbel- og utstyrsformidling. [Les mer under nyhetsartikler Husbanken.no Boligsosialt utviklingsprogram](#)

Forhindrer fortvilelse [nettavisen Halden Arbeiderblad 23.09.14](#)

– Hvor mye sparer kommunen på miljøvaktmesternes innsats hjemme hos folk?

Svar fra Kommunalsjef innen helse og omsorg, Kenneth Johannessen

– Det er vanskelig å skulle tallfeste hvor mye penger kommunen har spart gjennom dette arbeidet, men det er ikke tvil om at arbeidet har bidratt til å hindre en rekke saker hvor mennesker ville blitt satt i en ekstremt fortvilet situasjon. Det er åpenbart at det også er god økonomi for kommunen å jobbe på denne måten. I det videre arbeidet vil vi aktivt jobbe for å påvirke, og dreie de ordinære tjenestene i tråd med det som viser seg å ha god effekt for brukerne.

– Vi vil utfordre de ulike driftsområdene som yter tjenester til målgruppa om å høste ny kunnskap om de dokumenterte erfaringene som gjøres i prosjektet.

4.6 Flere gode tiltak som forebygger for å bo



GJENNOMFØRT: Kursserien ble avsluttet mandag 18. desember, og deltakerne fikk tildelt hvert sitt kursbevis av varaordfører Geir Roger Borgedal. Foto: Privat.

Boligskole for første gang

Tidens første boligskole for flyktninger i Ringsaker er gjennomført.

Gjennom et to ukers kurs har deltakerne fått økte kunnskaper om blant annet økonomi, brannvern, gjenvinning og lineordninger.

Deltakere fra introduksjonsprogrammet og grunnskoleklassene ved Voksenpedagogisk senter har deltatt i boligskolen. Dette er et pilotprosjekt i regi av boligsosialt utviklingsprogram, og er et forpliktende samarbeid mellom Voksenpedagogisk senter, Servicesenteret, Bygg og eiendom og NAV Ring-

saker:

Fikk kursbevis

– Dette har vært et vellykket opplegg, og deltakerne har kommet med gode tilbakemeldinger, sier Roger Nilssen, som er leder for boligsosialt utviklingsprogram i Ringsaker kommune.

Kursserien ble avsluttet mandag 18. desember, og deltakerne fikk tildelt hvert sitt kursbevis av varaordfører Geir Roger Borgedal.

I «Mjøsregionen» går de for Boligskole for flyktninger

Ringsaker etablerte Boligskole for flyktninger i 2012 som en del av introduksjonsprogrammet. Dette er et samarbeid mellom voksenpedagogisk senter, boligavdelingen og NAV.

Lillehammer og Gjøvik kommune har gjort tilsvarende, og nå etablerer [Hamar kommune sin Boligskole for flyktninger](#) i samarbeid med Hamar læringscenter og Flyktningkontoret. Tema er trygghet og sikkerhet i bolig og i bomiljø samt norsk, samfunnskap og veiledning i lovverket.

Legger vekt på forebygging i Elverum

Elverum kommune har opprettet to stillinger for boveiledning i 21 kommunale boliger. Kommunen legger vekt på forebygging av rus i ungdomsmiljøer og har etablert et samarbeid mellom beslutningsnivåene i kommunen, politiet, skolene, utekontakten, NAV og flyktningetjenesten. I Elverum rapporterer de at vedlikeholdskostnadene har gått ned på grunn av tettere oppfølging av de som erfaringsmessig ikke tar vare på boligen og dermed påfører kostnader til vedlikehold.

Gjøvik fanger opp de som faller mellom ulike tjenester

«Gråsoneforum» er felles tildelingsmøte mellom NAV og Helse og omsorg i Gjøvik kommune. Forumet skal fange opp brukere med behov som faller mellom ulike tjenester, og tiltaket er implementert i drift med fast møteplan. Videre opprettes det en tverrfaglig arbeidsgruppe som skal jobbe direkte med grupper innenfor rus og psykisk helse og flyktningefamilier med barn.

Bygger opp gode tjenester i Kongsvinger

«Linken» og «Jobben» er et tiltak i regi av Frelsesarmeen som ble igangsatt i mars 2011 som tilbud for personer med rusmiddelmissbruk i Kongsvinger. I 2012 ble kommunens kommunalt rusteam utvidet til åtte stillinger for oppfølgende boligarbeid.

Kommunen etablerte i mai 2013 et sentralisert forvaltningsteam som samarbeider med NAVs boligsosiale team. Slik fanges tjenestebehov opp på et tidligere tidspunkt. Det boligsosiale teamet oppsøker også beboere hjemme hos dem for å gi råd i forhold til det å bo eller andre praktiske utfordringer. Praksisendring med fokus på hverdagsrehabilitering er startet opp, og 30 brukere omfattes av dette.

