

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

2011 - 2015



KRISTIANSAND KOMMUNE

REVIDERT BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN	4
Revisjonen.....	4
Mandat for planprosessen.....	4
Følgende hovedprinsipp gjelder for kommunens boligsosiale arbeid 2011 - 2015	6
Krav til egeninnsats for å skaffe egnet bolig.....	6
Målgruppen for det kommunale boligsosiale arbeidet.....	6
Anbefalinger i planen.....	6
Sammendrag	8
KOMMUNENS STRATEGI FOR BOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE	11
Lovgrunnlag.....	11
Ny lov om kommunale helse- og omsorgstjenester.....	11
Kommunal boligmasse til vanskeligstilte	12
Boliger til vanskeligstilte på det private leiemarkedet.....	12
Egen eid bolig	13
KOMMUNENS STRATEGI FOR TJENESTEYTING I TILKNYTNING TIL BOSITUASJON.....	13
STRATEGI FOR PRIORITERING AV BOLIG- OG TJENESTETILDELING TIL VANSKELIGSTILTE	14
STRATEGI FOR FOREBYGGING AV BOSTEDLØSHET	15
STATUS	16
Hva har en lykkes med	16
Hva er prioritert.....	19
Utfordringer en fortsatt står overfor;	21
Hva er ikke prioritert	21
Antall bostedløse.....	22
Ventelistene	22
Venteliste til kommunale utleieboliger for sosialt vanskeligstilte.....	22
Behov for oppfølging	23
Familier med barn på ventelisten	24
Bostedløse – uten egen eid eller leid bolig.....	24
Nødbolig.....	24
Kommunale boliger til personer med psykiske lidelser	24
Kommunale boliger for eldre.....	25
Kommunale utleieboliger for utviklingshemmede - de eksisterende boligene	26
Plan for gjenbruk av boliger	26
Kartlegge behovet for nye leiligheter for personer med UH.....	27
Driftskostnader i nye leiligheter beregnet på UH i perioden 2010 - 2014	28

Hvordan drive normalisering og forhindre ekskludering.....	28
Tildeling av bolig.....	29
Kriterier for innvilgelse av søknad om kommunal bolig.....	29
Frivillige.....	31
Forutsetninger for å involvere frivillighet.....	31
Hva er det behov for av boliger, hensiktsmessige boliger og geografiske forhold	32
Boliger til flyktninger.....	32
Geografiske forhold.....	33
Framtidige behov, framskrevet	33
Hensiktsmessig organisering og drift	34
Ny lov om kommunale helse- og omsorgstjenester.....	34
TILTAK.....	34
Forslag om kompetanseutvikling og bedring av kvaliteten på tjenestetilbudet.....	34
Regionalt rehabiliterings- og kompetansesenter.....	34
Prosjekt bosetting av brukere med store utfordringer.....	35
Boliger til boligsøkere med behov for bolig med spesiell beliggenhet og beskaffenhet.....	35
Husleie i kommunale boliger.....	36
Anskaffe flere kommunale boliger for vanskeligstilte.....	36
Prosjekt Tandem	36
Etablere flere særskilte tiltak for kvinner.....	37
Vurdere annen bruk av kommunale bygg	38
Tiltak for eldre rusmiddelmisbrukere	38
Barneboliger	38
Tomter til boliger for sosialt vanskeligstilte	38
Ansvar for å følge opp tiltak i planen.....	39
Samhandling med spesialisthelsetjenesten	39
Rutiner for nabolagsforebyggende arbeid.....	39
Boligmarkedet og boligsosiale problemer.....	40
Beregnet behov for volumøkning i kommunal boligmasse.....	41

REVIDERT BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN

Revisjonen

Kristiansand kommunes gjeldende boligsosiale handlingsplan ble utarbeidet i 2006 og behandlet politisk vinteren 2007. Planen er en omfattende og grundig gjennomgang av alle sider ved utfordringene i det kommunale boligsosiale arbeidet, og disse beskrivelsene er fortsatt gyldige i 2011.

Dette er en planlagt revisjon av *Boligsosial handlingsplan 2007 – 2011*. Strategien og fundamentet som ble utarbeidet i 2007 videreføres i denne planen, men det har vært nødvendig, på bakgrunn av utviklingen i det boligsosiale feltet, nye kommunale tiltak og endringer i noen av brukergruppene, å se feltet på nytt. Det har blitt flere bemannede botiltak i perioden fra 2007, blant annet som følge av psykiatrisatsningen, men også bofellesskap for personer med rusmiddelproblemer er opprettet. Kommunen etablerte høsten 2010 også egne nødboliger, og vil som en følge av dette ha tilgang til flere nivå på tiltak for bostedsløse som virkemiddel til å løse boligutfordringer.

En så i 2010 at flere forhold i rammebetingelsene for boligsosialt arbeid var endret og utformet følgende mandat for revisjon av boligsosial handlingsplan, vedtatt i HS – styret 13.04.2010.

Mandat for planprosessen

- *Det er i utgangspunktet den enkeltes ansvar å skaffe seg bolig selv – og det vil aldri være mulig å gi alle et tilbud når behovet oppstår, uten noe ventetid eller kø.*
- *Det må gjøres opp status og foretas en evaluering av det eksisterende planverket, hva har en lykkes med, hva er prioritert, hva har en ikke fått til, hva er ikke prioritert, og hvorfor? En analyse av kommunens utfordringer i boligsosialt arbeid.*
- *En må kvalitetssikre registreringen og komme fram til en standard telling av bostedsløshet som gir tilstrekkelig data som styringsverktøy, samt skape en felles forståelse for dette både innenfor og utenfor kommunen og i det politiske nivå.*
- *Behovet for boliger til sosialt vanskeligstilte i Kristiansand kommune må kartlegges. Tilbudet til gjeldende grupper prioriteres,*
 - *mennesker med psykiske lidelser,*
 - *mennesker med rusrelatert problematikk, eller begge,*
(I målgruppen inngår de samme personer også om de løslates fra fengsel eller utskrives etter institusjonsopphold, sykehusopphold)
 - *flyktninger*
 - *data fra andre gjeldende planer vedrørende andre grupper, eksempelvis utviklingshemmede, eldre, osv., innarbeides i planen.*
- *Boligtildelingen må gås gjennom i forhold til kriterier, utfordringer, muligheter, begrensninger samt behovet for differensiering av boligmassen.*
- *Frivilliges innsats på området må kartlegges, også deres tellinger og tilbud.*
- *Videre må vilkår for å involvere private og frivillige/ideelle organisasjoner klargjøres; dette handler om å ivareta forhold til lov om offentlige anskaffelser, kvalitet, frivillighet, forutsigbarhet osv.*
- *Vurdere hensiktsmessig bygningsmasse for behovene til målgruppene, tilpasset brukernes differensierte behov.*
- *Geografiske forhold som hvor boligene skal plasseres bør drøftes i planen*
- *Bevissthet om og forholdene rundt inkludering av sosialt vanskeligstilte bør formuleres og danne bakgrunn for innspill til arealplanlegging i kommunen.*

- *Beskrive de ideologiske og faglige tilnærminger i ulike tjenestetilbud, somatisk, psykiatrisk, rusfaglig, flyktningfaglig. Søke å utvide kompetansen i kommunen på tvers av fagområder*
- *På bakgrunn av nåsituasjon og tidligere trender, framskrive framtidig behov for boliger og tjenester. Se på organisering av arbeidet rundt boliger ifht. hensiktsmessighet knyttet til drift, natt-tjenester osv. i tråd med forslag til innsparinger i HS – sektoren.*
- *Foreslå tiltak for å møte behovet for boliger og tjenester neste 4 år*

I planen er det også nødvendig å se på andre faktorer i tilknytning til boligfeltet som påvirker kommunens utfordringer, slik som;

- *Omtale samhandling med spesialisthelsetjenesten.*
- *Beskrive rutiner for nabolagsarbeid/forebyggende arbeid.*
- *Forholdet til den generelle boligforsyningen og øvrige utbyggingsplaner.*
- *Vurdere forholdet mellom boligmarkedet i Kristiansand og utvikling av boligsosiale problemer*

Det ble gjennomført et oppstartsmøte med representanter for de tjenesteenhetene som gir boligsosiale tjenester eller tildelinger av slike i mai 2010, men selve arbeidsgruppen for revisjon av boligsosial handlingsplan kom først i arbeid høsten 2010, grunnet streiken på forsommeren.

Plangruppen har bestått av

Enhetsleder Vågsbygd helsetjeneste	Inger Ingebretsen
Enhetsleder Ung-Etat	Arild Vangstad
Enhetsleder SOFOT	Hilde Stokkeland
Enhetsleder EBT-boligtjenesten	Lisbeth Bergstøl
Avdelingsleder EBT-boligtjenesten	Ingrun Moen
Kristiansand Boligselskap	Jon Henriksen
	Dagfinn Solaas

Plangruppen har vært supplert med Solveig Vagle, miljøterapeut, SOFOT, Terje Roar Madsen, avdelingsleder SOFOT og Jon Arne Karstensen, avdelingsleder Kristiansand sosialkontor på enkelte møter.

Det har vært avholdt ett møte med frivillige i boligfeltet, der de brakte fram synspunkter på forholdene for de vanskeligstilte på boligmarkedet. Det møtte representanter fra KLAR, SON – senteret, Røde Kors, Frelsesarmeen, Filadelfia Omsorgsenter, WayBack, Kirkens Bymisjon og Ressursgruppe for trygghet og bedre barnevern.

Referansegruppen har, i henhold til mandatet, bestått av politikere og representanter for spesialisthelsetjenesten, brukerorganisasjoner og Husbanken Region Sør.

Gruppen har hatt følgende medlemmer:

Geir Sandvik, leder, Helse- og sosialstyret
 Melissa Lesamana, medlem, Helse- og sosialstyret
 Lise Kristiansen, foreningen Mental Helse, Vest Agder
 Magnhild Schjøth, Landsforeningen for pårørende i psykiatrien, lokallag Vest – Agder
 Jan Ivar Ekberg, Brukerorganisasjonen A-Larm
 Karina Culley, Husbanken Region Sør
 Per Egeland, enhetsleder DPS Solvang, klinikk for psykiatri og avhengighetsbehandling

Referansegruppen har avholdt 3 møter.

Følgende hovedprinsipp gjelder for kommunens boligsosiale arbeid 2011 - 2015

- Kommunen skal bidra til å fremme selvstendighet og styrke evnen til å meste eget liv
- Valg av tiltak skal preges av at hjelpen settes inn på beste effektive omsorgsnivå (BEON- prinsippet)
- I boliger med stasjonær bemanning skal denne dimensjoneres i tråd med minste forsvarlige nivå for å fremme et selvstendig liv og motvirke institusjonalisering

Krav til egeninnsats for å skaffe egnet bolig

- Innbyggere i Kristiansand kommune har selv ansvaret for å skaffe egnet bolig, ut fra de forutsetninger de har
- Innbyggere i Kristiansand kommune som får problemer med å skaffe seg bolig på egenhånd, kan søke bistand hos den ordinære sosialtjenesten i kommunen eller NAV Kristiansand
- Innbyggere i Kristiansand kommune som står uten egnet bolig etter å ha forsøkt alle muligheter på egenhånd og med bistand fra det ordinære hjelpeapparatet, kan innvilges vedtak på hjelp til bolig gjennom EBT

Målgruppen for det kommunale boligsosiale arbeidet

- Kommunen skal bistå de som trenger et supplement til sin egen innsats for å skaffe bolig og opprettholde et boforhold
- Kommunen skal ta ansvar for de som er i en livssituasjon hvor de midlertidig ikke selv kan yte en egeninnsats

Anbefalinger i planen

Forslag om kompetanseutvikling og bedring av kvaliteten på tjenestetilbudet

Kristiansand kommune søker om opptak i Husbankens boligsosiale program som i Region sør er kalt BASIS, Boligsosialt Arbeid, Satsing I Sør. Gjennom BASIS kan kommunen motta kompetansemidler for utvikling av boligsosiale tiltak i inntil 5 år.

En ønsker å bruke prosjektmidlene i forbindelse med det boligsosiale arbeidet i tilknytning til etablering av Regionalt rehabiliterings- og kompetansesenter for rusmiddelavhengige.

Regionalt rehabiliterings- og kompetansesenter

Regionalt rehabiliterings- og kompetansesenter for rusmiddelavhengige planlegges igangsatt i Kristiansand kommune i løpet av 2012. Prosjektet er et interkommunalt samarbeid forankret i Knutepunkt Sørlandet. Sørlandet Sykehus er den andre store aktøren i samarbeidet. Senteret vil være et viktig tiltak i kommunens helhetlige boligsosiale arbeid.

Prosjekt bosetting av brukere med store utfordringer

Etablere et eget prosjekt, søkt ekstern finansiert, for å bosette de mest krevende brukerne med rus- og psykiatriutfordringer, som ikke har nyttiggjort seg andre tilbud.

Boliger til boligsøkere med behov for bolig med spesiell beliggenhet og beskaffenhet

Tiltaket må sees i sammenheng med det skisserte prosjektarbeidet nevnt ovenfor. Blant dagens boligsøkere på venteliste finnes det mellom 10 – 15 personer med behov for spesielt tilpassede boliger. Dette gjelder både i forhold til boligens beliggenhet, utforming og beskaffenhet.

Husleie i kommunale boliger

Kristiansand boligselskap eier og drifter kommunale boliger for vanskeligstilte. Ved kjøp eller drift av eksisterende boligmasse har boligselskapet en hovedinntektskilde, i tillegg til tilskudd fra Husbanken eller bevilgninger fra Bystyret, og det er husleiene. Dagens nivå er betydelig under markedsleie og det er derfor rom for å øke husleien noe for å sikre videre investeringer.

Anskaffe flere kommunale boliger for vanskeligstilte

Flere boliger, uten tilsyn

- til familier med mange barn,
- til bytte for dem som trenger en bytte av eksisterende kommunal bolig, men bor i en uegnet pt.
- mange to – roms boenheter beliggende spredt utover byen, ikke bare knyttet til borettslag.

Prosjekt Tandem

Tandem er et tiltak under planlegging, for inntil 8 personer som i dag ikke har et omfattende nok tilbud utenfor sykehus. Utskrivning fra sykehus forutsetter et sterkt bemannet botilbud. Tiltaket vil utgjøre et rehabiliteringstilbud til langvarig psykisk syke som en ikke har lyktes med å gi slik rehabilitering tidligere.

Etablere flere særskilte tiltak for kvinner

Det er en faglig vurdering at det ville vært gunstig å utvide tilbudene til kvinner med boligutfordringer på to områder:

- Eget nødboligtilbud
- Eget boligtilbud

Vurdere annen bruk av kommunale bygg

Kommunen har en utfordring med å sikre formålstjenlig etterbruk av kommunale bygg. Ved avvikling av drift som har vært i eksisterende bygningsmasse åpner det seg muligheter for å se på bruk av bygget til alternative formål, eller til andre brukergrupper av som er beskrevet i Boligsosial handlingsplan.

Tiltak for eldre rusmiddelmissbrukere

Det er etter hvert en del eldre rusmiddelmissbrukere med hjelpebehov som vil kreve heldøgns pleie og omsorg. Det vil være behov for inntil 10 - 12 plasser i tiltak for eldre brukere. Dette forutsetter bemanning.

Barneboliger

Det må utredes om det er behov for ytterligere tilbud til målgruppen, og eventuell organisering av et slikt tilbud. Forhold som finansiering av tilbudet må tas inn i utredningen.

Tomter til boliger for sosialt vanskeligstilte

Ved etablering av nødboliger i Kristiansand kommune sommeren 2010 ble flere mulige tomter vurdert for formålet. Det fremmes en egen sak til politisk behandling der en tverrsektorielt sammensatt arbeidsgruppe har vurdert mulige alternative tomteplasseringer for boligene i Ægirs vei.

