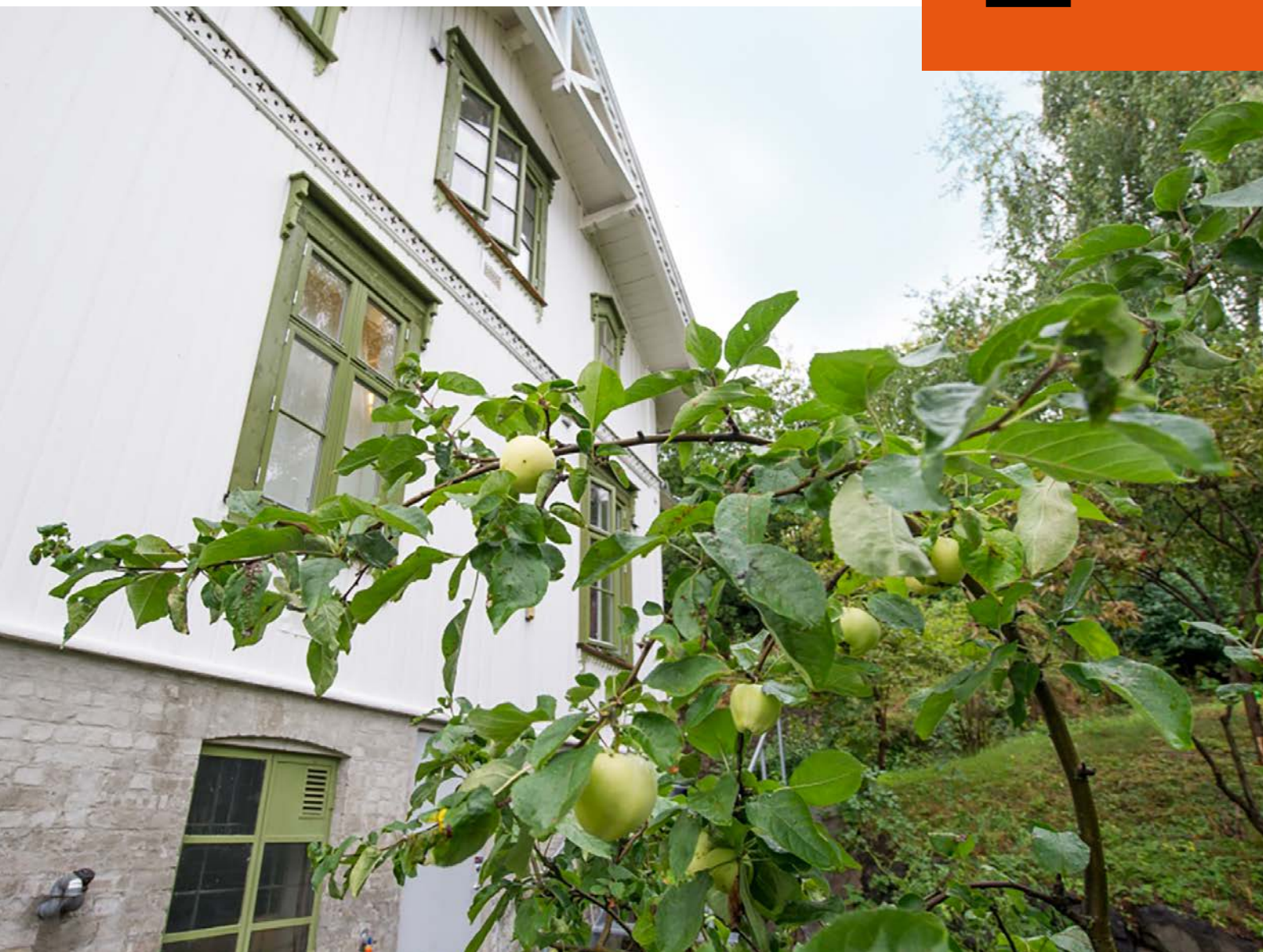


Bybo Ung versjon 2.0

En håndbok i utvikling



Erfaringer så langt med å etablere samlokalisert bolig med base for unge vanskeligstilte, varig bolig med oppfølging for unge med rus- og psykiske lidelser, et hjem for unge.



Bybo Ung versjon 2.0: En håndbok i utvikling
Oslo, november 2021

Kirkens Bymisjon, Bybo
Fredensborgveien 32, 0177 Oslo
Telefon 410 05 760
kirkensbymisjon.no/bybo

Grafisk utforming: Kirkens Bymisjon © 2021
Foto: Torstein Ihle. Bildene i brosjyren er kun illustrasjonsfoto.

Innholdsfortegnelse

Introduksjon	4
Bybo Ung-metoden	6
En god bolig – et hjem	6
Fellestrekk for målgruppen	6
Målsetting	6
Huset	7
Bemanning	7
Beboersammensetning og påvirkning	8
Relasjonsarbeid, omsorg og stabilisering	8
Husregler – eierskap til huset	11
Måltider og fellesskap	11
Aktiviteter	12
Pårørendearbeid	12
Samarbeid med bydelene	13
Varig bolig for unge – når er det på tide å flytte?	13
Etableringsplan	14
Ansettelse	15
Innføring av metode	15
Inntak	18
Anskaffe hus	20
Økonomisk modell og finansiering	20
Kravspesifikasjon	20
Søk	20
Avslutning	22

Introduksjon

Denne håndboken i utvikling er skrevet av Kirkens Bymisjon, Bybo gjennom prosjektet «Hjem for unge» med støtte fra Husbanken.

Bybo, leier ut leiligheter med oppfølging til vanskeligstilte. Vi har samlokaliserte boliger med base for mennesker med rus- og psykiske lidelser. Vår visjon er varighet og forutsigbart i eget hjem med respekt for den enkelte. Personalet har en kombinasjon av tilstedeværelse og individuell oppfølging.

Bybos metodikk preges av grunnleggende verdier; bolig som forutsetning, bolig som grunnleggende behov, bolig som menneskerett og for den enkelte retten til privatliv, råderett og trygghet. Dette ligger til grunn for vårt arbeid.

Bybo har rammeavtale med Oslo kommune som beskriver tjenesten og omfanget/antall boenheter. Vi inngår oppfølgingsavtale for hver enkelt beboer med bydel og husleiekontrakt mellom beboer og Kirkens Bymisjon. Både husleiekontrakt og oppfølgingsavtalen har tre måneder gjensidig oppsigelse.

Det skrives tidsbestemt husleiekontrakt etter husleieloven mellom beboer og Kirkens Bymisjon. Beboer har ansvar for husleieforholdet. Med tidsbestemt husleieavtale gir vi et viktig signal til beboer om at hen kan bo forutsigbart og at hen ikke må prestere noe/endre seg for å få forlenget boforholdet. Denne rammen er helt essensiell for å bistå med å skape stabile, lange boforhold.

Bybo har ikke tidligere hatt et eget botiltak for målgruppen unge. Det er et stort behov for varige boliger med oppfølging for denne gruppen. Bybo Ung versjon 2.0 bygger på Bybo sine erfaringer på det boligsosiale feltet de siste 15 årene, samtidig som vi har utviklet/spisset metoden slik at den passer til målgruppen.

Denne håndboken under utvikling er utarbeidet gjennom samtaler i prosjektgruppen, øvrige ansatte i Bybo, Bybos beboere, referansegruppen og styringsgruppen samt innspillmøter med; Tyrilistiftelsen, Ungbo, Ulsrud vgs, Kvartal XIII, Exit, Pårørende Ane Ramm, Røde Kors, Husbanken, Velferdsetaten, Kirkens Bymisjons Barnevernstiltak, 24/7, Forandringshuset Holmlia og åtte av Oslos bydeler.

