



Boligmeldingen

NR 1/08

LAILA FINKENHAGEN, LEDER

En av KBLs hovedoppgaver er å arrangere konferanser og kurs for å øke kompetansen hos ansatte ved boligkontorene i landets kommuner. Det er en glede å se at regjeringen ønsker å ha høy fokus på kompetansehevede tiltak i 2008. Særdeles positivt er det at Husbanken i siste tildelingsbrev har fått oppgaver om å videreutvikle samarbeidet med høyskolene for å formalisere etterutdanning for fagfeltet og kommunene. Høyskolene ser også viktigheten av boligpolitikken i velferdsstaten og ønsker å legge opp flere studietilbud i helse- og sosialfaglige studieretninger. Blant annet kommer det til høsten et utdannelses-tilbud som gir 30 studiepoeng. Studiet kan inngå i mastergrad i sosialt arbeid eller tas som enkeltmoduler. Studiet er åpent for søkere fra hele landet i regi av Høgskolen i Bodø og er et samarbeid med Husbanken. KBL gleder seg over dette fokuset, og at boligarbeidere med ulik kompetanse har muligheter til å

få formalisert etterutdanning i høyskolesystemet samtidig som høgskolen tilbyr dette som en del av andre helse- og sosialfaglige studieretninger. Kompetanse er særdeles viktig for å kunne møte utfordringer i det daglige arbeidet i kommunene. Tilbud i regi av høgskolen er et etterspurt tilbud i mange år fra mange som jobber innenfor fagområdet.

Satsingen i strategiperioden for vanskeligstilte har bidratt til økt kunnskap gjennom etablerte prosjekter og nye prosjekter i 2008. Forsknings- og utviklingsarbeid gir alle et bedre grunnlag for å møte utfordringene blant de mest vanskeligstilte i boligmarkedet.

Vi gleder oss til KBLs årlige boligkonferanse i Alta, som bidrar til informasjons- og kompetanseheving. Konferansen er et samlingspunkt og et forum for engasjerte boligarbeidere i kommunene og andre etater. Det gjøres et utmerket arbeid i landets kommuner,

og det er mye erfaring blant konferansedeltakerne. Konferansen bidrar til at det hentes inspirasjon og motivasjon i en hektisk hverdag, noe som styrker arbeidet ute i kommunene. Nettverksbygging og utveksling av erfaringer bidrar til økt kunnskap.

På årets boligkonferanse i Alta - med mulighet for å oppleve Altas fantastiske natur - har vi et variert og bredt faglig program med følgende fokusområder:

- Har boligpolitikken nok fokus?
- Ansvar og langsiktig boligplanlegging.
- Fra fengsel til bolig.
- IKT-verktøy, grunnlag for god planlegging og saksbehandling.
- Boligjuridiske virkemidler.

Det er en stor glede å ønske velkommen til årets konferanse i Alta kommune 27 - 29. mai 2008 !

GODE INFORMASJONSBROSJYRER OM HUSLEIEFORHOLD

KBL anbefaler kommunene å benytte Kommunal- og regionaldepartementets informasjonsbrosjyrer på utvalgte områder av husleieloven. Brosjyrene er utformet på grunnlag av utredningen om kunnskapen til husleieloven. KBL vurderer brosjyrene som nyttige både for leietakere, utleiere og kommunalt ansatte. Se brosjyrene og informasjon om bestilling på www.husleie.no.

Tangerudbakken borettslag - 2 år senere



Under KBLs boligkonferanse i Kristiansand 2006 hørte deltakerne Aashild Korsgaard fortelle om arbeidet med å etablere et borettslag til sin sønn og seks andre personer med utviklingshemming i Tangerudbakken i Oslo kommune. Nå, snart to år senere, har borettslaget stått ferdig i over et år, og beboerne stortrives.

V/ PER -ERIK TORP, SENIORRÅDGIVER I HUSBANKEN | FOTO: AKER AVIS GRORUDDALEN

Under KBLs boligkonferanse i Kristiansand 2006 hørte deltakerne Aashild Korsgaard fortelle om arbeidet med å etablere et borettslag til sin sønn og seks andre personer med utviklingshemming i Tangerudbakken i Oslo kommune. Nå, snart to år senere, har borettslaget stått ferdig i over et år, og beboerne stortrives. Initiativtakerne Aashild og Harald Korsgaard er synlig stolte når de viser frem det nå ett år gamle borettslaget. Som foreldre til Hans (32) er de svært glade for at sønnen har fått et hjem der han trives og kan bo så lenge han lever. Boligene, som nå har fått navnet Tangerudbakken borettslag, ble realisert i et nært samarbeid mellom foreldre og pårørende til de nåværende beboerne, Helse- og Velferdsetaten i Oslo kommune, Bydel Stovner, utbygger Anders Elind, OBOS og Husbanken. Prosessen varte i nærmere to år og kan i ettertid oppsummeres som svært lærerik, men også utfordrende, for de berørte partene.