Ansvar for å følge opp tiltak i planen

EBT samordner ventelisten til kommunale boliger og går gjennom tildelinger, prioriteringer og status månedlig. EBT har hovedansvaret for at strategien i boligsosial handlingsplan følges opp og at de øvrige parter i samarbeidet gjennomfører sine tiltak.

Sammendrag

Strategi og prinsipper fra vedtatt *Boligsosial handlingsplan 2007 – 2011* ligger fast. Innbyggerne i kommunen har selv ansvar for å skaffe egen bolig, men kommunen skal bistå de som har problemer med å få dette til. En skal videre tilstrebe normalisering og sosial integrasjon ved innpassing av boliger til sosialt vanskeligstilte i kommunen. For å nå dette målet i utbygging av nye byggeområder kan kommunen erverve inntil 10% av tomtene/boligene til kommunale formål. De som har behov for bistand til å bo skal motta tjenester som står i forhold til det behovet de har, og tjenestene skal gis i den hensikt at en fremmer selvstendighet og styrker evnen til å mestre eget liv.

Strategien bygger på flere forutsetninger; de som har økonomisk mulighet til det hjelpes til å anskaffe egen bolig, blant annet ved Husbankens virkemidler. De som har mulighet til å klare seg i en private utleiebolig, må få bistand til å leie den. De som ikke avhjelpest i slike løsninger må få hjelp ved enten å leie en kommunal utleiebolig, med oppfølging etter behov, eller få et tilbud om å bo i en bemannet bolig.

Den kommunale boligmassen må være differensiert, mht beliggenhet, størrelse på boenhet, bemanning/ selvstendige boliger og slik at den tilfredstiller individuelle behov til mennesker som er vanskeligstilt på boligmarkedet.

Som i tidligere år er det, oftest enslige, mennesker med psykiske lidelser eller problemer knyttet til rusmiddelmisbruk, eller begge, som utgjør hovedtyngden av de vanskeligstilte på boligmarkedet. I tillegg har store familier med flyktningbakgrunn utfordringer i forhold til å skaffe seg en bolig innenfor familiens økonomiske rekkevidde.

Status

- Kristiansand kommune har fått god oversikt over situasjonen til de bostedløse og vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Ekstra bevilgning til boliganskaffelser har også resultert i flere disponible utleieboliger.
- Ved utbygging av nye boligfelt kan kommunen selv gjennom utbyggingsavtaler erverve inntil ti prosent av boligene/tomtene innenfor et utbyggingsområde
- En prioriterer mennesker med psykiske lidelser eller rusproblemer til kommunale boliger
- Det ble i 2008 inngått en samarbeidsavtale mellom Kriminalomsorgen og Kristiansand kommune som regulerer samarbeidet om hjelp til å skaffe bolig til løslatte fra fengslene
- Det er etablert kommunale midlertidige boliger for å ivareta Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningens § 27 der det heter at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv, nødbolig
- I henhold til gjeldende boligsosiale handlingsplan fattes det vedtak på all individuell oppfølging i bolig
- En har lyktes med å etablere nok tilbud om sosialfaglige oppfølgingstjenester fra SOFOT på ettermiddags- og kveldstid

- Alle leietakere i kommunal bolig innkalles innen 3 år for å vurdere om de har mulighet for å anskaffe bolig selv, med Husbankens virkemidler.
- En har bygd opp og beholdt helse- og sosialfaglig kompetanse samt god kunnskap om Husbankens virkemidler
- Det er prioritert å gi tjenester til mennesker med rus og/eller psykiatrilaterte problemer. Disse er hovedgruppen for boligsosial oppfølging fra SOFOT
- Det har i handlingsplanperioden siden 2007 blitt bygd ut flere bemannede boliger for mennesker med rus og eller psykiatrilaterte problemer, og kapasiteten i disse boligene dekker langt på vei behovet i inneværende periode
- Innsatsen for å redusere antall utkastelser fra kommunal bolig grunnet husleierestanser er videreført
- Tilbudet om gjeldsrådgivning er sterkt utbygd, og gjeldsrådgiverne prioriterer husstander som står i fare for å miste boligen i sitt arbeid
- Sosialtjenesten har prioritert forebyggende innsats rettet mot ungdom som står i fare for å utvikle sosiale problemer, for å hindre bostedsløshet blant unge voksne (senere i livet)

Ventelisten

- I 2010 er det gjort 445 vedtak på nødbolig. Dette dreier seg om 141 personer eller husstander, av dette litt over 30 kvinner Det er tidvis ledig kapasitet på nødboligene.
- Det er 143 søkere på ventelisten til kommunal bolig pr november, av disse er det 31 husstander med barn. Barnfamilier har tak over hodet, og har ventet minst
- Det er 108 enslige
- Det er 62 husstander som har oppfølgingsbehov
- Det er 75 bostedsløse på listen, av dem er 21 enslige kvinner.

Det har vært 283 nye tildelinger av kommunal utleiebolig i 2009 og 2010 til og med november

- 99 barnefamilier har fått bolig
- 168 enslige har fått bolig, de øvrige er par eller 3 voksne
- 134 husstander var bostedløse ved tildeling
- 42 av dem hadde oppfølgingsbehov

Etablering av boliger til mennesker med psykiske lidelser har vært et prioritert område i perioden for opptrapping på psykisk helsefeltet. Det vil derfor være prioritert i perioden 2011-2015 å foreta en gjennomgang av de erfaringene man har hatt med boligetableringen som er gjort.

Behovet for boliger til eldre følges opp i den årlige rulleringen av handlingsprogrammet.

Kristiansand kommune har hatt virksomhetsplan for tiltak og tjenester til mennesker med psykisk utviklingshemming siden 1990 og har totalt bygget 170 nye leiligheter siden planen ble vedtatt. Iflg. kartlegging fra EBT er det i perioden frem til 2014 registrert et behov / venteliste 26. Videre vil det i tiden fremover være behov for leiligheter som er spesielt tilrettelagt for særlig pleiekrevende brukere. Andreas Kjærsvet er tilrettelagt for yngre brukere i denne kategorien. Med utgangspunkt i behovet for 16 nye leiligheter, vil anbefalingen være at det i handlingsplanperioden bygges nye bofellesskap der tomtestørrelsen vil være avgjørende for antall leiligheter man kan bygge.

De kommunale tiltakene for sosialt vanskeligstilte som er etablert i siste 4 – års periode har vært kollektivt basert, med fra 8 boenheter samlet, som i psykiatri/rus boligene, til opptil 14 i Ægirs vei. En slik boform gir helt klart gevinster ved samlokalisering av mange brukere med like utfordringer og

stasjonær bemanning, men det er en del brukere som ikke kan nyttiggjøre seg disse kollektive løsningene.

Det foregår et utstrakt samarbeid med frivillige særlig innen fagfeltet knyttet til rus, men også med brukerorganisasjoner innenfor psykisk helse. Den frivillige sektor er et viktig supplement til tildels knappe offentlige ressurser, og kommunen har tatt opp og belyst dette temaet i Frivillighetsmeldingen.

Bosetting av flyktninger har de senere år ligget stabilt på et tall rundt 150 til 200 personer hvert år, og det er alltid behov for ett visst antall kommunale boliger til målgruppen.

Siden midten av -90 tallet har en i Boligselskapet hatt høy bevissthet på betydningen av å spre de sosiale boligene, unngå ghettodannelser og øke innslaget av sosiale boliger i alle ordinære boligområder i kommunen. Behovet for bolig og tjenester er noe større enn tilbudet, og det er behov for å øke tilbudet av boliger og oppfølging. Det en mangler mest av, isolert sett, er boliger for enslige med noen utfordringer knyttet til rusmiddelmissbruk og psykiske lidelser. En vurderer kontinuerlig alternative driftsformer og varierende innsats av tjenester, blant annet ved intensiv bruk av ambulante tjenester.

Det er ikke etablert noen rutiner for forebyggende arbeid i nabolag. Erfaringer fra tidligere etableringer av boliger for sosialt vanskeligstilte er svært varierte. Dette vil være et framtidig område for utvikling av tiltak.

En kan ikke forvente at alle aktører på boligmarkedet vil ha økonomiske muligheter til å eie bolig selv. Kommunen er avhengig av et vel fungerende leiemarked for å håndtere utfordringer knyttet til bosetting av studenter, unge i etableringsfasen, mennesker som opplever samlivsbrudd, flyktninger, tidligere kriminelle, rusmiddelmissbrukere og psykisk syke som ikke har økonomi til å etablere seg i egen eid bolig. Det må være nok boliger tilgjengelig i markedet totalt sett til at også mindre foretrukne leietakere har muligheter på boligmarkedet. Det er av den grunn viktig at det i kommunens ordinære utbyggingsplaner legges til rette for utbygging av flere boliger for enslige.

Kommunens strategi for boliger til vanskeligstilte

Kommunen skal bidra til en bosetting av vanskeligstilte som tilstreber normalisering og integrering i lokalsamfunnet:

”Kristiansand er folkehelsebyen som inkluderer alle og gir rom for utfoldelse”

”Kristiansands innbyggere har muligheter for et tilfredsstillende botilbud og opplever stolthet og identitet i forhold til sitt eget lokalområde”

(Kommuneplanen 2005-2016, sidene 33,34)

Kommuneplanen fastslår videre at det å fremskaffe tomter/ boliger til innbyggere med særlige behov er en utfordring. Det fremheves at oppfølgingstjenester skal tilbys til mennesker som trenger dette i tilknytning til sin bosituasjon. Det er derfor et overordnet prinsipp at bistand til bolig sees i sammenheng med den enkeltes behov for tjenester for å opprettholde bosituasjonen

Lovgrunnlag

Kommunens forpliktelser overfor vanskeligstilte og bostedsløse er regulert i Lov om sosiale tjenester i arbeids og velferdsforvaltningen, og i Lov om sosiale tjenester.

I Lov om sosiale tjenester i arbeids og velferdsforvaltningen er det §§ 15 & 27 som pålegger kommunen å *medvirke til* å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet (§15) og *forplikter* kommunen på ansvaret for å tilby midlertidig botilbud til den som ikke makter å skaffe bolig selv, (§27), i Kristiansand kommune kalt *nødbolig*.

Lov om sosiale tjenester pålegger kommunen å medvirke til å framskaffe boliger for vanskeligstilte, bistå med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det (§3.4). Kommunen har også ansvar for boliger med heldøgns omsorgstjenester etter § 7.5. Dette er forslått videreført i forslag til ny lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, § 3-8.

Ny lov om kommunale helse- og omsorgstjenester.

I høringsutkastet til ny Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester er kommunens forpliktelser i forhold til boligtilbud til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet tatt inn i lovforslagets § 3-8, ansvaret for å yte tjenester i bolig følger av §§ 3-1 og 3-2

Forslaget til ny lov endrer ikke kommunens juridiske forpliktelser i vesentlig grad, men forpliktelsen til å yte hjelp til alle som ”bor eller midlertidig oppholder seg i kommunen” i § 3-1 vil utvide kommunens ansvar i forhold til dagens lov om sosiale tjenester. I dagens lov har en rett til å vise andre kommuners innbyggere tilbake til hjemkommunen om de henvender seg for å få hjelp til å skaffe bolig. Det er grunn til å anta, på bakgrunn av erfaringene sosialtjenesten har med henvendelser fra tilreisende gjennom hele året, at denne endringen vil øke pågangen på søknader til for eksempel nødbolig. Det er også mulig søknader på ordinær bolig vil bli påvirket av dette, da det med dagens lov er mulig å avvise søknader fra innbyggere i andre kommuner dersom disse har muligheter for å prøve sin søknad om bolig i hjemkommunen først. Dersom denne endringen settes i kraft er det viktig å opprettholde nivået på tjenester, være nøktern i vurderinger og sikre god veiledning slik at flest mulig brukere kan benytte andre løsninger.

Under forutsetning av at forslaget til ny lov om kommunale helse- og omsorgstjenester blir vedtatt som foreslått vil alle vedtak om oppfølging fra kommunale tjenester i framtiden ikke skille mellom helse- eller sosiale tjenester. Vedtak på tildeling av omsorgstjenester, hjemmesykepleie, psykiatrisk sykepleie og boligsosial oppfølging kommer til å bli fattet etter samme lov.

Kommunal boligmasse til vanskeligstilte

Den kommunale boligmassen til vanskeligstilte skal tilbys personer som av ulike årsaker ikke har klart å skaffe seg bolig på andre måter. Det er en midlertidig hjelp som gis i forbindelse med en vanskelig situasjon. Leietakere oppfordres til å jobbe videre med å skaffe seg bolig på annen måte under leieforholdet. Kommunen gir også bistand til dette. Begrunnelsen for dette er prinsippet "hjelp til selvhjelp", økt mestring og selvstendighet.

- Kommunen sikrer i sin arealplanlegging at det settes av tomter til boliger for personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet
- Det sikres en nettovekst i den kommunale boligmassen som kan bidra til å nå nasjonale målsettinger knyttet til bekjempelse av bostedsløshet. Dette innarbeides i handlingsprogrammet.
- Den kommunale boligmassen er differensiert mht. beliggenhet, størrelse på boenhetene, bemanning/ selvstendige boliger osv slik at den tilfredsstiller individuelle behov til mennesker som er vanskeligstilte på boligmarkedet av ulike årsaker
- Kommunen sørger for at det er de mest vanskeligstilte på boligmarkedet som prioriteres for kommunale utleieboliger
- Kommunen sørger for at bostedsløse er sikret tilgjengelig tilbud om døgnovernatting som er kvalitetssikret
- Kommunen sikrer tildelinger av boliger til vanskeligstilte slik at ikke mange bosettes samlet, både av hensyn til den enkelte leietaker og av hensyn til bomiljøet
- Kommunen gjør faglige vurderinger som tar hensyn til sammensetningen av beboere ved tildeling av bolig i samlokaliserte boenheter

Boliger til vanskeligstilte på det private leiemarkedet

Bosetting av vanskeligstilte i det private boligmarkedet signaliserer et inkluderende lokalsamfunn som betyr økte muligheter for integrering og normalisering. I forhold til flyktninger og mennesker med annen etnisk bakgrunn enn norsk er dette en ønsket effekt av integreringsarbeidet. Det er også en strategi man tilstreber spesielt for unge voksne.

Økt bosetting for vanskeligstilte i det private markedet er også en strategi for å kunne prioritere de mest vanskeligstilte til den kommunale boligmassen. I en situasjon hvor man kanskje aldri kan ha tilfredsstillende volum på kommunal boligmasse til målgruppen vanskeligstilte, er en bedre utnyttning

av det private markedet nødvendig for å få gjennomført en prioritering av de som trenger mest bistand og tilrettelegging i sitt boforhold.

- Kommunen skal prioritere oppfølgingstjenester slik at vanskeligstilte hjelpes til å opprettholde private leieforhold
- Kommunen skal prioritere å hjelpe vanskeligstilte unge voksne samt flyktninger og mennesker med annen etnisk bakgrunn enn norsk inn på det private boligmarkedet
- Husbankens bostøtteordning er tilgjengelig som et virkemiddel for å redusere bostøttegiftene i private leieforhold (hvor kommunen bistår)

Egen eid bolig

Gjennom Husbankens finansielle virkemidler har kommunen mulighet til å hjelpe vanskeligstilte til å finansiere egen bolig ved hjelp av Startlån og tilskudd. I den norske boligmodellen har målet vært at flest mulig skal eie sin egen bolig (St.meld.nr.23, 2003-2004).

I det kommunale boligsosiale arbeidet rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet er en god utnyttelse av Husbankens virkemidler sentralt også i forhold til å få sirkulasjon i kommunal boligmasse.