Bybo Ung versjon 2.0 er delt inn i tre deler; metode for hvordan jobbe med og for beboerne, etableringsplan og prosess for anskaffelse av egnet hus. Denne utgaven er et resultat av erfaringer vi har gjort oss etter andre prosjektår. Planene er tentative, de vil formes underveis når etablering av huset finner sted. Avsluttende versjon av håndboken vil ferdigstilles gjennom siste prosjektår og vil bygge på erfaringer knyttet til innflytting og etablering av boligtiltaket. Den siste utgaven vil være håndboken for ideelle organisasjoner som ønsker å etablere nye varige botiltak for unge vanskeligstilte.



Bybo Ung-metoden

En god bolig – et hjem

- Egen nøkkel.
- Husleiekontrakt.
- Trygghet.
- Selvråderett.
- Frihet og samtidig nærhet til personal.
- Tilknytning og fellesskap.
- Stabilisering og omsorg.

«Å komme til et sånt hus må være som å komme til himmelen. Jeg har i alle fall ikke hørt om at rusavhengige blir møtt på den måten som dere beskriver. Problemet med «botilbudet» datteren min bodde på var at de skulle motivere til endring, da var det som om hun måtte klare noe for å få lov til å bo der, de ansatte fikk en kontrollfunksjon. Mens det dere beskriver handler om å møte hele mennesket som hun er, med respekt, tillit og gode verdier.»

Ane Ramm, mor til Frida

Fellestrekk for målgruppen

Noen fellestrekk for målgruppen:

- Mange har opplevd omsorgssvikt, har barnevernshistorikk, lite stabil voksenkontakt, lite grenser og opplevd lite mestring.
- De er ofte utforskende på rusmidler og livet generelt. De har store utfordringer, og vil trenge mye bistand.
- Noen har vært mye i fengsel, lavterskelsteder og bodd på sofaer. Mens andre har bodd beskyttet på institusjoner med tett bemanning i mange år.
- De har ofte ingen eller lite kontakt med folk som ikke er i rusmiljøet og deltar sjelden på vanlige aktiviteter/skole eller arbeid.
- Mange er ofte umodne emosjonelt og har lese- og skrivevansker og dårlig digital kompetanse.
- Grupper møtes med forventinger om å få til noe (få livet på rett kjøp).
- De er nye i alt og det er mye uavklart, blant

annet økonomi, og de har lite bohistorikk.

- Noen har et uttalt rusproblem, mens andre og deres pårørende ikke definerer den unge som rusavhengig. Noen beskrives som psykisk syke og at rusbruken ikke blir sett på som hovedutfordringen.
- Mange er svært ensomme og utrygge. De er underernært på omsorg. Samtidig vil mange være spenningsøkende, det kan være mye drama og konflikter. Det vil være nødvendig å imøtekomme behovene for både frihet og nærhet til trygge voksne. Det vil være krevende relasjonsarbeid, kontakten vil ofte være flyktig og det vil ta tid å bygge tillit.
- Unge rusavhengige ser og opplever mye røft og vanskelig i rusmiljøet. Man bygger seg opp flere og flere traumer jo lengre man er i miljøet, og det igjen forsterker behov for å ruse seg, for å glemme og gjemme unna. Det fleste har ulik former for gjeld – overnattingsgjeld, penger, skylder tjenester etc.

Målsetting

Bybos formål er å tilby langvarig bolig med oppfølging til de vanskeligst stilte. Overordnet målsetting for «Hjem for unge» er å etablere et varig boligtiltak for unge med rusavhengige og/eller psykiske lidelser. Boligtiltaket skal gi langvarig stabilt boforhold og stabile lange relasjoner mellom beboer og personalet. Dette vil gi mulighet til å leve et verdig liv.

Stabilt langvarig boforhold

De unge beboerne vil ha erfaring med å ha bodd mye midlertidig og de aller fleste vil ha opplevd utkastelse. Å jobbe for et stabilt boforhold vil blant annet innebære å romme og tåle både gode og dårlige perioder, og vise at vi bistår der det trengs, slik at beboer opplever at han får støtte og mulighet til å opprettholde sitt boforhold. Å ha tak over hodet, et sted som bare er ditt, gjør at du kan være deg selv og

føle at det er plass til deg. Å oppleve tilhørighet, trygghet og at noen rommer hele deg, gjør at man kan tørre å komme ut med sine behov.

Stabile lange relasjoner

Beboerne vil ha erfaringer med brutte relasjoner, både fra barndom og i hjelpesystemet.

Å bygge lange relasjoner med mennesker som har opplevd tillitsbrudd krever tid, tilstedeværelse, fleksibilitet, stort rom for skjønnsutøvelse og en ikke-dømmende holdning. At beboer erfarer at ansatte bistår med det han trenger er med på å bygge et tillitsforhold. Det vil være mange lange utfordrende prosesser ansatte vil kunne bistå med, prosesser som i utgangspunktet kan virke enkle kan ta svært lang tid og være krevende å få i havn for denne målgruppen. Det kan være å skaffe seg bankkort, betale regninger, skaffe seg mobil, lese og forstå brev fra hjelpesystemet, skru opp et skap, få kontakt med pårørende, tannbehandling, få en god fastlege, bli utredet og få riktige medisiner, ordne pass, søke om ung ufør og få en god og riktig behandler. Å fullføre tannbehandling kan være et stort mål som kan ta lang tid å nå og som kan oppleves som en stor seier. Det er veldig lettende når praktiske og konkrete oppgaver/behov kommer på plass.

Mange vil også ha store mål og drømmer som å fullføre utdanning, få seg jobb og bli rusfri. Vi vil hele tiden se etter muligheter for også å jobbe med disse store lange prosessene, og anerkjenne at de mindre prosessene og seirene de oppnår er med på å bidra til å muliggjøre de store målene. Vi vet med erfaring at det er lang vei til å oppnå de store målene og at vi bistår best ved å møte beboerne der de er og støtte de på deres premisser slik at de eier sin egen endringsprosess.

Huset

Et hus med seks til åtte 1-roms leiligheter. Alle vi har snakket med bemerker betydningen av at huset er lite og at maks antall beboere ikke bør overskride seks til åtte.

Base/fellesareal i første etasje som er åpent når ansatte er på jobb. Bakgård eller hage; uteplass gjør det enklere å møte andre, da

trenger man ikke entre et rom, ute er man mer fri og mulighet for dialog er større.

Det er viktig at det ser fresht ut, både inne og ute, da får man mer lyst til å ivareta, og det kan bidra til at man ønsker å opprettholde boforholdet sitt.

Bydelene gir uttrykk for at det er et stort fortrinn at huset vil være i Oslo. Døgnbemanningstjenester ligger utenfor Oslo og de fleste ønsker å bo sentrumsnært.

Bemannning

Huset vil være bemannet med tre på dagtid, to på kveld og to på midtvakt i helgen. Det er nødvendig å være tre på dagen slik at det alltid er to på huset mens en kan gjøre ting utenfor huset; bli med beboere på møter, være med å ordne praktiske gjøremål eller aktiviteter/gå tur etc. Kontakten og arbeidet som gjøres på dag og kveldstid har som intensjon å skape trygghet, forebygge, og føre til mer ro nattetid.

Nattetid vil vi benytte oss av Securitas bomiljøvakthold. Bomiljøvektene går regelmessige patruljeringer gjennom natta. Bybo har god erfaring med å bruke denne tjenesten nattetid. Securitas bomiljøvakthold vil fylle en viktig funksjon på natta når det gjelder å begrense gjester, låse inn ved tap av nøkler og ikke minst sjekke brannsikkerhet. Bomiljøvektene vil bistå beboerne med å følge husordensregelen om ro mellom klokka 23–07. Da Securitas har en annen rolle og ikke skal bygge relasjon med beboerne, kan de si i fra med en annen myndighet enn det er tjent med at ansatte gjør.