4.7 Oslo kommune med fire bydeler



Stovner bydel – foto: Husbanken

I Oslo har de fire programbydelene i Groruddalen; Alna, Bjerke, Grorud og Stovner et tett samarbeid med hverandre som deltakere i Program for områdeløft. Erfaringer fra dette samarbeidet viser gjensidige positive resultater i form av bedre levekår for beboerne i utsatte bomiljøer og tverrfaglig oppfølging av personer som trenger bistand for å mestre sin bosituasjon. Oslo kommune og Husbankens overordnede samarbeidsavtale understøtter at erfaringene fra begge programmene, samt all boligøkonomisk virkemiddelbruk sees i sammenheng.

Samarbeid om booppfølging i bydel Alna

Booppfølgingstjenesten og hjemmehjelpstjenesten samarbeider for å øke kompetansen til ansatte. Hjemmetjenesten gir også tjenester til personer med utfordringer knyttet til psykisk helse og rus.

Boligkontoret og NAV sosialtjenesten er også viktige samarbeidspartnere i noen boligområder hvor sentrale virkemidler i arbeidet er:

- informasjon ved kontakt og innflytting, boligperm med informasjon deles ut
- tilbud om kurset «Bo sammen»
- styrke og benytte beboers egne ressurser, bla. ved å opprette beboerråd

Gjengangere i hospits får et tilbud i Bydel Bjerke

For å ivareta gjengangere, som oppsøker midlertidig overnatting og ikke klarer å skaffe egen leiebolig, er det opprettet et «team hospits». Dette er oppsøkende arbeid som går ut på at beboere på hospits blir kontaktet og fulgt opp. Teamet tilbyr følge til visning av leieboliger og et boligkurs, som er etablert i samarbeid mellom NAV, Skanska og Bymisjonen.

Tilbud til unge i Bydel Grorud

For å gi et bedre tilbud til unge enslige uten nettverk, er det etablert et prosjekt med tanke om å utvikle en pilot med felles perspektiver på bolig og botrening. Fra 1. mai i 2013 fikk tre ungdommer mellom 18 – 24 år en treningsbolig med oppussingsbehov. Leieboerne skal ha knytte kontakt med borettslaget som en viktig bomiljøfaktor og bydelen har ressurser til egnet oppfølging. Innsatsen rettes særlig inn mot enslige personer som kommer fra fengsel eller annen institusjon.

Boliger til de mest vanskeligstilte i Stovner bydel

Bydelen setter i gang et forsøk med permanent bolig for mennesker med tidlig rusavhengighet og psykiske lidelser (ROP). Gjennom tett kontakt med brukere, som benytter tilbudene i bydelen, vil det bli lagt vekt på å gjøre vanskeligstilte med sammensatte lidelser bedre i stand til å bo.

Områdeløft, boligsosialt arbeid og bomiljøarbeid må sees i sammenheng. «Vi må få mer kunnskap for å synliggjøre hvordan dette henger sammen», påpeker programansvarlig i bydel Stovner. Bydelen har et koordinerende arbeid som skal være tettere på bomiljøene for å hjelpe de som ikke evner å holde boligen i stand. Fagenhetene i bydelen skal få mer kompetanse om dette.

Boliger for personer med sammensatte behov på Arveset gård

Boligprosjektet organiseres på tvers av de fire bydelene med en styringsgruppe bestående av ledelsen i bydelene. Bydelene samarbeider om varige boligløsninger for personer med sammensatte behov. Prosjektet har potensiale for skalering og spredning til andre bydeler og kommuner. I arbeidet med utvikling av tjenestetilbudet har kommunen engasjert kommunikasjons- og designbyrået Halogen som jobber med en metode som kalles tjenstedesign. [Les også artikkel i Groruddalen avis mai 2014.](#)

Beboerne flytter inn

De 15 ferske beboerne flytter inn på Arveset gård i starten av juni 2014 og er klare for et nytt liv i nybygd bolig. Bydel Alna som er prosjektansvarlig for botilbudet.

– Beliggenheten er sentral og mange minner knyttes til gården. Jeg tror dette vil bli et sted hvor denne beboergruppen vil trives veldig godt, sier prosjektleder Unni Aasbø i bydel Alna til Akers Avis. Hovedhuset på gården er rehabilitert, og skal nå fungere som en base for personalet som skal følge opp beboerne. Her kan det legges til rette for felles sosiale aktiviteter.