- Vanskeligstilte på boligmarkedet får vurdert mulighetene for å betjene et huslån ved hjelp av Husbankens virkemidler: før, under og ved fornying av kommunale leieforhold
- Husbankens tilskuddsordninger brukes for å tilrettelegge eksisterende bolig, slik at bostedsløshet kan unngås

Kommunens strategi for tjenesteyting i tilknytning til bosituasjon

EBT har ansvar for både bolig- og tjenestetildeling til mennesker som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette innebærer en økt mulighet for individuelt tilpassede løsninger som kan hjelpe den enkelte til å bevare sitt boforhold over tid.

Oppfølgingstjenester er en kritisk suksessfaktor ved boligtildeling til personer som har vært bostedsløse over lengre tid, eller gjentatte ganger. Hensikten med tjenestene er å yte hjelp til selvstendighet, ikke kontroll. Brukermedvirkning som samarbeidsform er avgjørende for et godt resultat.

Kommunen underslår ikke at det ved enkelte tilfeller ikke er mulig å gi personer verken bolig eller tjenestetilbud som er tilfredsstillende. Dette kan medføre at personer for en periode henvises til midlertidig husvære, mens det jobbes mot å finne løsninger. Dette er tilfeller hvor for eksempel kriminalitet og/ eller voldsproblematikk i kombinasjon med rusmisbruk har ført til bostedsløshet ved at man ikke har kommet i posisjon med tjenester. Dette vil man aldri helt kunne unngå. Et koordinert boligsosialt arbeid kan imidlertid bidra til at disse situasjonen til en viss grad kan forebygges, samtidig som en god nok tilgang på tilrettelagt boligmasse til denne målgruppen vil innebære at opphold i midlertidige løsningene kan bli mer kortvarig. Utenforliggende faktorer som tilgang på adekvat behandling og samarbeid med 2. linjetjenesten påvirker imidlertid også denne type bostedsløshet, siden det ofte er knyttet til situasjoner som kommunen ikke kan løse alene innefor blant annet gitte juridiske rammer.

- Kommunen har en koordinert bolig- og tjenestetildeling til vanskeligstilte på boligmarkedet, som sikrer mennesker hjelp til å opprette og bevare et godt og trygt boforhold
- All bistand skal være basert på en rehabiliteringstenkning hvor kommunen yter rett type hjelp på et nivå som er tilstrekkelig til at vedkommende blir selvhjulpen (BEON- prinsippet)
- Kommunen legger faglige vurderinger av den enkeltes bistandsbehov til grunn for valget av henholdsvis ambulante eller stasjonære tjenester
- Kommunen sørger for at kompetansen på rus- og psykiatrifeltet er oppdatert og holder en god kvalitet, både hos tjenestetildeler og hos tjenesteutøver
- Ved tjenestetildeling tas det hensyn til at ressursene utnyttes effektivt innenfor gitte økonomiske rammer
- Kommunen yter hjelp på politisk vedtatt nivå til personer som trenger permanent støtte i sin bosituasjon
- Kommunen kan i spesielle tilfeller benytte husleiekontrakter regulert av Husleielovens § 11-1 for å knytte betingelser til leieforholdet

Strategi for prioritering av bolig- og tjenestetildeling til vanskeligstilte

Kommunale boliger og tjenester er knapphetsgoder som må fordeles etter vedtatte politiske retningslinjer og innenfor de økonomiske rammene som sektoren har. Fordeling skjer alltid etter en prioritering, men jo mer marginaliserte grupper det er snakk om desto vanskeligere er det å ha klare, uttalte prioriteringer. Det oppleves problematisk både faglig og etisk å sette grupper opp mot hverandre. En uttalt prioritering er imidlertid nødvendig hvis man skal sikre bolig og tjenester til de mest utsatte gruppene som krever til dels stor ressursinnsats og samtidig sikre at personer som har noe mindre behov får hjelp som forebygger bostedsløshet i disse målgruppene.

Kartleggingen som er foretatt av bostedsløse som er innvilget hjelp til bolig, viser at situasjonen i forhold til hvem som venter lengst på tilbud er uendret fra 2002. Det er fremdeles personer med rusproblematikk og psykiske problemer som venter lengst på bolig og som er mest utsatt for gjentatt bostedsløshet. De er vurdert å være i behov av oppfølgingstjenester ved innledningen til et nytt boforhold. Tilbud om bolig er derfor avhengig av at disse samtidig blir prioritert for oppfølgingstjenester. En del av disse trenger så vidt omfattende bistand at stasjonære tjenester i tilknytning til bolig er vurdert som det beste og samtidig mest kostnadseffektive nivå. I tillegg til denne gruppen er det mennesker med psykiske lidelser og personer med annen etnisk bakgrunn enn norsk som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Sistnevnte gruppe er i mindre grad avhengig av tjenester knyttet til sitt boforhold.

Hvis kommunen skal nå de nasjonale målsettingene om å redusere bostedsløshet, må de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet prioriteres til kommunale boliger og det må ytes tjenester parallelt. Tjenestene må gis på et nivå og over en tidsperiode som sikrer en etablert og stabilisert god bosituasjon. Dette kan forhindre gjentatt bostedsløshet i målgruppen som erfaringsmessig har høyest risiko for dette. Det impliserer en "spissing" av både bolig- og tjenestetildeling mot de mest utsatte gruppene, noe som vil bety at andre med mindre alvorlige behov i større grad må hjelpes gjennom andre tiltak. Vanskeligstilte som kan hjelpes inn på det private boligmarkedet må fortsatt prioriteres gjennom tiltak som retter seg mot dette.

Gruppen vanskeligstilte på boligmarkedet prioriteres på følgende måte:

- Personer som må ha oppfølgingstjenester for å mestre et boforhold, prioriteres til disse tjenestene. Dette vil i første rekke være personer med rusproblematikk og/eller psykiske lidelser
- Ovennevnte gruppe prioriteres til kommunale boliger, etter en faglig vurdering av behov for henholdsvis ambulante eller stasjonære tjenester
- Mennesker med annen etnisk bakgrunn enn norsk, samt unge voksne i aldersgruppen 18-25 år prioriteres til hjelp som gir innpass på det private boligmarkedet

Strategi for forebygging av bostedsløshet

Den nasjonale strategien rettet mot bekjempelse av bostedsløshet forutsetter at kommunen parallelt med å bosette personer som har vært bostedsløse over lengre tid, utvikler det forebyggende arbeidet som kan motvirke bostedsløshet. Dette arbeidet retter seg dels mot personer som har økt risiko for å bli bostedsløse, dels mot utstøttingsmekanismer i samfunnet som kan generere bostedsløshet.

- Kommunen prioriterer mennesker som er utsatt for bostedsløshet til de tjenestene som kan hjelpe til økt grad av økonomistyring slik som nettbanktjeneste, generell økonomisk råd/ veil, gjeldsrådgivning, direkte trekk i trygd
- Kommunen gir oppfølgingstjenester med tanke på at mennesker selv skal bli i stand til å forhindre gjentatt bostedsløshet
- Kommunen bruker gjeldsrådgivning som et prioritert virkemiddel til personer som står i fare for å eller har mistet boligen
- Kommunen har rutiner for tidlig varsling og intervensjon ved husleierestanser
- Kommunen prioriterer å avdekke og gi hjelp i forhold til spilleavhengighet, rusmiddelavhengighet og andre forhold som kan ligge til grunn for økonomiske problemer som setter bosituasjonen i fare
- Kommunen har fokus på forebyggende helse- og sosialfaglig arbeid som retter seg mot utvikling av rusproblematikk og psykiske problemer
- Kommunen retter tidlig innsats mot ungdom som er i risikosonen for å utvikle problemer som man vet har nær sammenheng med bostedsløshet i tidlig voksen alder

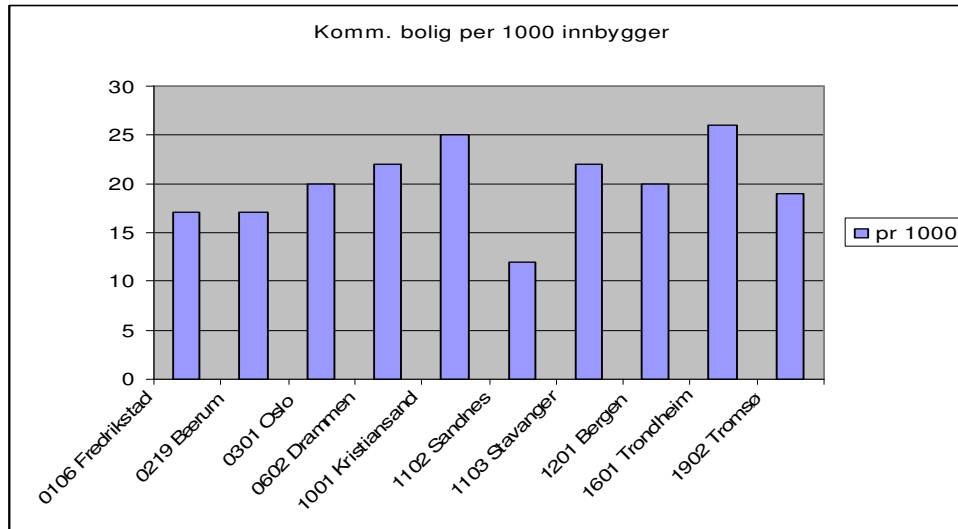
Status

Ved gjennomgang av tiltakene foreslått i gjeldende boligsosial handlingsplan finner en følgende status.

Hva har en lykkes med

- En har lykkes med å skaffe en bedre oversikt over boligsøkende og bostedløse. Denne oversikten har vært et godt redskap for å gi signaler til Kristiansand Boligselskap om behov ved anskaffelser av nye utleieboliger. Ekstra bevilgning til boliganskaffelser har resultert i flere disponible utleieboliger. Kristiansand kommune har fått god oversikt over situasjonen til de bostedløse og vanskeligstilte på boligmarkedet.
- En har lykkes med å få til faste møter mellom styret i Kristiansand boligselskap og HS – sektoren, med formål å informere om det boligsosiale arbeidet i kommunen. Det har vært holdt 2 møter i året.
- En har lykkes med å gjennomføre at det i kommunale planverk, Kommuneplanen og ved saksbehandlingen av reguleringsplaner i Plan- og bygningsetaten er bevissthet om kommunens behov for sosiale boliger. Ved utbygging av nye boligfelt i kommunen kan

kommunen selv gjennom utbyggingsavtaler erverve inntil ti prosent av boligene/tomtene innenfor et utbyggingsområde, som Kommuneplanen åpner for.



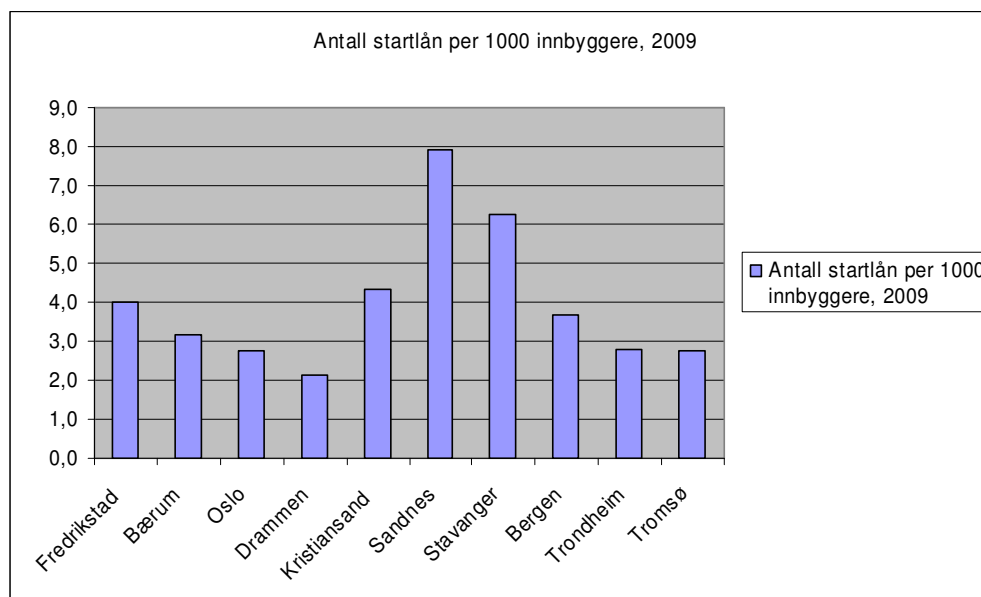
kilde; Husbanken, 2010.

- En har delvis lyktes med å prioritere mennesker med psykiske lidelser eller rusproblemer til kommunale boliger. Når dette likevel kan være en utfordring, er det fordi det kan være vanskelig å finne bolig som passer den brukeren som trenger den. En erfarer noen ganger at det er nødvendig å ha bedre kjennskap til brukers funksjonsnivå for å tildele den rette boligen. Dette kan til en viss grad sikres gjennom god og målrettet kartlegging samt samarbeid med andre kommunale tjenester brukeren er i dialog med, andre ganger er det nødvendig å flytte beboeren inn i et boligtiltak for å observere og bli bedre kjent, før alle utfordringer blir kartlagt.
- En har delvis lyktes med å sikre at private utleierye kontaktes ved avslutning av et kjent leieforhold, for å se om de ønsker å leie ut videre til kommunens brukere. Systemet forutsetter at mange forskjellige ansatte i de ulike sosiale tjenester, som kjenner til leieforhold, selv sørger for at huseier blir kontaktet. Dette gjør at det kan være vanskelig å tenke seg en standardisering av prosedyren.
- Det ble i 2008 inngått en samarbeidsavtale mellom Kriminalomsorgen og Kristiansand kommune som regulerer samarbeidet om hjelp til å skaffe bolig til løslatte fra fengslene. Samarbeidsavtalen regulerer ansvarsfordelingen mellom Kriminalomsorgen og kommunen, og forplikter begge parter på, i samarbeid med den domfelte, å bidra til et helhetlig bolig- og bistandstilbud som er individuelt tilrettelagt. Kriminalomsorgen er forpliktet på å kontakte kommunen i god tid før løslatelse, og kommunen er forpliktet til å respondere på henvendelsen og bidra til tjenlig tilbud, ansvarsgruppe, individuell plan og det som måtte behøves for å bidra til å løse den løslattes boligutfordring. Det oppleves godt samarbeid med lokale fengsel, utfordringen har vært å få til å samarbeide med fengsler med innsatte fra Kristiansand som er klar for løslatelse, når de ligger på andre kanter av landet. Forutsetningen for å starte boligsamarbeidet er at kommunen blir kontaktet fra Kriminalomsorgen, da det ikke er mulig for kommunen å ha oversikt over hvem av kommunens innbyggere som sitter fengslet rundt om i landet, eller når de løslates. Imidlertid satser Kriminalomsorgen i region sørvest på et prosjekt i en treårsperiode der formålet er å løfte fram kommunen som viktigste samarbeidspart til den innsattes beste. Kriminalomsorgen har etablert en overgangsbolig i kommunen i løpet av planperioden.