Ingen andre hus i Bybo har nattevakt og vi opplever at uten nattevakt blir det et mer reelt boforhold og hjem, og ikke en institusjon, som stiller noen forventinger og gir et annet ansvar til beboerne om selv å ivareta sitt boforhold. Det er også bra for relasjonen mellom ansatt og beboer at ansatt ikke ser alt som foregår på natta, at ansatt og beboer kan opprettholde sin vanlige relasjon på dagtid.

Beboersammensetning og påvirkning

Innspillene vi får i forhold til beboersammensetning spriker veldig. Noen mener at det må være variasjon i kjønn, problematikk og rusbruk for å minimere gjengproblematikk, mens andre hevder at unge med ulik rusbruk ikke må bo sammen da dette kan føre til negativ påvirkning.

Slik vi ser det vil det være umulig å begrense inntaksarbeidet til kun spesifikke grupper/rusbruk. Mange i målgruppen er også i en fase i livet hvor de eksperimenterer med ulike typer rusmidler, og foretrukket rusmiddel kan endre seg fort.

Vi tror at de to første henvendelsene vi får fra bydelene vil være med på å forme huset og ut ifra disse to vil vi vurdere nye beboere, og hele tiden tenke beboersammensetning i inntaksprosessene. Vi ser for oss at huset vil ha en bredt sammensatt beboergruppe, en blanding av kjønn, fra både Oslo vest og Oslo øst, ulik problematikk og variasjoner av både diagnoser og rusbruk.

Beboerne på huset vil påvirke hverandre, noen ganger i negativ forstand og andre ganger på en positiv måte. Dette vil være umulig å unngå eller kontrollere når man har flere med sammensatte utfordringer under samme tak. I flere innspillmøter har det blitt bemerket at selv om det bor beboere som har ulik rusbruk betyr ikke dette at de kommer til å påvirke hverandre negativt. Men det vil være nødvendig å være tett på, være godt bemannet, og prøve å fange opp og snakke med beboere hvis man ser at noen blir påvirket negativt. Ikke minst vil det være avgjørende å ha god dialog med bydel og pårørende. Vi har erfaring fra Hollendergata der bydel, etter press fra DPS, sa opp boligen til en ung gutt. Begrunnelsen var negativ påvirkning. Hjelpesystemet har i ettertid mistet kontakten med han og han bor nå på gata. I dette tilfelle ville det vært bedre for gutten å bo i Hollendergata, på tross av negativ påvirkning. Vi må tørre å snakke høyt om at negativ påvirkning også skjer i miljøet utenfor boligen.

Det kan også bli tilfeller der beboerne påvirker hverandre positivt; fellesskap og vanlige aktiviteter utenfor rusmiljøet kan forsterke dette. Kulturen som skapes på huset, holdningene til personalet, og å bygge og gi tillit kan påvirke i positiv grad.

Relasjonsarbeid, omsorg og stabilisering

Målgruppen unge trenger stabile trygge voksne som kan representere tilknytning over tid, som forstår dem og som tåler hele dem, både i gode og dårlige perioder. Å tenke langsiktig og være tålmodig er helt avgjørende. Det tar lang tid å bygge en tillitsfull relasjon med en gruppe som har opplevd mange relasjonsbrudd. Det vil være nødvendig med stor skjønnsutøvelse og en balansegang mellom tydelighet og fleksibilitet. Innspill vi får forsterker våre erfaringer med gruppen; det kan være svært krevende å bygge relasjon og få tillit. Beboernes liv kan svinge fort; fra høyt rusinntak, flyktig kontakt og konflikter, til roligere perioder hvor det vil være lettere å ha en nær relasjon og gi omsorg og bistand.

Tilstedeværelse og individuell bistand

Bybo-ung vil som resten av Bybo ha en kombinasjon av tilstedeværelse og individuell bistand. Basen i første etasje vil gjøre det mulig å bruke mye tid på relasjonsbygging og ved å være tilstede vil man vite mye om hva som rører seg i bomiljøet på huset. Basen gjør det mulig å bli kjent på en uformell måte, med lite konstruerte samtaler. Å bli godt kjent gjør at både ansatte og beboere blir mer trygge. Beboerne blir ikke skumle og farlige, men man kan merke når de blir dårlige og hjelpe de så godt man kan når det skjer. De ansatte vil ha et bredt ansvarsområde og muligheten til å være fleksible. Ansatte kan bistå med å være bindeledd mellom ulike instanser, med praktiske gjøremål, som å ordne og vaske i leiligheten eller minne om avtaler. Ansatte vil også ofte være en samtalepartner, en å dele tanker, gleder, frustrasjoner og bekymringer med. Ved at beboer setter premissene og at ansatte er lydhøre for hans/hennes behov kan beboer selv ha eierskap til sin prosess og at prosessen blir indre styrt fra hans/hennes side.



Forstå og håndtere uro

Som Bybos nåværende beboere vil også målgruppen unge være preget av mye uro. Uroen kan skyldes flere ting. Det kan være her-og-nå problemer, abstinenser, rusreaksjoner, medfødt ADHD, traumatisering og/eller tilknytningsvansker som er de bakenforliggende årsakene til en persons uro. Uro er et signal om at alt ikke er som det skal, og det er viktig å forstå og håndtere uroen på en best mulig måte. Rusmidler står svært sentralt i regulering av denne uroen.

Beboernes uro kommer til uttrykk på ulike måter; være i bevegelse, lage bråk, unngåelsesatferd, isolering, tvang, utagering, vrangforestillinger, medisiner og rus. Disse uttrykkene er helt nødvendige overlevelsesmekanismer. Mye av jobben med beboerne i Bybo Ung vil være å romme beboernes uro og vise at det er ok og forståelig at vedkommende gjør som han gjør. I tillegg vil man bistå beboerne med å stabilisere uroen:

- Her og nå problemer: hjelpe til med å løse dagliglivets utfordringer; praktiske ting i leiligheten, ringe for eller sammen med til ulike instanser som for eksempel NAV, være med på ulike avtaler og møter. Lytte og snakke med beboeren om hverdagens utfordringer.
- Tilknytning: Bygge lange relasjoner, være få og stabile ansatte. Vise at man tåler å stå der i både gode og dårlige perioder beboeren har. Vise respekt ved at man aksepterer beboeren som den hen er. Gjøre det meste, stake opp doen hvis det trengs. Det at personalet viser at man kan bistå med det meste og gjøre både for og sammen med øker tilliten i relasjonen.
- Traumatisering: De aller fleste bærer med seg barndomstraumer. Dette må man hele tiden ha i bakhodet når man er sammen med og når man prøver å forstå beboernes atferd. Personalet vil trygge, gi omsorg og vise respekt.

De utfordrende episodene – når beboerne har det ekstra vanskelig

All tilstedeværelse, personalets holdninger og ønske om å skape en så likeverdig relasjon som mulig og hvordan man er sammen med beboerne i det daglige, danner grunnlaget for hvordan man kan søke å møte beboeren på en verdig og respektfull måte – også når det er vanskelig.

Når en beboer er på vei inn i en vanskeligere periode vil det drøftes på teammøte. Ved å forsøke og være i forkant og vurdere om det er noe personalet kan endre på, slik at man kan møte beboeren bedre. Hvordan er det best at vi følger med? Hva vet vi fra tidligere? Har vi stått i noe lignende med beboeren før eller kan vi hente erfaringer fra andre situasjoner? Skal vi ringe samarbeidspartnere for å drøfte situasjonen? Skal vi gi beboeren mer «space» eller være tettere på? Man vil hele tiden søke å holde fokus på hva beboer trenger og på personalets ansvar for å hjelpe en som har det vanskelig.