Idéen til Tangerudbakken borettslag kom etter at Aashild og Harald takket nei til et tilbud fra kommunen om leiebolig til Hans. Leiligheten Hans ble tilbudt lå i et stort boligkompleks med mange kommunalt disponerte leiligheter, forteller Aashild. Leiligheten representerte ikke det vi ønsket for vår sønn. Vi stilte oss selv spørsmålet: "ville vi bodd her?" Så lenge svaret var nei, var det ikke godt nok for Hans heller. Vi hadde et sterkt ønske om at Hans skulle få noe mer enn bare en bolig – målet vårt ble å skape et hjem for vår sønn. Dermed tok de kontakt med flere pårørende de visste hadde barn som ventet på å flytte ut, og videre med Helse- og Velferdsetaten i Oslo kommune som gjerne ville høre mer om idéen.

Etter en uke kom tilbakemeldingen fra kommunen: "Vi er med – men på en betingelse. Vi vet ikke om vi får dette til. Vi har aldri gjennomført et slikt prosjekt, men vil stille ressurser til disposisjon som dere kan benytte dere av i hele prosessen, og vi vil prioritere arbeidet i tiden som kommer."

Det ble raskt klart at det var mange utfordringer som måtte løses før boligene kunne bli en realitet. Hvilke tjenester ville de fremtidige beboerne ha behov for? Hvordan skulle kommunen levere tjenestene? Hvordan skulle boligene utformes? Hvordan skulle prosjektet finansieres? – dette var noen av spørsmålene som måtte besvares. Det ble også på et tidlig tidspunkt klart at "alle ikke kunne jobbe med alt." Det ble derfor satt ned tre arbeidsgrupper: en gruppe som skulle ta seg av spørsmål knyttet til tjenester, en annen som skulle se på utformingen av boligene og en siste gruppe som skulle komme frem til et forslag om hvordan boligene kunne finansieres. I hver av gruppene satt det representanter fra de pårørende og kommunen. Fra de pårørendes side ble det utpekt en "hovedkontaktperson" som var gruppens felles talsmann utad og kommunens hovedkontaktperson. I Helse- og Velferdsetaten ble det også etablert en kontaktperson som koordinerte kommunens bistand til pårørendegruppen.

Samarbeidet mellom pårørendegruppen og kommunen bar frukter. I juni 2005 ble kjøpsavtalen med utbygger undertegnet, og et år senere sto syv leiligheter og en personalbase med felles oppholdsrom for beboerne klare til innflytting. Beboernes kjøp var mulig gjort gjennom lån og tilskudd fra Husbanken. Bydelen med tjenestansvar leier personalbasen av borettslaget som eier også denne enheten.

Pårørendegruppen i Tangerudbakken og Oslo kommune har følgende tips til andre som ønsker å sette i gang et tilsvarende prosjekt:

- Etabler et godt samarbeid tidlig i prosessen. Inngå gjerne en intensjonsavtale som definerer hvem som har ansvar for hva, hvilke ressurser kommunen stiller til disposisjon og hva som er en realistisk fremdrift.
- De pårørende må inngå et forpliktende samarbeid seg imellom. Dersom noen "hopper av" langt inne i prosessen, representerer dette en stor utfordring for de som sitter igjen.
- Etabler kontaktpersoner i kommunen og i pårørendegruppen med definerte ansvarsområder. Kontaktperson til pårørendegruppen bør ha fullmakt til å fatte avgjørelser på vegne av gruppen.
- Organiser prosessen!

Oslo kommune utarbeider i disse dager i samarbeid med blant annet initiativtakerne til Tangerudbakken en veileder hvor erfaringene fra arbeidet vil bli oppsummert.

Prossessen har vært utfordrende, men det var veldig gøy at vi fikk dette til, oppsummerer Aashild Korsgaard. Når vi først kastet oss ut i dette, visste vi jo ikke om vi ville klare å svømme trygt i land eller drukne. Men med god hjelp fra kommunen, OBOS, Husbanken og en entusiastisk utbygger greide vi å realisere prosjektet. Men, legger Aashild til, husk at ikke alle foreldre har ressurser til å starte opp og gjennomføre et slikt arbeid på egen hånd. Kommunen må derfor også i fremtiden fortsette å bygge opp gode tilbud selv om flere og flere foreldre rundt omkring i landet nå tar spaden i egne hender.

Universell utforming i park og gårdsrom i Klostergata

V/ LARS ARNE BØ, TRONDHEIM KOMMUNE

Bakgrunn

Prosjektet "Trondheim - en funksjonsvennlig by" ble sluttbehandlet i formannskapet 25.01.2005- med vedtak om at prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utførelse i kommunen. På bakgrunn av dette ønsket kommunen å gjennomføre et pilotprosjekt for universell utforming på et offentlig friområde, i kombinasjon med kommunale boliger. Prosjektet er finansiert av Trondheim kommune med støtte fra Husbanken.