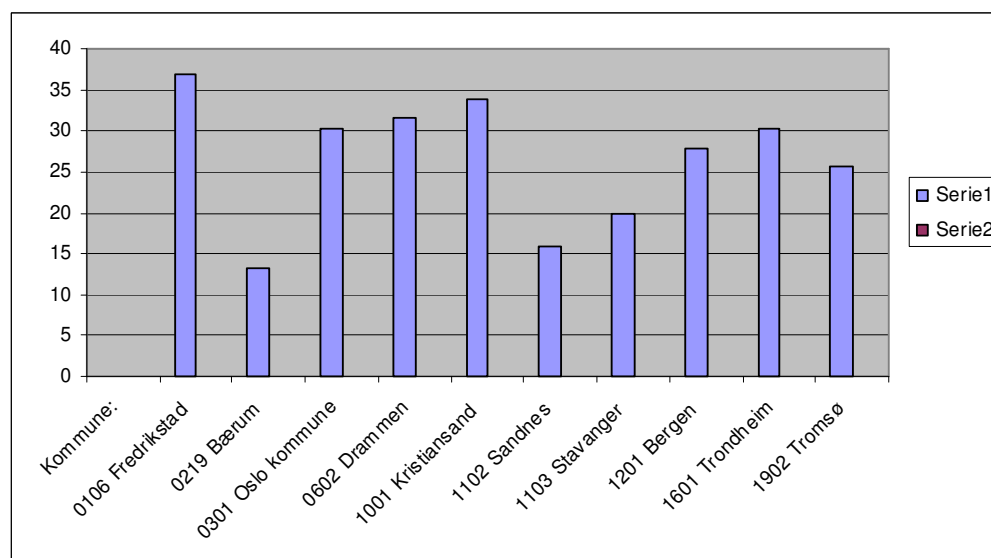
- Det er etablert kommunale midlertidige boliger for å ivareta Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningens § 27 der det heter at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Det er knyttet bemanning til tiltaket. Ved oppsetting av 18 nødboliger i tillegg til Kirkens Bymisjon "Natthjemmet" med 6 plasser kan kommunen nå selv huse mange av brukerne med behov for midlertidig bolig. Ytterligere behov dekkes ved sporadisk innleie fra private.
Den juridiske retten til å få en midlertidig bolig og kravet til kvaliteten på boligtilbudet som kan gis ble i 2007 presisert gjennom brev fra Sosial- og Helsedirektoratet. Alle henvendelser om akutt bolig blir håndtert i henhold til retningslinjer om at klienten skal ha svar og vedtak innen 24 timer. Antall personer med opphold i nødbolig har ligget ganske stabilt på om lag 25 hver måned gjennom 2010.
- I henhold til gjeldende boligsosiale handlingsplan fattes det vedtak på individuell oppfølging i bolig. SOFOT fatter disse vedtakene selv, på forhold som krever lengre oppfølging, mens lavterskeltilbudet gir sosialfaglig hjelp raskt og ubyråkratisk. EBT fatter vedtak på oppfølging fra de ordinære tjenestene knyttet til psykiatrisk sykepleie, hjemmesykepleie og omsorgstjenester.
- En har lyktes med å etablere nok tilbud om sosialfaglige oppfølgingstjenester fra SOFOT på ettermiddags- og kveldstid til de brukere som er bosatt i bolig og er i behov av dette. Da det fortsatt er bostedsløse i boligkø kan det likevel være for lite tjenester tilgjengelig, men det er ikke noe poeng i å tildele disse tjenestene før boligen er skaffet.
- Profil er innført som et dataverktøy for bruk i EBTs arbeid med boligsøkere, og dette kan utvikles videre. Profil er utbygd med moduler for å beskrive boligsøkendes situasjon, krav til bolig og tjenester, og gir EBT forutsetninger for å kunne prioritere bedre i tildelingen av boliger. Videre kan registrerte data benyttes når en skal vurdere behovet for å anskaffe andre typer boliger og hva det er viktig å prioritere.

Innsats i forhold til Husbankens virkemidler

- I forhold til å sikre sirkulasjon i den kommunale utleiemassen er det et kriterium at alle som leier en bolig skal, dersom de ønsker å leie bolig utover de første tre år som tildeles, kalles inn til en kartlegging der en utreder om de har mulighet til selv å skaffe bolig. Kun de som ikke har andre alternativ skal innvilges en forlengelse av det kommunale leieforholdet. Alternativet kan for enkelte være et privat leieforhold dersom det er mulig, eller det kan vurderes, dersom leietaker har fått en sikker inntekt, mulighetene til å kjøpe egen bolig ved hjelp av Husbankens ordninger i kombinasjon med kommunale tilskudd.
- En har lyktes med å skaffe og beholde helse- og sosialfaglig kompetanse samt god kunnskap om Husbankens virkemidler. Denne kompetansen er sentral i å lykkes med arbeidet med kjerneoppgavene; vurdere vanskeligstilte på boligmarkedet for tjenester og boliger på riktig nivå. Det er bygd opp god kompetanse om Husbankens virkemidler i kommunen, og disse brukes aktivt i det boligsosiale arbeidet for de sosialt vanskeligstilte. Den samlede pakken av virkemidler fra Husbanken; tilskudd, Startlån og bostøtte brukes til å hjelpe dem som har muligheter og betalingsevne til å skaffe egen bolig. Dette gjøres både når søkere vurderes for leie av kommunal bolig, og før eventuell fornyelse av kommunal leiekontrakt etter en tre-års leieperiode er over. Statistikk over Husbankens virkemiddelbruk i de 12 største kommunene bekrefter at Kristiansand kommune har jevnt høyt uttak av de tilgjengelige ytelsene, sammenlignet med øvrige kommuner i ASSS - samarbeidet.



Kilde; Husbanken 2010.



Husstander med bostøtte per 1000 innbygger (mai 2010). Kilde; Husbanken

Hva er prioritert

- Det er prioritert å gi tjenester til mennesker med rus og/eller psykiske lidelser. Disse er hovedgruppen for boligsosial oppfølging fra SOFOT. Tidlig intervensjon, deriblant innsats rettet mot yngre brukere, har prioritet. De øvrige brukerne gis et lavterskeltilbud med råd og veiledning. Videre blir det prioritert tildeling av tjenester fra EBT til de brukerne som får vedtak på bolig. Denne prioriteringen følger av vedtaket om bolig, og gjøres for å sette brukerne i stand til å beholde og fungere tilfredsstillende i egen bolig.
- Det har i handlingsplanperioden siden 2007 blitt bygd flere bemannede boliger for mennesker med rusmisbruksproblematikk og eller psykiske lidelser, og kapasiteten i disse boligene dekker langt på vei behovet i inneværende periode.

Følgende bofellesskap med bemanning for mennesker med psykiske lidelser som har rusrelatert tilleggsproblematikk er etablert:

Fagerdalen	8 plasser
Tollbodgaten	7 plasser
Liane Ringvei	8 plasser

I tillegg til disse 23 plassene fungerer Eventyrveien som et tilbud til en yngre brukergruppe med 5 plasser.

Videre er det etablert bofellesskap med bemanning for mennesker med rusrelatert problematikk:

Kirsten Flagstads vei	8 plasser
Kongensgt. 76	8 plasser
(disse flyttes til Setesdalsveien når nybygg er ferdig, og kapasiteten utvides med 4 plasser)	
Ægirs vei	14 plasser
Ægirs vei nødboliger	18 plasser

- Innsatsen for å redusere antall utkastelser fra kommunal bolig grunnet husleierestanser er videreført. Brukere med husleierestanser følges opp og en prioriterer å sett inn tidlig innsats så langt det er mulig. Innsatsen gjøres gjennom frivillige ordninger i samarbeid med bruker, sosialtjenesten og gjeldsrådgiver. Kommunen har vært en foregangskommune i å innføre trekk i trygd for beboere med faste trygdeytelser for å dekke husleie, og en bidrar ellers med nettbankstyring av økonomien for dem som er villig til å ta i mot en slik ordning.

	Begjærte utkastelser	Gjennomførte utkastelser
2007	22	2
2008	37	5
2009	44	5
2010	26	8

Kilde; Kemnerkontoret. Begjærte og gjennomførte utkastelser i kommunale boliger.

Antall utkastelser har kommet ned på svært lavt nivå.

- Tilbud om gjeldsrådgivning har blitt vesentlig utbygd i den siste boligsosiale handlingsplan-perioden, blant annet i et prosjekt gjennom Knutepunkt Sørlandet. Dette er en av mange årsaker til at flere vanskeligstilte makter å få kontroll på sin egen økonomiske situasjon, og derved bedre kunne løse sine boligutfordringer. Gjeldsrådgivning er en viktig tjeneste for å bidra til at de som har økonomiske muligheter til det selv kan ha ansvaret for sitt boforhold. De kan ved økonomisk veiledning og hjelp til å løse gjeldsutfordringer settes i stand til å leie bolig, og eventuelt også vurdere muligheter for å kunne anskaffe egen bolig. Gjeldsrådgiverne prioriterer husstander som står i fare for å miste boligen i sitt arbeid.
- Sosialtjenesten har prioritert forebyggende innsats rettet mot ungdom som står i fare for å utvikle sosiale problemer, for å hindre bostedsløshet blant unge voksne (senere i livet). Den generelle satsingen mot ungdom og forebygging av sosiale problemer, – blant annet rettet mot å hindre drop – out problematikk, er videreført. Innsats rettet mot unge har vært prioritert gjennom flere år også ved satsningen på enheten Ung – Etat som eget sosialkontor/ NAV - kontor for unge.

Utfordringer en fortsatt står overfor;

Prosjekt Boligkontakten.

- Formidling av boliger fra private for utleie til kommunens bostedløse hadde ikke den ønskede effekt. Tiltaket ble opprettet som et prosjekt i 2007; prosjekt Boligkontakten, men ble avvirket innen det var gått to år. Begrunnelsen for dette var at det viste seg svært komplisert å ha en funksjon som mellommann mellom leietaker og utleier, og ansvarsforholdene ved mislighold av leieforholdet ble til dels komplisert. Forhold som hvem som var ansvarlig for å dekke skader på bolig, manglende husleieinnbetalinger, osv., gjorde tiltaket komplisert og til dels vanskelig å gjennomføre. Det er ikke utarbeidet noen metode som kan videreføres etter prosjektperioden. Anbefalingen etter prosjektperioden er å ikke gå videre på denne type ordninger.

Sirkulasjon i de etablerte tiltakene er en utfordring.

- Beboere i bemannede bofellesskap beregnet på psykisk syke og eller rusavhengige skal bli boende over lang tid, og leier på ordinære, tidsbestemte kontrakter, på lik linje med for eksempel eldre i omsorgsboliger. Det kan likevel være nødvendig å gjøre nye vurderinger av også disse brukernes behov for bolig etter noen års botid. Forutsetninger for å klare seg bedre i bolig, som ikke var til stede da beboerne ble bosatt i tiltaket kan ha endret seg, og det langvarige og stabile botilbudet kan ha ført til at brukernes egenomsorg er bedret som følge av dette. Disse beboerne vil, på samme måte som andre leietakere i kommunale boliger for vanskeligstilte, da kunne ha mulighet til å skaffe seg egen bolig gjennom Husbankens ordninger. En skal likevel være klar over at stabiliseringen hos eksempelvis mennesker med psykiske lidelser nettopp kan skyldes den stabile og trygge bosituasjonen, derfor må man gjøre svært grundige og faglig gode vurderinger i forhold til disse målgruppene.

Hvem er det vi ikke *kan* nå?

- Noen ganger og i enkelte tilfeller viser det seg å ikke være mulig å gi personer verken bolig eller tjenestetilbud som er tilfredsstillende. Dette kan medføre at personer i en periode henvises til midlertidig husvære, eller at en ikke har til rådighet noe tilbud i kommunens regi i det hele tatt. I slike situasjoner har en også erfart at selv ikke andrelinjetjenesten er i stand til å hjelpe. Dette er tilfeller hvor for eksempel kriminalitet og/ eller voldsproblematikk i kombinasjon med rusmisbruk har ført til bostedsløshet, og en ikke kan komme i posisjon med tjenester. Det er vanskelig å se at man helt kan unngå slike situasjoner.

Hva er ikke prioritert

- Det har ikke vært prioritert å arbeide med alternative ordninger til kommunal garanti. Innvilget kommunal garanti for tapt husleie forplikter sosialtjenesten til å dekke inntil 2 mnd. husleie for leietaker som er avhengig av økonomisk sosialhjelp, men misligholder husleiekontrakten ved ikke å betale leie. Enkelte private utleiere stiller krav om et depositum tilsvarende inntil tre måneders leie, og tilbyr derfor ikke sosialklienter mulighet for leiekontrakt. Vurderingen en har foretatt vedrørende denne utfordringen med krav om depositum inneholder flere momenter. Flere ville fått mulighet for en privat leiebolig ved at de kunne stille et depositum til veie. Imidlertid er forholdet at dersom kommunen skal garantere for depositum, vil forpliktelsene en har ved eventuell skade på leiebolig gi flere utfordringer: I hvilken tilstand var boligen før leietaker flyttet inn, hva er normal slitasje, og hva er årsak til eventuelle skader. Videre er det tanken at økonomisk sosialhjelp skal være en kortvarig ytelse, og brukere skal ikke motta økonomisk sosialhjelp over lang tid. Kommunen kan derfor heller ikke ha forpliktelser i forhold til et depositum utover perioden mottaker er

avhengig av økonomisk sosialhjelp. Ved et mislighold av leiekontrakten eller skadeverk på boligen kan det være vanskelig å kreve penger tilbake fra leietaker dersom depositumet blir innkrevd.

- En har ikke prioritert å knytte forskning til de boligsosiale tiltakene eller utfordringene i kommunen. Boliger og boligtiltak har ikke vært løftet opp i Praksis Sør samarbeidet, og i HUSK prosjektene har dette heller ikke vært tema.

Antall bostedløse

Kommunens data på venteliste til kommunal bolig baserer seg på registreringer ved EBT.

Søknad om kommunal bolig forutsetter et personlig oppmøte, og inneholder i tillegg til faktiske opplysninger som navn, fødselsdato etc. også informasjon om økonomi, hvorfor en er vanskeligstilt og om de spesielle utfordringer den enkelte har i forhold til å bo.

Alle ansatte i tjenesteapparatet skal bidra til at bostedløse søker bolig og skal ved behov gi bistand og støtte til å utforme en slik søknad, men all søknad om bolig baserer seg på frivillighet.

Ingen som ikke selv ønsker det kan bli registrert som boligsøkende. Det kan derfor oppholde seg personer i kommunen som ikke selv disponerer egen, egnet bolig, men likevel ikke inngår i det registrerte tallet på bostedløse fordi de ikke har søkt. Det har vært hevdet at kommunen derfor har et betydelig antall bostedløse utover de offisielle tallene, og at mange brukere ikke er registrert fordi det 'ikke nytter likevel', på grunn av ventelister og kø for ledige boliger.

Det vil likevel være uhensiktsmessig å basere offentlig statistikk på slike mulige mørketall. Dersom en boligsøkende har kontakt med kommunens hjelpeapparat skal de bidra til å hjelpe klienten til å søke bolig, og en må således forutsette at de reelt boligsøkende faktisk står på venteliste hos EBT.

Kristiansand kommune har oppnådd svært grundig og pålitelig registrering av boligsøkende og bostedløse, takket være langvarig arbeid, blant annet gjennom tidligere boligsosial handlingsplan og en systematisk innsats fra tjenesteapparatet over flere år.

Ventelistene

Venteliste til kommunale utleieboliger for sosialt vanskeligstilte

Det viktig å påpeke at tallene som presenteres baserer seg på registreringer medio november 2010, og da det hele tiden er avgang fra listen og nye som kommer til, vil disse tallene variere over tid.

Det er i november 2010 ca 143 enslige eller familier, husstander, som står på ventelisten til boliger for sosialt vanskeligstilte i Kristiansand kommune.

Av de 143 husstandene har 52 ventet mindre enn 3 måneder etter vedtak om tildeling av kommunal bolig, mens 40 husstander har ventet i ett år eller mer.

Hovedårsaken til at søkerne har utfordringer på boligmarkedet og er satt på ventelisten til kommunal bolig, er psykiske lidelser, utfordringer knyttet til rusmiddelmisbruk, eller en kombinasjon av disse, dette gjelder 81 av 143 husstander. Til sammen 57 husstander har sosiale utfordringer eller økonomi som hovedutfordring, de øvrige 6 oppgir andre grunner.