Som i gode perioder vil man også være opptatt av at man jobber i andres hjem når en beboer har det ekstra vanskelig. Hvis en beboer roper, skriker og knuser vil man la «utbruddet gå sin gang». Under selve «utbruddet» vil man tenke sikkerhet og trekke seg ut og rådføre seg med kollega om hva som er best å gjøre og eventuelt ringe politiet hvis det er nødvendig. Noen ganger vil det være naturlig å gå forsiktig inn når man hører at det har roet seg hos beboer, andre ganger vurderes det at det ikke er hensiktsmessig. Ved behov vil Securitas gå ekstra runder i løpet av natta. Selve «utbruddet» eller det vanskelige er ikke noe statisk. Ja, det kan gjenta seg, men det vil gå over.

I etterkant av en vanskelig episode vil teamet drøfte og fundere på hvorfor, hvordan og hva som kan ha vært med på å skape den vanskelige situasjonen. Kan det være nedtrapping av medisiner? Ruser beboeren seg mer? Ruset på noe annet enn det vi bruker å se? Eller var han eller hun abstinert? Hvordan er det best at vi møter beboer nå? Erfaring viser at det ofte er den ansatte som er nærmest beboeren som får den største jobben, både under og i etterkant av krevende episoder. Det er i den relasjonen tilliten ligger. Teamet vil være opptatt av å støtte kollegaen og bidra der det er mulig. Ekstra ekstern veiledning vil også benyttes ved behov.

I likhet med resten av Bybo vil Bybo Ung ikke gi opp en beboer i første runde men være der, gang etter gang. Dette er en del av Bybos faglige forståelse og metode og vi erfarer at det har en effekt. At beboerne kan få erfare at vi er der, tåler og ikke gir opp. Det krever utholdenhet, men det er nødvendig å stå lenge i prosesser der beboerne har det vanskelig. Så vil det også skje at gjentatte vanskelige episoder resulterer i innleggelse og noen ganger at beboer må flytte. Det er jo også livet til målgruppen, at deres psykiske helse og måte å leve på kan endre seg ganske raskt og dramatisk.

Husregler – eierskap til huset

Husregler kan bidra til å skape en ramme rundt relasjonsarbeidet. Det kan bidra med å trygge og gi struktur, og bistå beboerne med å klare og opprettholde boforholdet sitt, som for eksempel begrense gjester om natta. Det er mye omsorg i regler. Ofte er det regler og trygge rammer som har manglet i barndommen. I stedet for å være diffuse og gi valg vil de trenge at ansatte gir tydelige beskjeder og konkrete planer.

Aktuell problemstilling for de aller fleste beboerne vil være håndtering av gjester. Det bør være tydelige regler rundt overnatting og bråk nattetid, ved for eksempel å ha dette som vilkår i husleieavtalen. Følger man ikke reglene bør konsekvensen bygge på relasjonen mellom beboer og personalet. Straffen bør ikke være for hard eller langvarig.

Det nye teamet vil i samråd med beboerne bli enige om «sine husregler». Det anbefales at det lages få enkle og tydelige regler som følger med husleieavtalen; nulltoleranse for vold, ikke lov med rusbruk i fellesarealet, respekt for andres eiendeler/hærverk, ro nattetid. Husmøter med pizza en gang i måneden kan være en god måte å skape fellesskap og eierskap til huset og husregler. Her vil det også være lurt å høste erfaringer fra andre hus i Bybo og Kvartal XIII.

I tillegg til generelle husregler vil det gjøres individuelle avtaler i dialog med beboer uti fra hva beboer synes fungerer og hva han trenger, for eksempel hjelp til å rydde. Det vil være nødvendig med stor grad av skjønnsutøvelse og fleksibilitet.

Likeså viktig som få og konkrete regler vil det

kontinuerlige fellesskapsarbeidet og eierskap til egen leilighet og hus være. Det å erfare hygge sammen, ved måltider eller aktiviteter, at det er beplantning ute som både beboere og ansatte kan stelle med, at man fikser i fellesarealene og vasker trappa, gjør at man kan føle større ansvar for hverandre og huset.

Måltider og fellesskap

Kontakt, trygghet, naboskap, sikkerhet, tilhørighet.

Fellesbasen bør være en stor leilighet med stue og kjøkken, bad og et eller to kontor, slik at det er mulig å henge der uten at man er helt oppå hverandre. Fellesarealene skal være et trygt sted som er åpent hver dag, hele dagen og kvelden og noen timer i helgene. Her kan man komme og slappe av, se på tv, spise et måltid, ta en kopp kaffe, bruke pc, ta en lur mens du vet at noen ser til deg, slå av en prat, få hjelp til praktiske og andre gjøremål, og hjemlige vanlige aktiviteter som pusle puslespill, filmkveld, vaffel på fredagen etc.

Som på alle våre eksisterende hus vil også måltider være viktig i Bybo Ung. Måltid er en måte å komme i dialog på, måte å roe nervene på og ofte blir det mindre utbrudd/sinne når folk er mette. Det er viktig å få i seg næring i en ellers stressende hverdag hvor de fleste ikke prioriterer mat.

Vi ser for oss frokost og middag hver dag, lunsj ved behov, men ofte er folk på farten på dagtid. Struktur er viktig, samtidig som det ikke skal bli for institusjonspreget, kommer du når frokosten er ryddet bort skal du allikevel få en kaffekopp og en brødskeive.

Måltider er noe av det viktigste vi har for å komme i kontakt, det er uformelt og man kan komme å slå an en prat uten at det er et møte med en agenda. Og det er noe forutsigbart, noe man kan minne beboerne om, og noe som skjer hver dag.

Aktiviteter

Samtlige vi har fått innspill fra vektlegger viktigheten av vanlige aktiviteter for denne gruppa. Bybo Ung vil i større grad ha fokus på aktiviteter og dette vil gjenspeile størrelsen på oppfølgingsavtalene med bydelene. Unge rusavhengige er en gruppe som trenger mestringsarenaer, vanlige fellesskap og vanlige aktiviteter. Vi ønsker ikke et hus der beboerne bare sover og ruser seg. Bare en time om dagen hvor man gjør noe annet vil gjøre en stor forskjell, en time hvor de er borte fra hverdagsslitet og rusen.

Vi tror på en modell der noen av aktivitetene er satt i system samtidig som at personalet har anledning og er fleksible til å gjøre ting når den enkelte beboer er klar for det. Fellesskapsaktiviteter kan være alt fra gåtur, sykkelverksted, lære musikk, filmkveld på fredager, spille fotball, snowboard og tilgjengelig Netflix og spill i fellesarealene. Det å ha tilbud og bli invitert til faste fellesskapsaktiviteter har en verdi i seg selv. Vi tror deltagelsen vil variere, men at det allikevel er viktig å tilby og gjennomføre.

Aktiviteter er både stort og smått, alt det man gjør sammen med beboerne; rydde i klesskapet, bli med til Nav, dra innom Nyttig-butikk, kafé før legebesøket, lage middag sammen på huset. Å gjøre ting utenfor huset er med på å viske ut rollene. Det styrker relasjonen og man er sammen på en uformell måte.

Noen vil ha ønske om skole eller lønnet arbeid. Vi vil skaffe oss mer informasjon om Kuben vgs, der de tilbyr utdanningsløp for unge i aktiv rus. Vi vil bistå i prosessen og ønsker tett samarbeid med Nav om dette. Vi vil også se på muligheten for å organisere små betalte jobber på huset, for eksempel trappevask.