Samarbeid med Velferdsetaten

Velferdsetaten skal bistå Arvesets beboere i samarbeid med bydelene Alna, Stovner, Grorud og Bjerke. – Dette gir brukerne en ny start og følelsen av å få et eget hjem. Et flertall har allerede bodd alt for lenge på rusinstitusjon i regi av Velferdsetaten, sier avdelingsdirektør i Sentrums- og storbyavdelingen, Egil Bakke.

De fire stolte BOSO-programlederne

Fra venstre: Fredrik L. Sørensen, Bjerke, Anila Pavllo Nauni, Grorud, Tronn Jensen, Alna og Vivian Abbi Johnsen, Stovner, bivånet åpningen av Arveset.

Foto: Bydel Bjerke.



Kap 5: - Bakgrunn for programsatsing

Bakgrunn for etablering av Boligsosialt utviklingsprogram (2009-2015) ble gitt i statsbudsjettet for 2009³ fra Kommunal- og regionaldepartementet og i tildelingsbrev til Husbanken (2009/2010). Her fremgår det at Husbankens innsats skal målrettes mot kommuner med store boligsosiale utfordringer. Videre gjøres det klart at primæroppgaven til Husbanken er å sette kommuner og andre samarbeidspartnere i best mulig stand til å gjennomføre en helhetlig og lokalt tilpasset politikk for vanskeligstilte på boligmarkedet. Bakgrunnen for føringene fra Kommunal- og regionaldepartementet finnes i en rekke undersøkelser og FoU-rapporter for det boligsosiale feltet i perioden 2006-2008⁴. Spesielt viktig her er Riksrevisjonens rapport om tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet⁵.

Samlet sett viser undersøkelsene at det er oppnådd gode resultater på det boligsosiale området, men samtidig trekkes det opp utfordringer som utviklingsprogrammet har tatt utgangspunkt i. Disse utfordringene bekreftes også i kommunenes eksternt utførte foranalyser ved inngangen til programarbeidet.

Utfordringer knyttet til hovedmålet – Mange vanskeligstilte får ikke den hjelpen de trenger og bor ikke godt og trygt

- ❖ Det er for få kommunalt disponerte boliger og at en stor del av disse er for lite differensiert og tilpasset befolkningens behov. Mange kommunale boliger er i dårlig fysisk forfatning og det er store utfordringer knyttet til bomiljø.
- ❖ Mange vanskeligstilte faller mellom boligsosiale virkemidler fordi de har for lav inntekt til å betjene startlån, eller har for høy inntekt for å få boligtilskudd eller kommunalt disponert bolig eller bostøtte. I tillegg går det frem at mange startlån ikke blir realisert fordi personer som har fått tildelt lån ikke er i stand til å finne seg en bolig og at lånet derfor ikke blir utbetalt. Det er også utfordringer knyttet til saksbehandlingskapasitet.
- ❖ Riksrevisjonen viser til at KRD og Husbanken ikke har god nok oversikt over hvordan virkemidlene fungerer. Det er heller ikke igangsatt tilstrekkelige tiltak for å følge opp de som faller utenfor virkemidlene, eller få oversikt over omfanget.

Kunnskapsrettede utfordringer

- ❖ Det er lite kunnskap om ulike gruppers boligbehov, oversikt og omfang, og hvorvidt virkemidlene dekker de behovene de har. Mange kommuner har ikke oversikt over boligmassen eller plan for framskaffelse. I foranalysene trekkes rusmiddelbrukere og psykisk syke fram som målgrupper det er spesielt behov for mer kunnskap om, i tillegg til utsatte unge.

³ [Prop. 1 S \(2009-2010\)](#) og [Prop. 1 S \(2010-2011\)](#).

⁴ NOVA (2008) Rapport 2008:18 "[Fragmentert og koordinert. Organisering av boligarbeidet i kommunene](#)".

NOVA (2007). Rapport 2007:5. [Kommunen som boligeier, Praksis og rutiner ved utleie av kommunalt disponerte boliger. Åsmund Langsether og Anna Skårberg.](#)

NIBR (2008) Rapport 2008:13 "[Samspillet mellom bostøtte, boligtilskudd og startlån](#)".

Fafo (2007) Rapport 2007:38 "[Ikke bare å bo. Sluttrapport fra evaluering av statlig tilskudd til oppfølgingstjenester i bolig for bostedsløse og rusmisbrukere](#)".

Fafo (2006) Rapport 2006:22 "[The Pathway to a permanent home](#)".

⁵ Riksrevisjonen (2007-2008): Dokument nr.3:8: "[Undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet](#)".