Av de 143 husstander er det 56 kvinner som er hovedperson, enten i en familie eller som enslig.

Aldersmessig er det en spredning på boligsøkerne fra 18 til 71 år.

20 er født før 1960

36 er født mellom 1960 og 1969
 37 er født mellom 1970 og 1979
 32 er født mellom 1980 og 1989
 18 er født etter 1990

Når det gjelder de helt unge boligsøkerne, født etter 1990, har disse ikke ventet spesielt lenge, av de 18 er 14 registrert boligsøkende det siste halve året. 9 av dem, halvparten, er kvinner.

Dårlig økonomi

I 27 av husstandene er det en eller flere som har varige trygdeytelser, mens det i kun 8 husstander er noen som er registrert med en arbeidsinntekt. Fattigdom er en faktor i boligmarkedet det er vanskelig å komme utenom, og det at det er så få på ventelisten som har sikre inntekter overhodet gir en antydning om at det på kort sikt er få eller ingen av de boligsøkende som vil være i stand til å anskaffe en egen bolig, selv med hjelp av Husbankens virkemidler.

Behov for oppfølging

68 husstander er i behov av oppfølging i tillegg til å få leie boligen, dersom de skal klare å bo i egen bolig. Det er grunn til å anta at dette er et forsiktig anslag.

11 av husstandene på ventelisten høsten 2010 har behov for tilrettelagte boliger, der det blant annet ikke er naboer tett på, og der de kan ha en stor grad av autonomi i sin livsførsel. Det kan være vanskelig å på forhånd bedømme behovet for oppfølging som kan være nødvendig. Brukerne har forskjellig evne til å mestre å bo i egen bolig og tar i varierende grad imot tilbud om hjelp og assistanse.

Av de 68 husstander som har behov for oppfølging er 48 bostedløse.

Definisjon av oppfølgingsbehov i kategoriene A, B, C og C+

Kategori A	Kan bo i egen bolig, privat eller kommunalt. Har mindre omfattende oppfølgingsbehov som kan dekkes ved punktinnsett
Kategori B	Kan bo i egne bolig, privat eller kommunalt. Har oppfølgingsbehov som tilsier punktinnsett tilgjengelig på døgnbasis, også i helger.
Kategori C	Kan bo i egen bolig med tilrettelagte husleiekontrakter og husordensregler som sikrer leietaker oppfølging. Leieforholdet må være kommunalt. Har behov for heldøgns, stasjonær bemanning i tilknytning til boenhetene, og ordinære kommunale tjenester gitt i tillegg etter individuelt behov
Kategori C+	Har behov for tilrettelagt bolig med personell som har spisskompetanse på rus/psykiatri. Boligen må være bemannet slik at den tilfredsstiller individuelle behov for trygghet og rammer

Oppfølgingsbehov, kartlagt per mai 2006 og november 2010

Kategori	Situasjon 2006	Beskrivet boligbehov i handlingsplan, 2007	Situasjon 2010	Kjennetegn ved tjenesteinnsatsen
	Antall		Antall	
A	30		27	Ambulant
B	8		19	Ambulant
C	12	12	12	Stasjonært heldøgns tilsyn med ordinære ambulante tjenester i tillegg
C+	21	21	4	Stasjonær døgnbemanning med spisskompetanse rus/ psykiatri

Det framgår av tabellen over at det etter fire år med gjeldende handlingsplan fortsatt er nær 30 husstander som venter på bolig, og er i behov av oppfølging i kategori A, ambulant. Dette er lik

situasjonen i 2007. Behovet for oppfølging i kategori B er økt til 19 husstander, mens det fortsatt er 12 husstander som behøver bolig og oppfølging, kategori C.

Som følge av den sterke satsingen på døgnbemannede boliger med spesialkompetanse på rus og psykiatri har en imidlertid redusert ventelisten for det spesialiserte tilbudet med oppfølging i kategori C+, der ventelistene er gått ned fra 21 personer i 2007 til 4 personer i 2010.

Familier med barn på ventelisten

Det er til sammen 85 barn i 31 familier som venter på kommunal bolig, de fleste av disse har ventet i kort tid; 20 barnefamilier har ventet mindre enn et halvt år. Disse familiene er i alt overveiende grad økonomisk eller sosialt vanskeligstilt, dette gjelder 30 av 31 husstander. Videre disponere de en bolig på tidspunktet for søknaden, men denne er lite egnet. Det kan dreie seg om at boligen er for liten for antallet beboere eller de kan stå i fare for å bli oppsagt. Til sammen 7 barn i 4 familier er bostedløse, men da som følge av at de er bosatt uten egen bolig, ved at de for eksempel bor hos familie eller på andre midlertidige vilkår.

Det har den siste tiden vært en økning i antallet barnefamilier som står på venteliste og har utfordringer med å skaffe bolig på andre måter. Dette er en utvikling som følges nøye.

Bostedløse – uten egen eid eller leid bolig

Det er 75 bostedløse enslige eller husstander (bestående av to eller flere) på ventelisten. 48 av de 75 bostedløse husstandene er avhengig av oppfølging for å kunne bo i egen bolig, det vil altså ikke være tilstrekkelig å tilby en egnet kommunal bolig til disse. Av de 75 er 24 kvinner.

Nødbolig

En gjennomgang av tildelinger av nødboliger i 2010 gir en del interessante funn. Det er gitt 445 tildelinger ved vedtak på kommunal nødbolig, men disse 445 vedtakene berører 141 personer eller husstander, også noen enkelte med barn. 24 husstander har fått tildelt annen kommunal bolig, ordinær eller døgnbemannet, etter først å ha hatt vedtak på midlertidig bolig.

Imidlertid står 37 personer for over 200 vedtak, slik at dersom en klarer å løse boligutfordringen for denne begrensede gruppen blir behovet for nødboliger redusert til halvparten av dagens.

45 personer/ husstander har ett vedtak på nødbolig, og har greid seg uten bistand fra kommunen utover det, 23 personer/ husstander har 2 vedtak.

Tilsynelatende er det mange som på den måten kan gis hjelp gjennom tiltaket kommunal nødbolig, og som resten av tiden håndterer sine boligutfordringer på mer permanente måter.

Ny lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, planlagt ikrafttredelse 1. januar 2012, gir alle rett til tjenester, også bolig, i oppholdskommunen. Dette er en harmonisering med dagens kommune-helselov. Det er en del henvendelser vedrørende nødbolig som i dag avvises på grunn av at det er et kriterium for slik bolig at man er bosatt i kommunen. Dette er i tråd med dagens lov om sosiale tjenester. Det er grunn til å forvente at lovendringen fra nyttår 2012 kan føre til økt pågang på nødboliger i Kristiansand kommune, da kommunen er en attraktiv tilflytningskommune. Det er ikke mulig å anslå effekten dette vil ha på økt søkning til nødbolig, men viktig å være klar over at lovendringen kommer, og at den kan få betydning for kapasiteten på tjenestene.

Kommunale boliger til personer med psykiske lidelser

Etablering av boliger til mennesker med psykiske lidelser har vært et prioritert område i perioden for opptrapping på psykisk helsefeltet. Nasjonalt har det vært et hovedfokus på nødvendig

kapasitetsøkning; fremover er det en uttalt målsetting at feltet skal være opptatt av å sikre kvaliteten på både boliger og tjenester til målgruppen. Det vil derfor være prioritet i perioden 2011-2015 å foreta en gjennomgang av de erfaringene man har hatt med boligetableringen som er gjort. Det vil være viktig å se på hvordan ulike boformer har fungert. En må systematisere erfaringer fra brukere og pårørende, samt fagfolk i tjenesten og se på hvordan bolig- og tjenestetildelingen har fungert i forhold til ønsket prinsipp om å ligge på beste effektive omsorgsnivå. En slik evaluering, sammen med en bred fagideologisk diskusjon, vil danne et godt beslutningsgrunnlag for den konkrete utformingen av det videre boligsosiale arbeidet på psykisk helsefeltet.

I planprosessen har gjennomgangen vist at det fremdeles er behov for økt volum i tilbudet til den del av målgruppen som trenger bemanning i tilknytning til sin bosituasjon. Disse behovene må ivaretas i tråd med det en evaluering viser har vært gode løsninger. I målgruppen er det 13 på venteliste til bemannet bolig, enkelte av dem har ventet opp til ett år. I tillegg er det mennesker med psykiske lidelser på den ordinære ventelisten til kommunale utleieboliger, der de er en prioritert gruppe.

Kommunale boliger for eldre

Oversikt over omsorgsboligplasser

Etablerte omsorgsboliger	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Randesundheimen	18	18	18	18	18	18
Ternevig	15	15	15	15	15	15
Grimtunet	28	0	24	24	24	24
Hovedgårdstunet	20	20	20	20	20	20
Gimleveien	12	12	12	12		
Strømme	6	6	6	6	6	6
Presteheia		24	24	24	24	24
Kvartal 42					30	30
Sum	99	95	119	119	137	137
Dekning omsorgsboliger	3,0%	2,9%	3,6%	3,5%	4,0%	4,0%
Dekning sykehjem	18,9%	18,7%	19,1%	19,0%	18,8%	18,8%
Dekning for både oms.bolig og sykehjem (dvs. heldøgns pleie/omsorgsplass)	21,9%	21,6%	22,7%	22,5%	22,8%	22,8%
Antall eldre i aldersgruppen 80 +	3324	3326	3344	3377	3404	3409

Dekningsgraden for omsorgsboliger har vist store variasjoner mellom kommunene. Variasjonene kan blant annet ha sammenheng med hva kommunene definerer som omsorgsbolig. Enkelte kommuner har valgt å definere omsorgsbolig som bolig finansiert med oppstartsmidler fra Husbanken (som kom i tilknytning til Handlingsplanen for eldreomsorgen 1998 – 2006). Med en slik definisjon anvendt i Kristiansand, ville dekningsgraden bli 7,3 % for omsorgsboliger, men da inkluderes også boliger til uh- og psykiatribrukere. Dersom vi bare ser på boliger til eldre finansiert med Husbankens oppstartsmidler, samt boliger som er kommet til etter 2006, er dekningsgraden 6,4 %. Dette tallet blir imidlertid upresist etter som mange av disse boligene ikke har heldøgnsbemanning stasjonert på boligen. Det er planlagt en økning på 18 boliger fra 2011 til og med 2014.

Kommunale utleieboliger for utviklingshemmede - de eksisterende boligene

Kristiansand kommune har hatt virksomhetsplan for tiltak og tjenester til mennesker med psykisk utviklingshemming siden 1990. I denne planen her en blant annet lagt frem behov for nye leiligheter, både for tidligere institusjonsbeboere og for hjemmeboende. Det har vært lagt vekt på å etablere nye boenheter for å ivareta behovet for fellesrom for dem som trengte det og egne frittstående leiligheter for dem som hadde behov for det.

Totalt har Kristiansand kommune bygget 170 nye leiligheter siden virksomhetsplanen ble vedtatt. Disse boligprosjektene fordeler seg på 32 adresser.

I all hovedsak kommer det positive tilbakemeldinger på eksisterende bygningsmasse jf. bruken det er tiltenkt. Det som blir spesielt vektlagt er å ta med brukergruppen / foreldre / foresatte på råd når nye tiltak etableres. Dette har kommunen etter hvert opparbeidet gode rutiner for og erfaringer med og det videreføres i nye byggeprosjekter.

Det nevnes spesielt at personalrom / vaktrom blir utformet i tråd med endrede behov og arbeidsoppgaver. Dette er det tatt hensyn til i nyere byggeprosjekter, men en har fortsatt utfordringer i de eldre boligene.

De arkitektoniske løsningene, både eksteriør – og interiørmessig har bedret seg de siste årene. Det er viktig at boligprosjektene som bygges blir godt inn i eksisterende bomiljø og at de interiørmessige gjennomføringene tar hensyn til både individuelle behov samt at det er praktiske løsninger som tilrettelegger for en god og effektiv drift.

Antall leiligheter pr. boligprosjekt varierer fra 3 til 9 leiligheter. Det er gjort ulike erfaringer i disse prosjektene og det som blir trukket frem som den viktigste erfaringen er at flere leiligheter samlokalisert gir større fleksibilitet. Dette gjelder både i forhold til den enkelte leietaker og muligheten til å få venner samt at det gir større fleksibilitet ved driften. Større personalgrupper knyttet til et enkelt boligprosjekt øker også muligheten til å ivareta fortløpende behov hos den enkelte leietaker.

Kommunen har videre et stort fokus på å finne mulige samlokaliserte løsninger på tvers av faglinjene. Dette innebærer at der det er mulig, kan ulike boligprosjekter samkjøre driften. Dette gjøres i dag i Nordre Hovedgårdsvei 54 hvor 3 avdelinger med utviklingshemmede / psykiatri og omsorg deler nattevaktressurser. Dette kan være en god modell for framtidig drift ved at en utnytter knappe ressurser bedre, samt gir et godt og trygt tilbud til beboerne. Ved at en har samordnet nattevakt-tjenester har en oppnådd flere stillinger med våken nattevakt, og derved bedre tjenester til beboerne, samt bedre arbeidsforhold for de ansatte.

Kristiansand Boligselskap KF har tidligere vurdert muligheten for å bygge ut / utvide eksisterende boligmasse og har ikke funnet at det er mulig. Eksisterende boligmasse er maksimalt utnyttet.

Plan for gjenbruk av boliger

Det er gjort en del erfaringer gjennom de siste 20 årene når nye klienter skal etablere seg i eksisterende leiligheter. Erfaringene viser at det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å få etablert yngre boligsøkere i bofellesskap som har vært i drift flere år og hvor en del av beboerne er eldre. Det er den senere tid drøftet hvorvidt en skal flytte på personer for å frigjøre enkeltleiligheter for å etablere bofellesskap med bare yngre eller bare eldre leietakere, men dette er vanskelig å gjennomføre bl.a. fordi det må basere seg på frivillige løsninger.

Husleiekontraktene og de juridiske aspektene rundt dette, gjør også at kommunen ikke kan foreta seg store endringer som ikke er basert på frivillighet.

Brukerorganisasjonen (NFU) har også hatt interne drøftinger om dette og det er enighet om at dette må basere seg på en frivillig ordning. Videre har de erfart at yngre og eldre i samme bofellesskap / naboskap har mange gode effekter og disse kan oppveie de negative.

Kartlegge behovet for nye leiligheter for personer med UH

Iflg. kartlegging fra EBT er det i perioden frem til 2014 registrert et behov / venteliste på 46 personer. Av disse er det 32 som er over 18 år. De fleste av disse har et stort hjelpebehov inkl hvilende eller våken nattevakt.

Det reelle behovet, de som må ha leilighet i perioden, er 26.

Legger en til grunn at det vil bli frigjort 2-3 leiligheter hvert år ved naturlig avgang m.m., vil det være behov for å bygge 16 nye leiligheter i perioden.

Flere av de som står på venteliste er brukere av kommunal avlastning. Nye leiligheter vil også være bra for denne gruppen, fordi det vil frigjøre plasser til yngre avlastningsbrukere. En av utfordringene de siste årene har vært manglende rekruttering av private avlastere og konsekvensene av dette er økt behov for kommunal avlastning i institusjon.

Dersom det ikke bygges nye leiligheter til målgruppen, vil presset på avlastningshjemmene øke ytterligere. Plassmangel vil medføre behov for utbygging av flere avlastningsinstitusjoner med store kostnader knyttet til investering og drift.

Videre vil det i tiden fremover være behov for leiligheter som er spesielt tilrettelagt for særlig pleiekrevende brukere. Andreas Kjærsvai er tilrettelagt for yngre brukere i denne kategorien.