Vi vil utforske mulighetsrommet for aktiviteter fremover ved å hente inspirasjon fra blant annet fra Forandringshuset Holmlia og Prosjektet Radius gjennom Uteseksjonen. Et annet fortrinn Bymisjonen har er at vi har lang og bred erfaring med bruk av frivillige. Dette vil vi også undersøke og se på mulighetene for å benytte oss av når det gjelder gjennomføring av aktiviteter.

Pårørendearbeid

I Bybo Ung vil det være mer pårørendearbeid enn det vi er vant til ellers i Bybo, og vi tror at dette arbeidet vil med noen beboere være både krevende og ta mye tid. Dette er noe vi ønsker å utforske, lære av andre og bli gode på.

Som beboerne, tror vi også at de pårørende vil være en mangfoldig gruppe. Det vil være alt fra pappaen som ruser seg og som kommer på besøk og lager styr og bråk, til moren som har kjempet i mange år for at datteren skal bli rusfri, og til foreldre som ikke er inne i bildet, som enten er de som har påført omfattende omsorgssvikt i barndommen eller de som har gitt opp og som ikke orker å ha noe med barnet sitt å gjøre. Vi vil også møte på familier med annen kulturell bakgrunn der det er mye skam knyttet til psykiske lidelser og rusbruk.

Noen ganger vil pårørende være en ressurs for beboeren mens andre ganger kan det være veldig krevende. Mange pårørende vil ikke ha realistiske mål for hva som er mulig for beboer, noen kan bli veldig kontrollerende ovenfor rusbruk, og andre ser ikke at barnet har et rusproblem og kan være veldig misfornøyd med botilbudet.

Det å få til et tett og godt samarbeid med pårørende, på beboers premisser, vil være til hjelp for beboeren. Det vil være nødvendig å skape forståelse for hvordan Bybo Ung jobber og avklare forventinger til endring. Det trengs å tydeliggjøre at vi tror at endring kun er mulig hvis man møter vedkommende der han er, ikke pushe til endring, men støtte på veien i oppturer og nedturer – vi må være transparente slik at pårørende skjønner at vi ikke bare lar «alt skure og gå».

Pårørendearbeidet kan også innebære å bistå beboer med å gjenopprette kontakt med foreldre eller andre i nettverket som er utenfor rusmiljøet, for eksempel en tante eller en gammel venn.

Vi vil ta kontakt med Anine Boisen, en dansk terapeut, som har utviklet en modell for samtaler med pårørende til unge med dobbeltdiagnoser. I korte trekk er VI-modellen en modell for hvordan støtte foreldre til unge med dobbeltdiagnoser og bidra til større forståelse og bedre kontakt mellom de unge og deres foreldre. I tillegg vil vi ha dialog og lære av Kvartal XIII, Holmen, og Kirkens Bymisjons Barnevernstiltak. De har lang erfaring med pårørendearbeid med denne aldersgruppen.

Samarbeid med bydelene

Bybo har godt samarbeid med bydelene som bruker oss, både når det gjelder det økonomiske rundt avtalene og samarbeide rundt beboernes behov. Vi ser for oss at det vil være behov for enda tettere samarbeid med bydelene i Bybo Ung. Hvordan man jobber på huset og forventet resultater må snakkes om i inntaksprosessen. Det vil være bydeler som vil ha tydelige krav til rapportering og resultater, i disse tilfellene må man imøtekomme samtidig som man må tydeliggjøre at Bybo Ungs målsetting er varig hjem/stabilisering og ikke rusbehandling. Andre bydeler vil ha stor forståelse for hvordan vi jobber, og det vil være mulig med tett samarbeid rundt pårørendearbeidet som i noen tilfeller kan være krevende. Bydelene kan også bistå bruker med tilbud om aktivitet og sysselsetting.

Varig bolig for unge – når er det på tide å flytte?

Beboerne vil ha tidsbestemte husleieavtaler og kan således bo så lenge de har behov/ ønsker. Ovenfor beboer er det svært viktig at vi understreker at det er varig bolig, det handler om å formidle en sikkerhet om en stabil framtid og at de erfarer at de har kontroll over sin bosituasjon og at de får erfare stabilitet.

I motsetning til andre hus i Bybo vil man selvsagt jobbe med prosessen med å anskaffe videre botilbud for beboer. Dette bør gjøres i beboers tempo og i samarbeid med bydel. I noen tilfeller vil det være en prosess å trygge beboer om videre bolig, og da vil tillitsforholdet man har bygget opp mellom beboerne og ansatte være til stor hjelp. Godt samarbeid med bydel vil også bidra til at prosessen kan gjøres på beboers premisser og at man sammen kan finne et riktig bolig/boligtiltak for den enkelte.

Er vi så «heldige» å komme i en situasjon hvor beboer rundt 30 år og ikke vil flytte, vil vi først og fremst se på dette som en suksess, vedkommende har klart å bo stabilt over lang tid og har sannsynligvis bygget relasjon med ansatte over en lengre periode enn han kanskje har gjort tidligere i sitt liv. Deretter vil vi i samarbeid med beboer, bydel og personalet i annet boligtiltak opprett kontakt og relasjon for å gjøre overgang til nytt sted trygg.

For de fleste beboerne vil tidspunkt for nytt bosted falle naturlig; enten til andre hus i Bybo, Kvartal XIII, Ungbo, kjøpe/leie egen leilighet, kommunal bolig, eller andre botilbud eller behandlingsopphold.

Etableringsplan

År 2022

Nr.	Hovedoppgaver	Ansvarlig	Huskjøp	Rehabilitering 3–6 mnd.	Måned 1	Måned 2	Måned 3	Måned 4	Måned 5	Måned 6
	1.0 Ansettelse	VL/PL								
1.1	Ansettelse av avdelingsleder og en sosialarbeider i bolig	VL/PL	✓							
1.2	Ansettelse av to sosialarbeidere i bolig	AL		✓						
1.3	Ansettelse av resterende ressurser	AL				✓				
	2.0 Innføring av metode	VL/PL								
2.1	Bli kjent med Bybo	VL/PL		✓				✓		
2.2	Etablering av team	PL/AL		✓				✓	✓	✓
2.3	Fagutvikling	AL			✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3.0 Inntak	IA								
3.1	Informasjon og kontakt med bydeler og samarbeidspartnere		✓	✓						
3.2	Inntaksprosesser			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.3	Innflytting beboere				✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.4	Kontakt med naboer			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Innflytting beboere	AL								
	Beboer 1				✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Beboer 2				✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Beboer 3						✓	✓	✓	✓
	Beboer 4								✓	✓
	Beboer 5								✓	✓
	Beboer 6									✓

VL = Virksomhetsleder
 PL = Prosjektleder
 AL = Avdelingsleder
 IA = Inntaksansvarlig

Ansettelse

Et godt team på huset er helt essensielt. Det bør være mangfold i sammensettingen, og blanding av kjønn, alder, etnisitet, kultur og språk-kompetanse. Kjernekompetansen må være innenfor sosialt arbeid, med hovedvekt av sosionomer og barnevernspedagoger. Det vil være en stor fordel om noen ansatte har videreutdanning innen rus og psykiatri eller annen relevant kompetanse som traumebasert omsorg, boligsosialt arbeid eller lignende.

Det må være riktige folk som passer til å jobbe på huset, som kjenner miljøet, kan forstå beboerne og det de står i. De ansatte må være «runde i kantene», de må like praktiske oppgaver, kan ta i et tak, være gode på relasjonsarbeid og samarbeide med bydelene. Vi har også fått anbefalinger om å tenke ulik profil på de ansatte; en farsfigur, en morsfigur, en «vaktmester», en gamer, en som er glad i sport, en som har erfaring med pårønderarbeid etc.