- ❖ Manglende styringsinformasjon fører til at det ikke foretas vurderinger av måloppnåelse. Det er store svakheter ved deler av Kommune-Stat-rapporteringen (KOSTRA) og disse dataene kan i mange tilfeller ikke brukes.
- ❖ Kommunene mangler ressurser og kompetanse på booppfølging.
- ❖ Behov for å få frem «taus kunnskap» og kompetanse opparbeidet gjennom praksis. Kunnskap som i liten grad overføres gjennom utdanning og organisert opplæring, for eksempel kunnskap om bo-oppfølging/-veiledning og boligfremskaffelse.

Organisatoriske utfordringer

- ❖ Boligsosialt arbeid og ansvaret for dette er ikke definert som et strategisk område for utvikling i kommunene. Riksrevisjonen og FOU rapporter viser til manglende ansvarsplassering og samordning av sentrale strategiske og operative oppgaver i kommunene. Forvaltning og tildeling av boliger er spredt på ulike enheter.
- ❖ Riksrevisjonen påpeker også at en stor andel av kommunene i undersøkelsen ikke følger forvaltningsloven: 40 % av kommunene i undersøkelsen svarer at ikke alle får skriftlig vedtak på søknad om kommunal bolig og at søkere dermed ikke gis klageadgang og de rettighetene som dette medfører. Flere av de mellomstore kommunene manglet kvalitetssikrede rutiner og prosedyrer ved behandling av søknader om, og tildeling av, kommunale boliger og begjæringer om utkastelser.
- ❖ Erfaringene med boligsosiale handlingsplaner viser at disse ofte ikke er tilstrekkelig integrert i øvrig planverk i kommunene. Planen er i liten grad fulgt opp. Utviklingstiltak blir ikke videreført i kommunenes ordinære drift når statlige tilskuddsmidler opphører.
- ❖ Mange av stillingene som utfører bo-oppfølging er prosjektstillinger og det har vært ulike oppfatninger av hva slags tjenester som skal være vedtaksbaserte.

Utfordringer med helhetlig og effekt virkemiddelbruk

- ❖ Virkemidlene sees ikke i sammenheng og det er manglende samspill mellom Husbankens økonomiske virkemidler. Riksrevisjonen viser til at koordineringen av de boligsosiale virkemidlene ikke fungerer godt nok på kommunalt nivå. For å sikre at virkemidlene blir sett i sammenheng, har Husbanken et ansvar for å tilrettelegge, være pådriver og å bygge kompetanse. Riksrevisjonen konkluderer med at det ikke synes som om Husbankens kompetansehevende arbeid på dette området har hatt tilstrekkelig effekt.
- ❖ Det er store forskjeller mellom kommunene i bruk av økonomiske virkemidler, herunder praktisering av regelverk og prioritering av grupper. Mange kommuner regner ikke med bostøtte i inntektsgrunnlaget ved søknad om startlån. Halvparten av kommunene sier at de ikke vurderer om startlån er et mer hensiktsmessig virkemiddel enn kommunal bolig.
- ❖ Undersøkelsen tyder på at kommunal bolig er det virkemiddelet som i minst grad ses i sammenheng med de øvrige virkemidlene i kommunene.

Kilder

[Fafo \(2007\) Rapport 2007:38](#) "Ikke bare å bo. Sluttrapport fra evaluering av statlig tilskudd til oppfølgingstjenester i bolig for bostedsløse og rusmisbrukere".

[Fafo \(2006\) Rapport 2006:22](#) : "The Pathway to a permanent home"

[Boligsosialt utviklingsprogram Husbanken region øst. \(2014\).](#)

- Programbeskrivelse (2011-2017) Boligsosialt utviklingsprogram
- Kommunenes halvårsrapporter for hver kommune
- Kommunenes årsrapporter for hver kommune
- Møreforskning, delrapport 1 Boligsosialt utviklingsprogram (2010) og delrapport 2 «Fundamentet er lagt» (2011)
- Sluttrapport «Kunsten å ha 2 fugler i hånden samtidig» (2013)

[KMD Prop. 1 S \(2009-2010\)](#), og [Prop. 1 S \(2010-2011\)](#), og [KMD Prop 1 S \(2014-2015\)](#)

[NOVA Rapport 2008:18](#) Fragmentert og koordinert. Organisering av boligarbeidet i kommunene.

[NOVA Rapport 2007:5](#). Kommunen som boligeier, Praksis og rutiner ved utleie av kommunalt disponerte boliger. Åsmund Langsether og Anna Skårberg.

[NOU 2011:15 Rom for alle](#)

[NIBR Rapport 2008:13](#) "Samspillet mellom bostøtte, boligtilskudd og startlån"

Riksrevisjonen (2007-2008): Dokument nr.3:8: ["Undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet"](#)