Kommunen ser en rekke fordeler med å bygge større enheter. Bl.a. vil en kunne få en bedre utnyttelse av personalressurser og økt utnyttelse av fagkompetanse / fagmiljø.

Hestehovstien, som åpner våren 2011, blir med sine 12 leiligheter det største bofellesskapet i kommunen for denne målgruppen. Erfaringene med dette prosjektet vil være med på å gi føringer for hvordan kommunen tenker i forhold til fremtidige byggeprosjekter.

Med utgangspunkt i behovet for 16 nye leiligheter, vil anbefalingen være at det i handlingsplanperioden bygges nye bofellesskap. Tomtestørrelsen vil være avgjørende for antall leiligheter man kan bygge.

Videre er det nødvendig å utrede behovet for en bolig for særlig ressurskrevende brukere. En opplever økt press fra denne gruppen på avlastningshjemmene og ønsker derfor å utrede dette nærmere.

Kommunen gir også tilbud til flere brukere med lettere utviklingshemming / gråsoneklienter. Dette er godt tilrettelagt ved Kuholmsveien 75 og Kvartal 6. Det er behov for å etablere flere slike leiligheter også i Vågsbygd og Randesund / Tveit.

Tinnheiveien bolig kondemneres våren 2011. Bakgrunnen for dette er at grunnen over tid har sunket og gjort bygningen ubrukelig til boligformål. Det er et sterkt ønske fra pårørende og administrasjon at denne bygges opp igjen, og at de som må flytte ut kan få tilbud om å flytte tilbake.

Boligselskapet ønsker at det bygges opp en bolig med 8 leiligheter, og at det legges inn driftsmidler tilsvarende dette.

Aktuelle tomter for fremtidig bygging er kartlagt og de utbyggingsområdene som peker seg ut er :

Lauvåsen – Randesund/Tveit
Solkollen – Sentrum

Driftskostnader i nye leiligheter beregnet på UH i perioden 2010 - 2014

ISF modellen danner grunnlag for kostnadsberegning. I forhold til de som står på ventelisten til bolig i dag, må en regne med en årlig driftskostnad på ca 6,5 – 7 mill pr. bofellesskap (Eks. ved 8 leiligheter.)

Hvordan drive normalisering og forhindre ekskludering

Fra forslag til ny kommuneplan 2011 – 2022, forslag til boforhold, boligbygging, normalisering og forebygging av sosial ekskludering:

"Slik vil vi ha det:

Kristiansands innbyggere har gode boforhold."

"Slik gjør vi det:

- Styrke kommunens rolle som aktør i boligutviklingen.
- Utvikle et variert og godt boligtilbud med hensyn til lokalisering, eie/leie og type, og en balansert blanding av rimelige og dyre boliger i alle boområder (dette inkluderer også sykehjem og omsorgsboliger).
- Etablere boliger i alle bydeler for personer som har spesielle behov og/eller har vanskeligheter med å skaffe bolig.
- Ta hensyn til levekår i lokalområdet ved all utbygging og fortetting."

Boligområder

Kristiansand kommune har en stor boligarealreserve. Justneshalvøya, Lauvåsen og Benestad er de store boligområdene som ligger inne i kommuneplanen 2005 – 2016. Supplert med nye boligområder i Vågsbygd, er dette mer enn nok til å dekke behovet i kommuneplanperioden 2011 – 2022.

Det er behov for et godt tilbud på nye boligtomter for å oppnå et "kjøpers marked".

Boliger for personer med særlige behov defineres som ordinære boliger, og er ikke vist særskilt.

Gjennom utbyggingsavtaler kan kommunen erverve inntil ti prosent av boligene/tomtene innenfor et utbyggingsområde.

Behovet for boliger for personer med særlige behov skal fordeles i hele kommunen, men slik at det legges flere boliger i sentrale områder med godt tjenestetilbud. Behov for tomter til bemannede boliger/institusjoner skal vurderes og sikres i reguleringsprosesser og gjennom utbyggingsavtaler. Flere boenheter bør legges øst for Varoddbrua.

Utbyggingsreserven for nye boliger i Kristiansand er god, og utgjør pr. 2010 ca. 14.000 boliger. I dette tallet ligger stipulert antall boliger i alle områder som er avsatt til utbygging i kommunen, fra ferdig regulerte områder der bygging er igangsatt til områder som i kommuneplanen 2005-2016 er avsatt til fremtidige utbyggingsområder."

Det er en utfordring å finne tomter til boliger for alle sosialt vanskeligstilte, særlig gruppen brukere med størst hjelpebehov. Det er reist boliger på kommunal grunn i Ægirs vei i to etapper, de er midlertidig plassert fram til juli 2012 på dispensasjon fra gjeldende reguleringsplaner. Arbeidet med å finne permanent tomt til slike boliger har dokumentert at det er utfordrende. En tverrsektoriell arbeidsgruppe legger fram forslag til permanent lokalisering av boliger for vanskeligstilte og bostedløse. Disse boligene må etableres permanent innen 1. juli 2012 da den midlertidige dispensasjonen for tiltaket i Ægirs vei da opphører.

Tildeling av bolig

Kriterier for innvilgelse av søknad om kommunal bolig.

Kravet for å komme på ventelisten til kommunal bolig er at en søker om bolig, alternativt kan en få bistand fra hjelpeinstanser til å søke. Det må dokumenteres at man

- ikke makter å skaffe bolig selv, og dokumenterer å ha forsøkt dette
- ikke har økonomi til å kjøpe eller anskaffe bolig selv
- ikke kan hjelpe seg på andre måter, enten ved egen eller sosialtjenestens hjelp
- er sosialt eller helsemessig vanskeligstilt.

Ut fra disse kriteriene og på dette grunnlag fattes et vedtak på at kommunal bolig kan tildeles. Forutsetningen for tildelingen er at kommunal bolig av passende type eller størrelse blir ledig.

Det gjøres vurdering av beboernes behov, blant annet deres boevne og behov for oppfølging, boligens størrelse og egnethet, erfaringer fra tidligere leieforhold og andre momenter av betydning for å vurdere en vellykket tildeling av kommunale utleiebolig.

Utviklingen og økningen av antall kommunale utleieboliger 2007 – 2010.

Type bolig/Antall	2010	2007
Service-/ omsorgsboliger	957	948
Boliger til mennesker med psykiske lidelser	108	98
Boliger for unge/ fam. med funksjonshemming	45	34
Bofellesskap til utviklingshemmede	186	154
Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet	732	643
Kommunale utleieboliger totalt	2028	1877

Boliger til sosialt vanskeligstilte er eid og drevet av Boligselskapet og Utleiestiftelsen. Den samlede kapasiteten i disse tiltakene tilsvarer kapasiteten kommunen har på boliger til sosialt vanskeligstilte. Ordningen med kommunale boliger forutsetter at det er en sirkulasjon i boligmassen.

I tillegg, tilgjengelig for kommunal disposisjon og formålet sosialt vanskeligstilte

Type bolig/Antall	2010	2007
Privat eid og drevet bolig for mennesker med rusrelatert problemer; Internatet Blå Kors	16	16
Privat eide boliger for eldre; Kløvertun	42	42
Privat eid bolig for psykisk syke; Løkkeveien	8	8
Privat eid utleiebolig for flyktninger	40	0
Sum	106	66
Kommunalt disponerte boliger totalt	2134	1943

Utvikling i antall kontraktsinngåelser, 2005 - 2010

År	Antall kontraktsinngåelser	Sirkulasjon i total boligmasse
2005	112	
2006	65	11,5 %
2009	106	+ 113 fornyelser av leieforhold (= 219 totalt)
2010	110	+ 79 fornyelser av leieforhold (= 189 totalt)

En fornyelse krever samme saksgang og vurdering som en ny sak. Alle beboere i de kommunale utleieboligene må dokumentere behov for å leie bolig gjennom kommunen, enten det gjelder en fornyelse av eksisterende leieforhold eller et nytt utleieforhold.

Sirkulasjonen i kommunale boliger for vanskeligstilte ser ut til, fra de ovenstående tallene, å ligge under 1/3 av det totale antallet boliger. Med standard leiekontrakt på 3 år skulle idéelt sett en tredjedel av boligene være disponible hvert år, forutsatt en jevn utleie årlig. Tallene viser imidlertid at det blir like mange forlengelser av gamle leieforhold som tildelinger til nye leietakere, så det er tilsynelatende kun rundt 100 boliger i reell sirkulasjon årlig. Dette kan forklare at ventelisten blir noe statisk, og at det fortsatt er om lag 140 på venteliste til bolig, på tross av anskaffelse av mange nye boliger senere år.

Utfordringer, muligheter, begrensninger samt behovet for differensiering av boligmassen

De kommunale tiltakene som er etablert i siste 4 – års periode har vært kollektivt basert, med fra 8 boenheter samlet, som i psykiatri/rus boligene, til opptil 14 i Ægirs vei. En slik boform gir helt klart gevinster ved samlokalisering av mange brukere med like utfordringer, stasjonær bemanning og så videre, men det er en del brukere som ikke kan nyttiggjøre seg disse kollektive løsningene.

Flere av de bostedsløse søkerne på venteliste har vært forsøkt bosatt i kollektive løsninger, med varierende resultat for dem selv og de øvrige beboerne i tiltaket, og erfaringene viser at dette ikke er løsningen som passer alle.

Det er en motsetning knyttet til de samlokaliserte, bemannede boligene det er vanskelig å løse.

Samlokalisert – én dør inn	Samlokalisert – hver sin dør inn
Personalet blir portvakt	Personalet kan kontaktes ved behov
Skaper trygghet	Gir mindre rammer, kan oppleves mer utrygt,
Bygger på eller forutsetter et felles miljø	Beboerne får større autonomi
En beboers atferd kan ødelegge fellesskapet og føre til at vedkommende må kastes ut	Én beboers atferd kan ikke ødelegge for de øvrige i samme grad

Behovet for kollektive bofellesskap er tilsynelatende dekket foreløpig, og en framtidrettet løsning vil være å planlegge flere individuelle løsninger på boligutfordringene. Å arbeide systematisk med enkeltbrukere for å kartlegge deres drømmer om en framtidig bolig, og se dette opp mot realismen i den enkeltes evne til å bo selvstendig, med støtte og oppfølging ved behov, vil være nyttig.

Det vil være brukere som har behov for å bo i bemannede tiltak livet ut, men alle de som ikke behøver det må hjelpes videre til mer selvstendige løsninger, helst egen bolig. På denne måten sikrer en at kommunal innsats når de som trenger det mest, og en får sirkulasjon i de kommunale tiltakene slik at kapasiteten blir benyttet hensiktsmessig ved at flere brukere kan tilbys ledig plass.

Frivillige

Det foregår et utstrakt samarbeid med frivillige særlig innen fagfeltet knyttet til rus, men også med brukerorganisasjoner innenfor psykisk helse. Det samarbeides for å løse kapasitetsutfordringer, både på bolig- og oppfølgningsiden, men det samarbeides også for å skape sosiale arenaer utover de forskjellige tiltakene.

Et eget forum innenfor rusfeltet, kalt "Nettverk rus", holder flere møter årlig, og denne virksomheten sørger for god flyt av informasjon og erfaring knyttet til den aktuelle situasjonen i kommunen. Nettverket har som formål å samarbeide på rusfeltet i Kristiansand til beste for brukerne.

Deltakere "Nettverk rus" er spesialisthelsetjenesten, private organisasjoner og ulike tjenesteenheter i kommunen. Disse har faste møter 3-4 ganger i året. Innholdet i møtene er gjensidig oppdatering på utviklingen i fagfeltet og på status, både fra de frivillige og kommunen.

Effekt av møtene i nettverket er økt kjennskap til hverandres tiltak og bedre samarbeid og derved mindre grad av overlappende tjenester. Erfaringsutvekslingen og dialogen gir mulighet for å vri innholdet i tjenester og opprette nye tiltak dersom behovene endrer seg.

Boligtiltak i regi av private organisasjoner.

Blå Kors Internat

Dette er midlertidig botilbud til mennesker med rusrelaterte problemer, som har plass til 16 beboere. Kommunen har kvalitetsavtale med Blå Kors og yter tilskudd til tiltaket. Stedet har heldøgns-bemannning med hvilende nattevakt. SOFOT gir faglig veiledning til personalet og sitter i styret.

Beboerne mottar ordinære kommunale tjenester ved individuelle behov.

Blå Kors er i ferd med å etablere et nytt bygg til erstatning for det gamle og vil i den forbindelse få ytterligere 5 plasser til disposisjon. I nybygget vil det i henhold til Husbankens gjeldende norm kun være selvstendige boenheter.

Kirkens Bymisjonen: Natthjemmet

Kommunen yter tilskudd og har kvalitetsavtale med Natthjemmet som drives av Kirkens Bymisjon. Tiltaket har 6 midlertidige overnattingsplasser, samt 5 permanente hybler som benyttes til brukere som har omfattende behov for hjelp/tilsyn. Disse boenhetene tildeles av kommunen. Stedet har tilgjengelig personale gjennom hele døgnet. De midlertidige overnattingsplassene tildeles etter søknad. Dersom det er ledig plass kan brukere som henvender seg i døren gis en seng for natten. Majoriteten av brukerne er bostedsløse som har rusproblemer. Stedet ligger sentralt og vurderes å ha god tilgjengelighet for målgruppen. Belegget varierer gjennom året, men det er unntaksvis at Natthjemmet må avvise personer fordi det er fullt. Dimensjoneringen ser derfor ut til å være forsvarlig. SOFOT har ansvaret for å gi faglig veiledning til personalet ved behov.

Forutsetninger for å involvere frivillighet

Det er en forutsetning for å involvere privat og frivillige eller ideelle organisasjoner at det i utgangspunktet må være brukernes behov og kommunens forpliktelser i forhold til lovverk og faglighet som ivaretas. Kommunens forpliktelser overfor vanskeligstilte og bostedsløse er regulert i Lov om sosiale tjenester i arbeids og velferdsforvaltningen, og i Lov om sosiale tjenester.

En kan tenke den frivillige innsatsen på området inndelt i tre nivåer.

- Kontraktfestet samarbeid, der en kommunal oppgave settes ut til frivillige eller private organisasjoner.
- Samarbeid, der kommunens bidrar noe økonomisk til drift av tiltak, men der de frivilliges innsats dominerer.

- Frivillig innsats, der innholdet i det frivillige tilbudet formes og drives av de frivillige selv, uten kommunalt bidrag.

I første rekke er det kommunens ansvar å sørge for å utføre lovpålagte oppgaver. Dersom en skal samarbeide med frivillige er det ut fra en nyttevurdering av hva som kan oppnås i tillegg dersom frivillige driver tilbud og tiltak, sammenlignet med at kommunen selv driver. En god modell kan være at offentlig innsats suppleres med frivillige tiltak, der det offentlige sørger for det minimum av tjenester som lov og forskrifter legger opp til, mens den frivillige sektor kan supplere med det som kan gi innhold og mening i tilværelsen, sosiale relasjoner og framtidige venner.

Lov om offentlige anskaffelser pålegger det offentlige å lyse ut på anbud anskaffelser av varer og tjenester der verdien av hele avtalen i hele avtaleperioden har en kostnadsramme på mer enn en halv million kroner.

Verdien av innsatsen fra frivillige er kanskje først og fremst den immaterielle, den som ikke kan måles i penger. Den frivillige sektor er et viktig supplement til tildels knappe offentlige ressurser, og kommunen har tatt opp og belyst dette temaet i Frivillighetsmeldingen.

Fra Frivillighetsmeldingen 2010

”Helse- og sosialsektoren har kontakt med mange av de brukergruppene, og har etablerte samarbeidsarenaer med regionale og statlige aktører.