Så snart huskjøp har funnet sted igangsettes ansettelsesprosessen. Innflytting og ansettelse vil måtte skje hånd i hånd. Nedenfor beskrives når og hvordan ansettelsene er tenkt å skje. Dokumentet «Bybo Ung-metoden» vil bli brukt aktivt i prosessen.

Ansettelse av avdelingsleder og en sosialarbeider i bolig

Stillingene som avdelingsleder og sosialarbeider i bolig vil lyses ut så snart huskjøp har funnet sted. Dokumentet «Bybo Ung-metoden» vil brukes under intervjuene. Slik at kandidatene får større forståelse for hva slags type hus som skal etableres, og for å sikre at det tas riktig beslutning. Det er avgjørende å ansette en avdelingsleder som har tro på at arbeidsmetodikken er hensiktsmessig. Dette for å kunne oppnå målsettingen om å gi unge vanskeligstilte langvarig stabile boforhold og stabile lange relasjoner mellom beboer og personal.

Det anses som viktig at avdelingsleder og sosialarbeider i bolig får eierskap til etableringen av «Hjem for unge». De er med fra start, før huset er klart til innflytting. Vi sørger da for at etableringen av huset og videreutviklingen av Bybo Ung-metoden skjer med og av nøkkelpersoner. Avdelingsleder vil være den som er ansvarlig for videre ansettelse.

Ansettelse av to sosialarbeidere i bolig

Samtidig som huset er under rehabilitering og i god tid før de første beboerne flytter inn skal to nye sosialarbeidere i bolig ansettes. Disse ansettelsene vil være noe av det første avdelingsleder setter i gang med. Fordelen med å ansette to samtidig er at man får mulighet til å tenke ulik kompetanse, profil og personlighet inn i teamet.

Det første teamet, altså avdelingsleder og tre ansatte, vil være på plass før de to første beboerne flytter inn og vil være i stand til å ta imot tre beboere.

Ansettelse av resterende ressurser

Måneden etter at de første beboerne har flyttet inn, starter prosessen med å ansette resterende ressurser. Det vil være behov for fullstendig team etter fem måneders drift. Til sammen utgjør dette 5,8 årsverk, med tre på dagtid, to på kveld og to på midtvakt i helger.

Innføring av metode

Boligsosialt arbeid er både praktisk og konkret. Det å bo handler om penger, om ting og møbler, om rydding og roting. Samtidig handler det om følelser, selvbilde, strev og håp. Det kan være mye dramatik i Bybos arbeidshverdag, livene til beboerne kan være dramatiske og strevsomme. Ofte er det nok slik at det høres voldsommere ut fra utsiden, for mye endrer karakter når du kjenner folk. Kjernen i arbeidet vårt er det lange, det tålmodige og det å være der i de monotone hverdagene. Dette krever nennsomhet, det boligsosiale arbeidet er et avansert og nennsomt håndverk.

Det nennsomme håndverket er arbeidet med de unike beboerne, de unike situasjonene, de gode vurderingene og de lange relasjonene. De små justeringene som må gjøres. De utallige samtalene, møtene, småkorreksene og meglingene. Håndverket ligger ofte i detaljene, i det som er skjult for andre. Timing og tuning. Det å klare å få kontakt med han som ikke snakker, lese situasjonen, si hei på den dagen kontakt var mulig. Med nennsomt mener vi det vare, det lyttende, det private og det forsiktede. Det tålmodige og det lange arbeidet over år for å skape tillit, for å tåle, orke, like.

Boligsosialt, nennsomt håndverk er noe mer enn å være god med folk. Det er noe mer enn å være en flink sosialarbeider i andre kontekster. Det er et håndverk som er vanskelig å forklare, det må oppleves. Det vises best ved å være sammen med de ansatte og beboerne på husene. Det er nettopp dette som må til for at Bybo Ung-teamet blir en del av Bybo, de må oppleve, være sammen med, reflektere og diskutere. På denne måten vil teamet også bli i stand til å videreutvikle Bybo Ung-metoden. Nedenfor beskrives nærmere hvordan innføring av metode vil skje, hvordan temaet skal bli i stand til å kunne vurdere og handle i enkelt-situasjoner, bruke skjønn, forståelse og klokskap.

Bli kjent med Bybo

Avdelingsleder vil raskt få innblikk og oversikt over Bybo som helhet gjennom lederfelleskapet. Ledergruppa i Bybo har et felles, helhetlig ansvar for Bybo og er opptatt av å lære på tvers og å ta felles organisatoriske og faglige avgjørelser.

I oppstarten vil også avdelingsleder og sosialarbeider i bolig være mye rundt på husene, for å oppleve, observere og bli kjent. Det er til stor fordel at de er to, da de sammen kan reflektere over det de ser og erfarer. Det å være der ute i hverdagen sammen med ansatte og beboere, vil gjøre det mulig å forstå tydeligere hva det boligsosiale, nennsomme arbeidet i Bybo innebærer.

Prosjektgruppa i «Hjem for unge» består av ansatte fra de ulike avdelingene i Bybo. De har gjennom flere år vært med å forme og jobbet frem det som i dag er Bybo Ung-metoden og vil være viktige ressurser for Bybo Ung-teamet.

Etablering av team

Som beskrevet tidligere er det viktig at avdelingsleder og første sosialarbeider i bolig får eierskap og engasjement for Bybo Ung-metoden. Gjennom arbeidssamlinger vil vi overføre kunnskap og invitere til å videreutvikle og «ta over» fagansvaret. Vi ser for oss at avdelingsleder og en ansatt vil holde arbeidssamlinger for det nyetablerte teamet slik at hele teamet får eierskap til, kjennskap til og får være med å utvikle Bybo Ung-metoden.

Før innflytting er det viktig at teamet blir godt kjent, at de fremstår som trygge på hverandre og metoden, og er et samlet team når de første

beboerne flytter inn. Selv om metodikken vil formes i møte med beboerne, vil det være viktig å opprettholde de rammene som er satt. Det vil gi trygghet og forutsigbarhet for beboerne.

Personalgruppen må ha forståelse for forskjellen mellom å jobbe i andres hjem og å jobbe på institusjon. Det er beboernes hjem og de skal merke at maktbalansen er deretter. Når du jobber i andres hjem, er du gjest. Du låser deg ikke bare inn i leiligheten eller bemerker hvordan det ser ut. Når du jobber i andres hjem, er det ekstra nødvendig å være lydhør og oppmerksom på hvordan du kan bistå på beboernes premisser. Å være sosialarbeider i andres hjem innebærer å bruke hele seg og man kommer tett innpå både beboere og kollegaer.

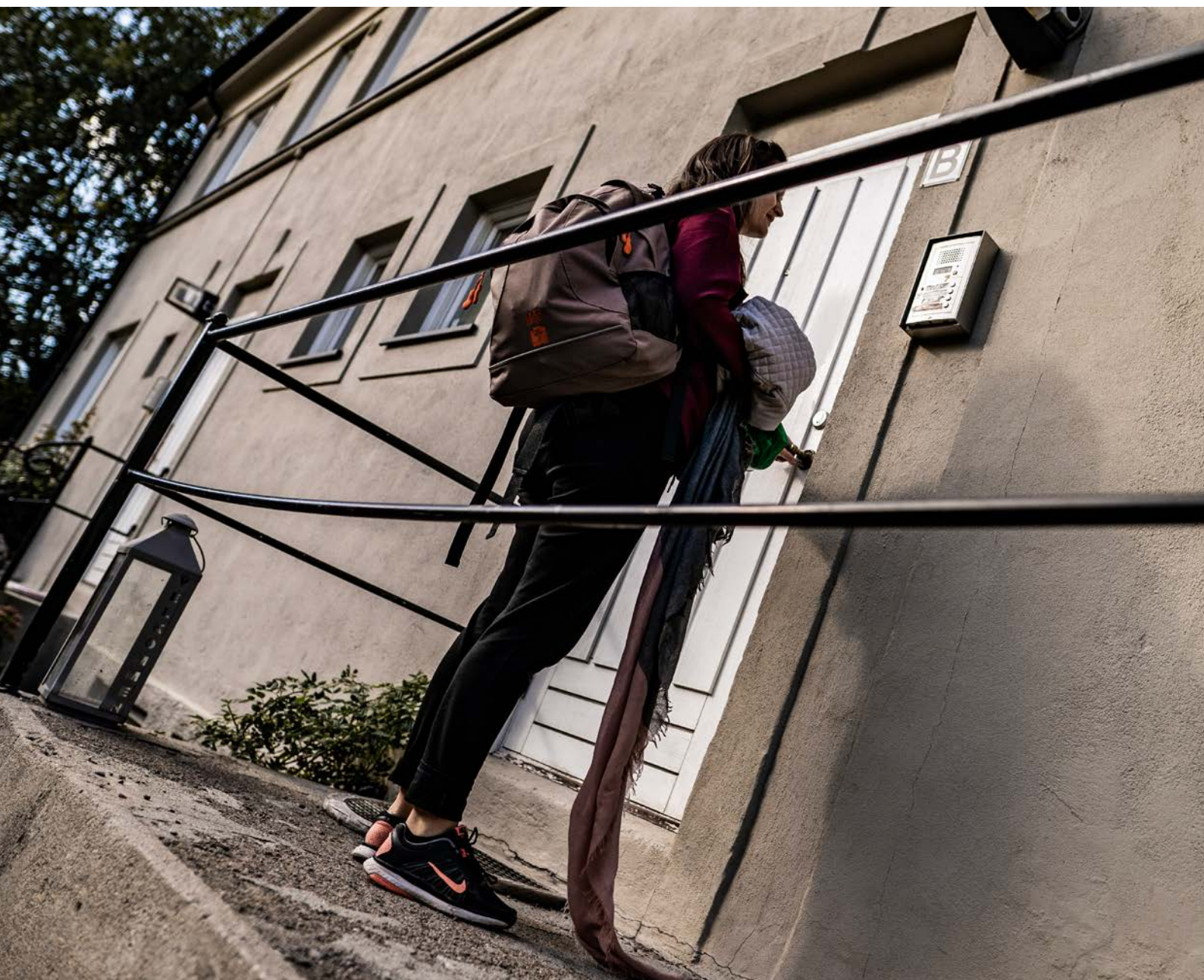
Det nye teamet må jobbe med sin interne kultur og arbeidsmetodikk, som vil være en blanding av Bybometodikk og ny Bybo Ung-metodikk. Bybo Ung-metodikken vil formes og utvikles kontinuerlig, ut ifra erfaringer av hva som fungerer og hva som ikke fungerer.

Fagutvikling

For å opprettholde nennsommenheten og kvaliteten i arbeidet trengs det at teamet klarer å holde nysgjerrigheten oppe, som nullstiller, som debriefer, som anerkjenner det vare og som har rom og rammer til å utvikle det nennsomme håndverket. Det krever både praktisk og teoretisk kunnskap, erfaring og refleksjon og et samspill mellom disse.

Bybo Ung-teamet vil ha faste ukentlige avdelingsmøter, fagmøter og ekstern veiledning. Dette er vesentlige fora for læring, refleksjon og bevisstgjøring rundt hvordan man møter beboerne. Ledergruppa i Bybo har møter annen hver uke, alle i Bybo møtes til personalseminar og jevnlig felles faglig forum.

Bybo har også jevnlig kurs i Nennsomt Nødverge, som bygger på de samme prinsipper som vi bruker i vårt daglige virke. Formålet med disse kursene er å øke kunnskapen om hvilke mekanismer som kan utløse en truende eller voldsom situasjon og hvordan man kan forebygge, unngå eller møte truende atferd. Det skal være nennsomt. Man må ha omtanke for den andre også i vanskelige situasjoner, opptre human og respektfullt, og unngå å krenke den andre.



Inntak

Bybo har inntaksansvarlig som har kontakt med bydelene og tar imot henvendelser. Ut ifra første kartleggingsamtale på telefon vurderes det hvilket hus som kan være passende for vedkommende. Inntaket til «Hjem for unge» vil foregå på lik linje som inntaket generelt i Bybo. Det er en fordel at samarbeid med bydelene er godt etablert og at bydelene har kjennskap til Bybos inntaksprosess.

Vår erfaring er at inntak kan ta lang tid og vi vil derfor ha flere prosesser gående samtidig. Nedenfor beskrives hvordan vi vil sørge for konstruktive inntaksprosesser og gode innflyttinger i etableringen av «Hjem for unge».

Informasjon og kontakt med bydeler og samarbeidspartnere

Når vi får bekreftet innflyttingsdato vil vi utarbeide informasjonsmaterieell som sendes bydelene og samarbeidspartnere. Materieellet vil inneholde informasjon om huset, hvem huset passer for og hvordan man går frem for å få leilighet. I Bybo er vi opptatt av at informasjonsmaterieellet skal kunne oppleves som verdig for nåværende og nye beboere.

Informasjonen vil sendes til alle nåværende kontakter i bydelene og andre aktuelle samarbeidspartnere som 24/7, Kvartal XIII, Sporet, Uteseksjonen, Ungbo, Exit, sykehus/behandlingssteder og midlertidig overnattingssteder. Vi vil også holde informasjonsmøter og være åpne for å ta imot henvendelser på et tidlig tidspunkt selv om innflyttingsdato er frem i tid.

Inntaksprosesser

Ved hver henvendelse vil det første møte være med bydel uten at potensiell beboer er til stede. Dette for å kartlegge hva vedkommende trenger, hvordan livet arter seg, samt vurdere og avklare størrelse på oppfølgingsavtale med bydel. Første møte med beboer vil være på visning, hen får se leiligheten, uten at hen må stå med lua i hånda og/eller snakke om alt som har vært og er vanskelig. Hvis vedkommende takker ja til leiligheten kan man avtale innflytting og møte for å underskrive husleieavtale.

Selv om huset bare vil ha plass til seks beboere ser vi det som nødvendig å ha flere inntaksprosesser gående samtidig. Vår erfaring med inntak i Bybo er at det er viktig å tenke helhet og beboersammensetning. Vi forsøker med den informasjonen vi får å vurdere hvem som vil fungere best sammen som nærmeste naboer og for eksempel om beboeren bør bo i første etasje, i nærhet til basen eller ikke. De første beboerne som flytter inn vil sette en standard for huset, sette sitt preg og vil påvirke arbeidsmetodikken. I det videre inntaksarbeidet vil de første beboerne være i bakhodet når man tenker beboersammensetning og helhet.

Vi antar at det vil være mer utskiftninger i «Hjem for unge» enn ellers i Bybo, da målgruppen unge i større grad vil og skal videre. Mer utskiftninger vil gjøre noe med bofellesskapet og det vil kreve en ekstra bevissthet rundt arbeidet med kulturbygging og fellesskap. Med et lite hus vil profilen kunne endre seg fort og man må tenke beboersammensetning på nytt ved hver enkelt utflytting/innflytting. Det vil være behov for kontinuerlig inntaksarbeid og ha kandidater på venteliste. Sannsynligvis vil man oppleve at en person som man tenkte ikke passet inn i huset, vil kunne få tilbud om bolig hvis en har flyttet ut og man ser at det åpner seg opp for en annen type beboersammensetning. Vi vil fortsette å opprettholde den gode kontakten vi har med bydelene og ha flere mulige inntak i prosess samtidig, allerede fra oppstart.