”Når det gjelder kontraktfestet samarbeid om drift av tjenester så har helse- og sosialsektoren inngått kontrakt med Kirkens Bymisjon om drift av Natthjemmet og Blå Kors internat. De har dessuten avtalefestet samarbeid med Filadelfia omsorgssenter, Shalam, Kirkens Bymisjon, A-larm og SON - senteret ”Sammen i Nøden”. Helse- og sosialsektoren har i tillegg laget kriterier for tildelig av midler til Selvhjelpskontor for innvandrere, Røde Kors Flyktningguide og Gatemagasinet KLAR. I tillegg har sektoren et regulert samarbeid med Krisesenteret for kvinner og Støttesenteret mot incest i forbindelse med at det gis driftstilskudd.”

”Politiske hovedutvalg har jevnlig møter og dialog med frivillige sammenslutninger, som for eksempel:

- Helse- og sosialsektoren har dialogmøter med representanter for frivillige organisasjoner og interesseorganisasjoner.”

Hva er det behov for av boliger, hensiktsmessige boliger og geografiske forhold

Boliger til flyktninger

Bosetting av flyktninger har de senere år ligget stabilt på et tall rundt 150 til 200 personer hvert år. Tallet kommer som en følge av politisk vedtak på bosetting av et gitt antall, søkt ut fra Integrerings- og Mangfoldsdirektoratet, IMDi, og familiegjenforeninger til de som er bosatt tidligere år. Alle disse har samme rett til introduksjonsprogram, og vil som regel også henvende seg til kommunen for å få hjelp med å skaffe bolig. Tidligere år har behovet for boliger til flyktninger ligget stabilt på ca 70 boliger pr. år, men dette tallet har endret seg noe som følge av sammensetningen av flyktninggruppen. Senere år har det blitt bosatt flere enslige flyktninger, og behovet for boliger er da tilsvarende flere i antall, men hver bolig kan være mindre i areal. På denne bakgrunn anslår en at det årlige behovet kan komme opp mot 80 til 90 boliger. De fleste av disse boligene kan og bør skaffes i

det private markedet, men det er alltid behov for ett visst antall kommunale boliger, minimum 35 prosent.

Geografiske forhold

Det er Kristiansand Boligselskap som bygger og anskaffer kommunale boliger for sosialt vanskeligstilte. Siden midten av -90 tallet har en i Boligselskapet hatt høy bevissthet på betydningen av å spre de sosiale boligene, unngå ghettodannelser og øke innslaget av sosiale boliger i alle ordinære boligområder i kommunen. Dette er også gjentatt i den vedtatte strategien i gjeldende boligsosiale handlingsplan og forslaget til ny Kommuneplan.

Med aksepten for at det i alle nye boligområder skal settes av inntil 10% av alle boliger/tomter til helse- og sosiale formål, er det blitt enkelt å oppnå målsetningen om geografisk spredning av kommunale boliger, i de nye boligfeltene. Utfordringen er å øke andelen kommunale boliger i de områdene av byen der det er få kommunale boliger, i den allerede etablerte boligmassen. I de etablerte bydelene, i den etablerte boligmassen er en avhengig av å kunne kjøpe allerede eksisterende boliger eller tomter ved fortetning eller endringer av bygningers formål. En er da prisgitt markedet og må forholde seg til det som legges ut for salg, eventuelt blir ledig av annen kommunal bygningsmasse. Det vil være økonomiske begrensninger på anskaffelse av bolig i enkelte områder av byen, der prisnivået er særskilt høyt.

Videre er det en del kriterier som legges til grunn for boliglokalisering:

- Nærhet til offentlig kommunikasjon eller sentre.
- Nærhet til butikker og andre offentlige tilbud.
- Nærhet til tjenestebaser med kommunalt personale.

Framtidige behov, framskrevet

På ventelisten høsten 2010 står det 143 husstander, hvorav 75 er bostedløse. Erfaringene fra tildelinger av bolig EBT har gjort siste to år viser at det foretas omtrent 140 tildelinger av bolig årlig, til inntil 70 bostedløse i året. Ventelisten totalt sett tilsvarer da om lag ett års tildelinger, dersom det hadde vært samsvar mellom de som står på ventelisten og de som tildeles boliger. Imidlertid er det færre tildelinger av bolig til boligtrengende med oppfølgingsbehov, bare 20 i året, mens nær 60 av de husstandene som står på ventelisten har behov for oppfølging. Nær halvparten av de med oppfølgingsbehov har ventet ett år eller mer, og 80% av alle med oppfølgingsbehov er bostedløse.

Det gledelige er at en siden boligsosial handlingsplan ble ferdigstilt i 2007 finner en sterk nedgang i behovet for bolig kombinert med mye oppfølging, i planen kalt stasjonær døgnbemanning med spisskompetanse på rus eller psykiatri. Satsningen i siste 4 - års periode har kommet denne brukergruppen til gode, og dette bekreftes når en ser på ventelisten.

Behovet for bolig og tjenester er noe større enn tilbudet og dersom ventelisten skal reduseres, eller ventetiden før tildeling skal kortes ned, må det gjøres tiltak som øker tilbudet av boliger og oppfølging. Det en mangler mest av, isolert sett, er boliger for enslige med noen utfordringer knyttet til rusmiddelmisbruk og psykiske lidelser. Erfaringsmessig er det ikke fordelaktig å bosette disse samlet, sånn at boligene ikke bør ligge i borettslag, bofellesskap eller for tett innpå andre naboer.

Hensiktsmessig organisering og drift

En vurderer kontinuerlig alternative driftsformer og varierende innsats av tjenester, blant annet ved intensiv bruk av ambulante tjenester. Dette vil en fortsatt vie stor oppmerksomhet i det boligsosiale feltet. Fokus på mulige gevinster ved bedre koordinering av tjenester kan bidra til effektivisering ved at en får bedre og mer samkjørte tjenester. Det framlegges ikke nye forslag til organisering og drift i denne planen, men arbeidet med effektivisering og forbedring av tjenestene foregår kontinuerlig, og har vært et hovedfokus ved behandling av handlingsplanprosessen internt i helse- og sosialsektoren. Det har derfor kommet fram forslag til innsparing og effektiviseringer gjennom behandling av handlingsplan 2011 – 2014, disse vil i noen grad ha innvirkning på deler av arbeidet med boliger og tjenester til bemannede bofellesskap.

Ny lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

På bakgrunn av forslag til ny lov om kommunale helse- og omsorgstjenester kan en tenke seg forhold som kan påvirke kommunens organisering av tjenester og tilbud og være en tilpasning til de endrede rammebetingelser. Forslaget som foreligger slår sammen den gamle sosialtjenesteloven og kommunehelseloven, og gir rammene for kommunens samlede ansvar for boliger og oppfølging av syke og sosialt vanskeligstilte.

Tiltak

Forslag om kompetanseutvikling og bedring av kvaliteten på tjenestetilbudet

Kristiansand kommune søker om opptak i Husbankens boligsosiale program som i Region sør er kalt BASIS, Boligsosialt Arbeid, Satsing I Sør. Husbanken har med denne satsingen valgt ut de 8 kommunene som har de største boligsosiale utfordringene, og i Region sør er Kristiansand kommune en av disse. Gjennom BASIS kan kommunen motta kompetansemidler for utvikling av boligsosiale tiltak i inntil 5 år.

En vil innenfor prosjektets rammer på inntil 5 år kunne ha mulighet til å trekke de lange linjene i arbeidet og skaffe kunnskapsbasert dokumentasjon på hvilke tiltak som har effekt, bidra til innsamling av data, utveksle erfaringer med andre, prøve ut nye metoder lokalt og utvikle nye tiltak over tid. En ønsker å prioriterer prosjektet Regionalt rehabiliterings- og kompetansesenter for rusmiddelavhengige til Husbankens kompetansemidler i BASIS.

Regionalt rehabiliterings- og kompetansesenter

Fra 2012 vil regionalt rehabiliterings- og kompetansesenteret for rusmiddelmissbrukere være i sin første driftsfase med de 10 første beboerne. Etter hvert som kapasiteten på senteret bygges ut, det er beregnet en vekst på om lag 10 hvert år, vil flere i målgruppen som står på ventelister for bolig i dag ha mulighet for rehabilitering og opphold ved senteret. Modellen skisserer et individuelt tilpasset men helhetlig tilbud som gir rusmiddelavhengige muligheten til å gripe tak i alle de nødvendige sidene av livet. Et sentralt element i modellen er kvalifisering. Et hovedmål er at uavhengigheten ved å være rusfri også skal medføre uavhengighet knyttet til å forsørge seg selv og sin familie i fremtiden.

Prosjekt bosetting av brukere med store utfordringer

Dersom det er tilgjengelig andre boligsosialt rettede prosjektmidler fra Husbanken i perioden, foreslår en følgende prosjekt: *Bosette utfordrende brukere med de største boligutfordringene.*

Prosjektet bør starte med å innhente kunnskapsstatus nasjonalt på arbeidet med målgruppen. De største byene i landet kan kontaktes og besøkes for å se hva som er gjort av tiltak for den mest utfordrende målgruppen. Dette er tilfeller hvor for eksempel kriminalitet og/ eller voldsproblematikk i kombinasjon med rusmisbruk har ført til bostedsløshet, og en ikke kan komme i posisjon med tjenester. Det vil også være formålstjenlig å evaluere de tiltak som har vært gjort lokalt de seinere årene, og benytte kunnskapene fra denne evalueringen mer systematisk til å forbedre dem og oppfølgingsarbeidet knyttet til bostedløse og boligsosialt vanskeligstilte i Kristiansand. En må deretter, i samarbeid med sosialtjenesten, SOFOT, NAV og EBT velge deltakerne for prosjektet, og metode for å forsøke å løse utfordringene lokalt.

- Hva slags oppfølging er effektivt, for å nå målene i den boligsosiale strategien?
- Hva slags boliger er gode boliger, hvordan bosette borgere i egne hjem?
- Hva slags kjede av tiltak er nyttig i arbeidet for å løse boligsosiale utfordringer, slik at det blir permanente boliger og ikke midlertidige løsninger?

Et eget tema i denne prosjektperioden vil være å se på de klientene som har vært forsøkt bosatt i bofellesskap og bemannede tiltak, men som ikke har kunnet nyttiggjøre seg disse. Tjenestene har utfordringer med å finne tjenlige tiltak som brukere kan ha nytte av. Disse brukerne er ikke innenfor målgruppen for prosjekt Tandem,.

I den forbindelse kan det være nødvendig å vurdere muligheter for å knytte betingelser til tildelingen av bolig, slik at det kan være nødvendig å vurdere de juridiske virkemidlene i boligarbeidet.

Prosjektet har som utgangspunkt Kristiansand kommunes status som foregangskommune på det boligsosiale feltet. En tror at ved å løse utfordringene for den mest utsatte brukergruppen vil en bygge opp kunnskap og kompetanse som kan være av nasjonal interesse. Enkeltpersoner faller utenfor i den boligsosiale satsingen, og det er viktig å se på hva som styrker deres muligheter til å skaffe seg en permanent bolig. Disse vil ha behov for egnede boliger, se tiltak under.

Boliger til boligsøkere med behov for bolig med spesiell beliggenhet og beskaffenhet

Blant dagens boligsøkere på venteliste, se målgruppen i tiltaket over, finnes det mellom 10 – 15 personer med behov for spesielt tilpassede boliger. Dette gjelder både beliggenhet og boligens utforming og beskaffenhet. Disse søkerne har ofte hatt mange ulike botilbud tidligere, og felles for dem er at de ikke har lyktes i disse boforholdene. Det viser seg at de har vansker med å fungere i tette nabolag, borettslag, blokkleiligheter eller boliger i ulike fellesskap.

Boligene bør være robuste, og ligge "utenfor allfarvei" – der beboerne ikke trenger å ha nær kontakt med andre med mindre de ønsker det selv. Boligene bør ligge skjermet, slik at beboerne selv kan regulere graden av avstand og kontakt til andre.

I tillegg bør det være buss og andre servicefunksjoner innen rimelig avstand. Mange av disse beboerne vil være avhengig svært individuelt tilpasset oppfølging fra hjelpeapparatet, og dette kan skje både ved hjemmebesøk og ved at beboerne selv oppsøker hjelpeapparatet ved behov. Type og grad av oppfølging bør være klart ved innflytting, og bør være en del av det samlede tjenestetilbudet til den enkelte.

Kristiansand kommune må framskaffe tomter og boliger til dette formålet.

Husleie i kommunale boliger

Kristiansand boligselskap eier og drifter kommunale boliger for vanskeligstilte. Ved kjøp eller drift av eksisterende boligmasse har boligselskapet en hovedinntektskilde, i tillegg til tilskudd fra Husbanken eller bevilgninger fra Bystyret, og det er husleiene. Leieprisene er avgjørende for Boligselskapets muligheter til å frigjøre kapital til å investere ytterligere i kommunale boliger. Leieprisen må dekke renter og avdrag på lån, vedlikehold, samt vaktmestertjenester, administrasjon og øvrige kostnader. Husleien i de kommunale boligene skal samlet sett være kostnadsdekkende. Dagens nivå er betydelig under markedsleie og det er derfor rom for å øke husleien noe for å sikre videre investeringer.

Det er lite økonomisk handlingsrom til ytterligere å bygge/erhverve boliger til vanskeligstilte og omsorgsboliger til utviklingshemmede, personer med psykiske lidelser og eldre. For hver ny kjøpt/bygget bolig behøves tilskudd fra kr. 60 – 140 000 pr. år.

Dersom det ønskes et høyere investeringsnivå, må det finansieres ved:

- økt tilskudd fra bykassen
- økt husleie i de kommunale boligene, eller
- salg av boliger etter egnethets-/behovsvurdering

Det er et viktig tiltak å sette Boligselskapets i stand til å anskaffe boliger til vanskeligstilte, men det må utredes hvilken effekt økte husleieutgifter får i forhold til økte utgifter til økonomisk sosialhjelp. En økning i husleiene vil for de fleste brukerne dekkes inn med inntil 80% ved bostøtte fra Husbanken. Sosialtjenesten har husleieutgifter til en del brukere som må leie utenom Boligselskapets boliger. Disse leieutgiftene er relativt høye sammenlignet med ordinær leie. Ved at Boligselskapet har flere boliger tilgjengelig tilpasset disse brukerne vil en også kunne spare noe husleie.

Anskaffe flere kommunale boliger for vanskeligstilte

nær personalbaser

Det vurderes muligheter for å etablere flere boenheter med noe tilsyn knyttet til eksisterende personalbaser eller bemannede boliger.

Eksempelvis kan det være å etablere flere hybler knyttet til Natthjemmet i Kongens gate.

EBT bidrar med lister over bemannede boligtiltak til Kristiansand Boligselskap slik at det blir mulig å anskaffe boliger i nærheten av bemannede boliger.

Flere boliger, uten tilsyn

- til familier med mange barn,
- til bytte for dem som trenger en bytte av eksisterende kommunal bolig, men bor i en uegnet pt.
- mange to – roms boenheter beliggende spredt utover byen, ikke bare knyttet til borettslag.

Prosjekt Tandem

Tandem skal bli et tilbud til personer som i dag ikke har et omfattende nok tilbud utenfor sykehus, og der fagfolk mener en må basere en utskrivning på et sterkt bemannet botilbud. Tiltaket vil utgjøre et rehabiliteringstilbud til langvarig psykisk syke som en ikke har lyktes med å gi slik rehabilitering tidligere. Det er et prosjekt som etableres i samhandling mellom Kristiansand kommune og Sørlandet sykehuset. Man planlegger at også driftsutgiftene skal deles.

Behovet for Tandem.