Innflytting beboere

To beboere kan flytte inn samtidig. Tredje beboer vil kunne flytte i måned tre, deretter vil beboere fire og fem kunne flytte inn i måned fem og beboer seks i måned seks. Det vil si at det er fullt hus etter et halvt år. Vår erfaring er at det kan ta et år eller to før en beboer finner ro og boforholdet blir mer stabilt. En slik hyppig innflytting vil kreve mye av personalgruppa og beboerne. Fordelen med fullt hus vil være at alle fort blir vant til at huset er for seks, at alle vil være med på å sette og forme naboskapet og fellesskapet. Beboersammensetning vil som nevnt være spesielt viktig i inntaksprosessene slik at vi legger til rette for en best mulig start.

Det vil være viktig at to flytter inn relativt samtidig, dette for at flere er med i starten å forme huset. Vi sørger med det også for at boligen blir beboernes hjem fordi man har naboer. Vi får fellesskapselement med fra start, som er en essensiell del av metoden å drive samlokaliserte boliger med base.

Det vil merkes når nye beboere flytter inn, uansett om du kommer fra behandling, rett fra annet botilbud eller fra gata. Det tar tid å bli kjent, lande og å falle mer til ro. Det blir som oftest et skikkelig «mageplask», hvis man tror at alt skal bli så mye bedre nå når man har fått egen bolig. Nissene på lasset, det utfordrende og tøffe livet, forsvinner ikke selv om man får egen leilighet. Da begynner den store jobben med å bli kjent og vise at vi er tilgjengelige både på de gode og de dårlige dagene. De fleste er vant til å bli kasta ut og har opplevd mange relasjonsbrudd. Vår erfaring er at det testes mye i starten og mange viser krevende adferd; «tåler dere meg fortsatt, jeg blir vel kasta ut her og». Vår jobb er å tenke hva vi kan bidra med for at beboer skal bo best mulig her, slik at det blir annerledes denne gangen. Ved å tåle, romme og være der bygger vi en tillitsfull relasjon.

Kontakt med naboer

Vi har erfaring etter å ha grundet ulike boligtiltak at naboer kan være bekymret i forkant, men når tiltaket er etablert er det lite naboklager. Når hjem for unge etableres vil det ikke bli sendt ut informasjonsmateriell til aktuelle naboer. Vi vil ta imot henvendelser eller spørsmål dersom det kommer, men av erfaring ser vi at det å flytte inn i det stille skaper mindre uro.

I en samlokalisert bolig med base er ansatte mye til stede på huset og vi er tett på. Vi kan rydde unna søppel hvis det hopper seg opp og vi er tilgjengelige dersom naboer ønsker kontakt. Ved naboklager vil vi svare opp bekymringer og henvendelser så raskt som mulig. Kontakten med naboer kan innebære å finne løsninger som kan bidra til å minimere en bekymring, både i akutte situasjoner og på lenger sikt. Det innebærer også en vennlig påminnelse om at dersom det oppstår bråk og uro så er det nødetaer som må kontaktes, på lik linje som man ville gjort dersom det var en annen nabo som hadde husbråk.

Anskaffe hus

Det å anskaffe et velegnet hus som kan fungere som et langvarig og stabilt hjem for unge med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser kan og ta lang tid, og det er en prosess med flere faktorer som er vanskelig å kontrollere. Huset, som beskrevet tidligere, kan ikke være for stort, og når man stiller krav både standard og beliggenhet, vil det være begrenset hvor tilgjengelig et slikt hus vil være. Det er derfor viktig å starte prosessen med å lete etter hus tidlig.

Økonomisk modell og finansiering

Å anskaffe et hus av denne størrelsen er en betydelig økonomisk investering, og det er avgjørende at man har en økonomisk bærekraftig modell for anskaffelse og drift. Vi har sett det som nyttig å dele modellen i to, en del som gjelder oppfølgingsdriften og en del som gjelder eiendommen.

For oppfølgingsdriftens del vil oppfølgingsinntektene ses i sammenheng med personal-, administrasjons- og klientkostnader. Det er viktig å merke seg at det kan være vanskelig å drive denne delen i balanse de første to eller tre driftsårene.

For eiendomsdelen skal husleieinntektene betjene anskaffelse eller husleie og kostnader til eiendomsdrift. Man må ta utgangspunkt i de forventede husleieinntektene og driftskostnader for eiendom for å kunne finne ut hva for slags ramme man har for anskaffelsen. Disse størrelsene vil variere med husets tilstand, det er for eksempel vanlig at et hus som krever høye driftskostnader vil ha en lavere anskaffelsespris. Man må også ta høyde for eventuelle kostnader til tilpassing og utbedring av huset. Dette vil også ha konsekvenser for tiden det tar før man kan ta huset i bruk. Unngå dette hvis mulig, og særlig endringer som vil kreve søknad til kommunen etter plan- og bygningsloven kan være forsinkende.

Når man har kommet fram til en økonomisk ramme for anskaffelse og eventuell rehabilitering må man finne en plan for finansiering. Det vil kunne være mulig å få lån i Husbanken til boliger

for vanskeligstilte, inntil 85 % av investeringens størrelse, men det er for tiden ikke mulig å få husbanktilskudd til denne typen boliger. Dermed må man for det første skaffe minst 15 % av egne midler eller andre finansieringskilder, og for det andre ha en tilgjengelig buffer for de første driftsårene og eventuelle andre tap senere.

Kravspesifikasjon

I tillegg til en økonomisk ramme og finansieringsplan bør man ha en enkel og klar kravspesifikasjon. Dette vil være en framstilling av hvordan man ønsker at huset man leter etter skal være. Kravspesifikasjonen kan inneholde både må-krav og bør-krav, men det er viktig å tenke på at dess flere krav dess vanskeligere er det å oppfylle hele spesifikasjonen. Derfor er det viktig å gå nøye gjennom hvilke krav som er nødvendige. Kravspesifikasjonen bør si noe om:

- Beliggenhet.
- Utforming av huset.
- Boenhetene.
- Basen.
- Eventuelle tekniske spesifikasjoner som går utover det som er vanlig for denne typen hus.

Søk

Avhengig av hvordan boligmarkedet og særlig markedet for salg av utleieboliger er der man ønsker å etablere huset, må man avgjøre hvorvidt man kan søke etter et hus selv eller overlate dette til andre. Det kan uansett være smart å kontakte en megler som spesialiserer seg på næringseiendom for å få hjelp til å få oversikt over markedet. Hvis man så bestemmer seg for å ikke utføre søket, kan man vurdere å legge søket ut til en eller flere meglere som et rent provisjonsbasert oppdrag eller til en megler med honorar for søket med tillegg av provisjon ved kjøp. Man kan samtidig søke noe på egenhånd avhengig av kjennskap og ressurser, og ikke minst bruke de kontaktene man måtte ha.



Avslutning

Denne Bybo Ung versjon 2.0 er et resultat av de erfaringer vi har gjort oss etter andre prosjektår. Håndboken er delt inn i tre deler; metode for hvordan jobbe med og for beboerne, etableringsplan og prosess for anskaffelse av egnet hus. Planene er tentative, og håndboken er under utvikling. Vi vil se tydeligere hvordan etablering av hjem for unge blir, når vi har et hus.

Den avsluttende versjonen av metodehåndboken for Bybo Ung vil ferdigstilles gjennom siste prosjektår og vil bygge på erfaringer knyttet til innflytting og etablering av boligtiltaket. Den siste utgaven vil være håndboken for ideelle organisasjoner som ønsker å etablere samlokaliserte boliger med base for unge vanskeligstilte.

Rom for alle