Arbeidsgruppen for Tandem prosjektet har gått gjennom aktuelle brukere som enten:

- oppholder seg i sykehus, men hvor en ikke har gode planer om utskrivning

- bor i bofellesskap, men hvor dette ikke fungerer pga. overskridelse av fellesskapets grenser
- har en kaotisk tilværelse uten gode tilbud, men har samme behov for tjenester.

En kommer da fram til at inntil 8 personer vil kunne få et godt tilbud i Tandem, og hvor alle andre tilbud anses utilstrekkelige.

Tandem – boligen er et rehabiliteringstilbud. Arbeidsgruppen for prosjektet mener at en av de viktigste begrunnelsen for at Tandem – boligen skal bemannes godt, er at en øker sjansen for at den aktuelle brukeren faktisk kan få muligheten til å vise sitt rehabiliteringspotensiale. Dette innebærer at oppholdet i Tandem må kunne vare lenge. På ethvert tidspunkt, men ikke nødvendigvis før to år er gått, må en vurdere om vedkommende kan nyttiggjøre seg et annet kommunalt botilbud, om han/hun bør reinnlegges i sykehus eller om oppholdet i Tandem skal forlenges.

Etablere flere særskilte tiltak for kvinner

Det er en faglig vurdering at det ville vært gunstig å utvide tilbudene til kvinner med boligutfordringer. Fra ventelisten på bolig, fra listen over bostedløse og fra erfaringene med tildelinger og drift av nødbolig ser en at kvinners behov ikke alltid blir godt ivaretatt når kvinner og menn må benytte de samme tilbudene. Disse forholdene forsterkes når kvinnene har problemer med rusmiddelmissbruk, og blir en del av et miljø der trusler, vold og bruk og omsetning av rusmidler påvirker atferden.

Egne tiltak for kvinner, som den bemannede boligen i Vågsbygd, har skapt en trygg og god ramme for beboerne, og gitt de som har mottatt plass et stabilt hjem. De fleste beboerne har bodd sammenhengende i tiltaket siden etableringen i 2007.

21 kvinner er bostedløse, 17 av dem er under 30 år, og de representerer en gruppe det ikke har vært enkelt å hjelpe. Egne tiltak beregnet på yngre kvinner kan være en mulig måte å møte denne utfordringen. Dette vil kreve fast bemanning på dagtid eller ambulerende tjenester.

I tillegg til erfaringene kommunens egne ansatte har gjort med rusmiddelmissbrukende kvinner i boligtiltak har Kirkens Bymisjon vist til lignende erfaringer, blant annet gjennom driften av 'Kvinneverkstedet' i kjelleren på St. Joseph. De kan vise til at kvinner i noen sammenhenger kommer dårligere ut ved kjønnsblandede tiltak, og de rapporterer også at de får bedre tilgang til å hjelpe kvinner når disse er etablert i egnet bolig, skjermet fra menn.

Flere av disse kvinnene er voldsutsatte, og lever i svært vanskelig livssituasjon, og kommunen ønsker i tråd med Lov om Krisesentre å etablere et eget tiltak for målgruppen, i egnede lokaler. Det å etablere en krisesenterløsning for de voldsutsatte kvinnene i rusmiljøet er en prioritert oppgave, og i tillegg ser en behovet for egne nødboliger utelukkende for kvinner.

En kan se for seg behovet for etablering av to nye tilbud:

- Eget nødboligtilbud for kvinner
- Eget boligtilbud for yngre kvinner med rusmiddelproblematikk

Dette utredes nærmere i løpet av perioden.

Vurdere annen bruk av kommunale bygg

Kommunen har en utfordring med å sikre formålstjenlig etterbruk av kommunale bygg. Ved avvikling av drift som har vært i eksisterende bygningsmasse åpner det seg muligheter for å se på bruk av bygg til alternative formål, eller til andre brukergrupper av de som er beskrevet i Boligsosial handlingsplan. En bør i perioden sikre at egnet boligmasse systematisk blir vurdert for boligmasse til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tiltak for eldre rusmiddelmissbrukere

Det er etter hvert en del eldre rusmiddelmissbrukere med hjelpebehov som med tiden vil få behov for heldøgns pleie og omsorg. Behovet ble meldt ved utarbeidelsen av Boligsosial handlingsplan i 2007, og en la inn i planen et behov på 10 - 12 plasser i omsorgsboliger for rus/psykiatri med somatiske plager, planlagt opprettet i 2010. Disse har en ikke sett muligheter for å prioritere.

Det er fortsatt behov for inntil 10 - 12 plasser i tiltak for eldre brukere. Dette forutsetter bemanning.

Barneboliger

Det følger av lov om sosialtjenester, kapittel 17, at kommunen er ansvar for etablering og drift av boliger med heldøgns omsorgstjenester. En barnebolig er "bolig for barn og unge under 18 år som bor utenfor foreldrehjemmet som følge av behov for særlig omsorg, herunder avlastningsboliger." Kommunens plikt til å skaffe slik bolig eller avlastningsbolig framgår forskrift 915, §7-2, til sosialtjenesteloven.

Kommunene har valgt å løse slike utfordringer på forskjellige måter, men i Kristiansand kommune har Lillebølgen fungert som barnebolig for funksjonshemmede barn, og Storebølgen kan dekke behovet for de eldre og de som har fylt 18 år. Behovet for avlastningsbolig har vært håndtert ved forskjellige tiltak i kommunens regi, blant annet ved Bispegra. Det må utredes om det er behov for ytterligere tilbud til målgruppen, og eventuell organisering av et slikt tilbud. Forhold som finansiering av tilbudet må tas inn i utredningen.

Tomter til boliger for sosialt vanskeligstilte

Ved etablering av nødboliger i Kristiansand kommune sommeren 2010 ble flere mulige tomter vurdert for formålet. Disse tomtealternativene ble forkastet av forskjellige grunner, og en satte opp boliger midlertidig plassert i Ægirs vei på Lund. I vedtak juni 2010 fra Byutviklingsstyret godkjennes midlertidig etablering av boligene på den aktuelle tomten, men de må fjernes innen to år. Begrunnelsen for å ikke tillate tiltaket permanent plassert er eksisterende og planlagt arealbruk. Det kom også fram i debatten omkring plasseringen at en så det som uheldig å samle så mange som 32 boenheter på et lite område. Boligene som ligger i Ægirs vei har to funksjoner, den ene er en kommunal utleiebolig med plass til 14, den andre er nødbolig med kapasitet på 18 plasser, der beboerne kun får bo i akutte situasjoner de ikke har andre alternativer for overnatting. Boligene er bemannet.

Det fremmes en egen sak til politisk behandling der en egen tverrsektorielt sammensatt arbeidsgruppe har vurdert mulige alternative tomteplasseringer for boligene i Ægirs vei. En tenker seg at en da fordeler de etablerte boligene på flere tomter, slik at en ikke får en så stor konsentrasjon av boliger på en tomt. Dette vil forutsette godkjente arealplaner og tillatelser for øvrig. Flyttingen må være gjennomført innen sommeren 2012.

Ansvar for å følge opp tiltak i planen

EBT samordner ventelisten til kommunale boliger og går gjennom tildelinger, prioriteringer og status månedlig. Det må sikres at tildelinger er i tråd med prioriteringen av grupper som skal tildeles bolig, og at det følges opp å melde til Kristiansand Boligselskap når det er endringer i boligbehovet.

Profil brukes til å lage statistikk og oversikt over hvem som har fått tildeling av bolig siste halv år, hvem som er nye på ventelisten, hvem som har stått over et halvt år på venteliste til kommunal bolig for vanskeligstilte, slik at en kan presisere bestillinger til Kristiansand Boligselskap og målrette innsatsen mot de prioriterte gruppene i planen.

EBT har hovedansvaret for at strategien i boligsosial handlingsplan følges opp og at de øvrige parter i samarbeidet gjennomfører sine tiltak. Ansvar legges til EBT.

Samhandling med spesialisthelsetjenesten

Kommunens samhandling med spesialisthelsetjenesten er basert på flere kontaktpunkter og samhandlingsfora. På overordnet nivå er det etablert strategiske samarbeidsfora mellom spesialisthelsetjenesten og Kristiansand kommune, og kommunene i Knutepunkt Sørlandet. På saksbehandlernivå, i forhold til den enkelte bruker, er det etablert egne arenaer for samhandling der de komplekse pasient/brukersakene kommer til drøfting.

Koordinering av tjenester mellom spesialisthelsetjenesten og kommunen går gjennom EBT og SOFOT.

Rutiner for nabolagsforebyggende arbeid

Det er ikke etablert noen rutiner for forebyggende arbeid i nabolag. Erfaringer fra tidligere etableringer av boliger for sosialt vanskeligstilte er svært varierte. En har i flere tilfeller forsøkt å invitere til informasjonsmøter og dialog, og selv om det fins eksempler på gode og konstruktive møter har det og vært mange med negativ stemning. Etter at etableringen av boligtiltaket er foretatt har en i de fleste tilfeller få negative erfaringer. En systematisk tilnærming til denne problemstillingen er ikke utprøvd.

Erfaringene fra kommunens innsats for bomiljø i flere bydeler kan være en kilde til metoder en kan bruke i rutiner for nabolagsforebyggende arbeid.

I sluttrapporten til Prosjekt Suldalen, 2007, står følgende anbefaling:

” Det ble tidlig i gjennomføringsfasen avholdt to møter med helsetjenesten for Sentrum/Lund, for å diskutere og avklare hvordan de ulike enheter i helse- og sosialsektoren kunne øke/forbedre sin innsats mot personer i lokalmiljøet. Hovedkonklusjonen fra disse møtene var at det er viktig å skape et godt nettverk mellom fagpersonell i de ulike enhetene i helse- og sosialsektoren og den lokale kompetanse som finnes blant annet på skolen, i fritidsetaten, i Frivillighetssentralen. I tillegg er informasjon til fagpersonell om tiltak og ressurser i lokalmiljøet en svært viktig faktor. Målet er delvis oppnådd. Det kunne være ønskelig at mer ble gjort i forhold til utsatte enkeltpersoner og grupper. I framtidig arbeid bør det legges vekt på å spre informasjon om ressurser og fritidstiltak i nærmiljøet, og at det lages rutiner for bedret samarbeid mellom de ulike aktører slik at flere synergier kan trekkes ut.”

Dette vil være et framtidig område for utvikling av tiltak.

Boligmarkedet og boligsosiale problemer

Forholdet mellom boligmarkedet, den generelle boligforsyningen og øvrige utbyggingsplaner og utvikling av boligsosiale problemer har flere sider.

En kan ikke forvente at alle aktører på boligmarkedet vil ha økonomiske muligheter til å eie bolig selv. Kommunen er avhengig av et vel fungerende leiemarked for å håndtere utfordringer knyttet til bosetting av studenter, unge i etableringsfasen, mennesker som opplever samlivsbrudd, flyktninger, tidligere kriminelle, rusmiddelmisbrukere og psykisk syke som ikke har økonomi til å etablere seg i egen eid bolig. En godt og sunt leiemarked vil være en premisse for at alle disse gruppene selv kan skaffe seg tak over hodet. Det er betegnende for at det ikke er fullt så lett at nær 140 av de 280 husstandene som har fått tildelt en kommunal bolig i 2009 – 2010, altså nær 70 hvert år, har oppgitt økonomiske og sosiale årsaker for sin boligsøknad. En kan anta at flere av disse kunne ha unngått å oppta plass i en kommunal bolig, om det ikke var så stort press på det private leiemarkedet. Byen huser nær 6 000 studenter, det fins et stort privat leiemarked for denne målgruppen. De 70 husstandene i året som har fått tildelt en kommunal bolig av økonomiske/sosiale årsaker er en liten andel av det totale leiemarkedet, men de representerer dessverre de minst foretrukne leietakerne.

Det må være nok boliger tilgjengelig i markedet totalt sett til at også mindre foretrukne leietakere har muligheter på boligmarkedet. Mennesker med helsemessige utfordringer knyttet til rusmiddelmisbruk og psykiske lidelser dominerer ventelistene til kommunal bolig. Majoriteten av disse ville likevel ikke hatt enkel tilgang til bolig om det var flere boliger tilgjengelig for alle i markedet. Det er også en overvekt av enslige på ventelisten, 108 av 143 husstander. Disse konkurrerer nødvendigvis i et leiemarked der studenter vil være de foretrukne leietakerne, og det er en generell knapphet på boliger beregnet på en person. Kostnader ved å bygge én – persons boliger er i mange tilfeller nesten det samme som å bygge en større boligenhet, og dette kan være med på å begrense tilveksten av boliger for enslige. Det er et stort behov for flere disponible boliger tilpasset én – persons husholdninger i kommunen, og i den kommunale utleiemassen. 56 av 143 på ventelisten oppgir økonomiske og sosiale grunner til å stå på ventelisten for kommunal bolig, og kanskje kunne majoriteten av disse unngått kommunal bolig dersom det var et større tilbud i det private leiemarkedet.

Det er en generell trend i samfunnet at behovet for mindre boenheter øker mer enn behovet for familieboliger, og det samsvarer med utfordringen en har i EBT – bolig tjenesten med ventelister på boliger til enslige, og den utfordringen Kristiansand Boligselskap har med å anskaffe boliger for enslige. Det er av den grunn viktig at det i kommunens ordinære utbyggingsplaner legges til rette for utbygging av flere boliger for enslige.

Beregnet behov for volumøkning i kommunal boligmasse

Årlige driftsutgifter

Boligbehov vanskeligstilte på boligmarkedet						SUM	Kommentarer	Type boliger	Lokalisering	Bemannings- behov	Årlige driftsutgifter				
	2012	2013	2014	2015	2012						2013	2014	2015		
<i>Psykatri</i>		13				13	Utsatt fra forrige planperiode, usikkert hvilken boform	Utredes	Sentralt ift. butikker offentlig transport	Heldøgns- bemanning		8,100			Økning i ramme
<i>Kvinner i rus</i>	8					8		Det må utredes hvilken type bolig	Sentralt ift. butikker offentlig transport	Oppfølging ved punktinnsats eller bemanning må vurderes					Økning i ramme
<i>Rus/psykiatri</i>	4	4	3			11	Bolig med spesiell beliggenhet og beskaffenhet	Enkel, robust standard	Langt fra naboer, men tilgjengelig med buss	Ikke bemannede enheter, oppfølging ved punktinnsats etter vurdering					
<i>Boliger til familier</i>	5	5	5	5		20		Store boliger	Sentralt ift. butikker offentlig transport	Ikke bemannede enheter, oppfølging med punktinnsats					
<i>Boliger for enslige</i>	4	4	4	4		16		2 roms boliger	Sentralt ift. butikker offentlig transport	Ikke bemannede enheter, oppfølging med punktinnsats					
<i>Andre boliger for enslige</i>	15	15	15	15		60		2 roms boliger	Utenfor sentrum, men nær offentlig transport	Ikke bemannede enheter, oppfølging med punktinnsats					
<i>Tandem</i>	8					8		Spesial- tilpasset	Samlokalisert med spesialist- helsetjenesten	Heldøgns- bemanning	5,500				Økning i ramme
<i>Omsorgsboliger rus/psykiatri</i>			10			10		Utredes	Sentralt ift. butikker og off. transport	Heldøgns- bemanning, samlokalisert			5,500		Økning i ramme
<i>UH</i>	x		x			16		Bo- felleskap		Heldøgns- bemanning	6,500		6,500		Økning i ramme
<i>Eldre</i>		18					Økt kapasitet	Omsorgs- bolig	Lokalisering vurderes	Heldøgns- bemaning					Økning i ramme

Til tabellen

Tiltakene forutsettes innarbeidet i handlingsplanarbeidet. Prioriteringer, kostnadsberegninger og volumvurderinger må gjøres i forkant av og før den konkrete planleggingen av hvert enkelte tiltak.