Tiltaket og området

Prosjektet omfattet rehabilitering av gårdsrommet Klostergata 66-72 og det offentlige friområdet "Agnar Mykles plass". Området ligger flott til ved Nidelven med utsikt mot Midtbyen og Nidarosdomen. Det er et pilotprosjekt som skal vise gode løsninger tilpasset personer med ulike typer av funksjonsnedsettelser som rullestolbrukere, syns- og hørselshemmede samt allergikere. Det har vært særlig viktig at materialer og løsninger er vedlikeholdsfrie i så stor grad som mulig. Vi ønsker at det skal bli et godt rekreasjonsområde både for beboerne i de kommunale boligene og for dem som sogner til parken.

Brukermedvirkning

Brukermedvirkning har stått sentralt i prosjektet. Klostergata 66-72 består av gårder med kommunale leiligheter utenom nr 70 a som er privat eid. Vi ønsket å få med oss beboerne i planleggingen og inviterte til et åpent møte for alle før det var tegnet noen ting. Her ble innspill og ønsker notert for å bli tatt med i den videre planleggingen. Deretter ble det nedsatt en arbeidsgruppe med representanter fra beboerne både fra de kommunale og den private gården. I tillegg var representanter fra Handikapforbundet, Blinddeforbundet og Astma- og allergiforbundet med. Sammen med landskapsarkitekt og representanter fra

kommunen ble det så avholdt tre arbeidsmøter, hvor planer og løsninger ble presentert og diskutert.

Prosjektet inngår også som del av kommunens bomiljøarbeid, og en beboerorganisering av de kommunale beboerne ble satt i gang på samme tid som prosjektet startet. Gjennom en slik beboerorganisering kan beboerne lettere påvirke og ta ansvar for sitt eget bomiljø. Det velges en representant for beboerne og holdes beboermøter jevnlig. Vi håper at beboernes medvirkning i planleggingen og deltagelse på dugnader gir dem et eieforhold til park og gårdsrom.

Klostergata 66-72

Gårdsrommet Klostergata 66-72 ble valgt fordi det var et nedslitt kommunalt gårdsrom som trengte oppgradering. Flere av beboerne er eldre og dårlige til beins, og noen er rullestolbrukere. Utdfordringen var å finne en utforming som skapte et robust og attraktivt gårdsrom med ulike sitteplasser, gode adkomster og et tilbud for lek og rekreasjon.



Gårdsrommet etter rehabilitering

- Gårdsrommet er trangt, og det er mye skygge på deler av det. Ved plassering av oppholdssoner er de mest solrike plassene utnyttet. Det er anlagt seks ulike oppholdsplasser med ulik størrelse og innhold.
- Gårdsrommet er gjort så grønt som mulig med robuste busker og klatreplanter. Det er

innslag av blomstrende vekster i opphøyde bed. De opphøyde bedene er viktige romdelere og gjør det enklere for de eldre beboerne i blokka å stelle med plantene.

- Regnvann er utnyttet helt spesielt. Takvannet er ledet gjennom gårdsrommet med grunne vannrenner som noen plasser er utvidet til fugebad. Rennene fungerer samtidig som ledelinje for blinde og svaksynte.
- Lekeapparatene er uvanlige, og har i tillegg til lekefunksjonen en skulpturell kvalitet.
- Materialbruken er robust, med kanter av stål og dekke av betong og skifer. Det er tredekker under sitteplassene og gummiheller under huskestativet.

Hele gårdrommet er lett tilgjengelig for bevegelsehemmede. Det er tydelig organisert med ledelinjer som gjør det trygt å ta seg fram for svaksynte og blinde. Det er ikke brukt materialer eller planter som er kjent for å gi allergiske plager.

Agnar Mykles plass

Agnar Mykles plass er en liten grønn lunge mellom Klostergata og elvepromenaden langs Nidelva. Før rehabiliteringen bestod parken av en stor plen, noen trær og en telefonkiosk av den gamle røde Fastingtypen. Navnet på plassen kommer av at forfatteren Agnar Mykle i sin tid bodde like i nærheten av parken. Derfor er også elementer fra Mykles forfatterskap tatt med i parken.

forts. på neste side >>



Agnar Mykles plass

Gjennom rehabiliteringen har parken gjennomgått store endringer.:

- Det er soner med elementer fra sansehager. Det er opphøyde bed med planter som er spesielt utvalgt med hensyn til lukt, farge og bladstruktur.

- Parken har fått mange nye sitteplasser i ulike sammenhenger, noen for flere, noen for en, noen skjermet og noen åpent. Kanter og trapper kan også sattes i.

- Lekemuligheter med sklie, spenstig huskeapparat, kubbegang til å balansere på, akebakke og en liten aktivitetslette.

- En gangvei med fast dekke og stigningsforhold tilpasset rullestol tar deg rundt i parken.

Universell utforming er gjennomført i hele parken. Det er ledelinjer for blinde /svaksynte og det er stigninger som kan kjøres med rullestol. Sklia er så bred at den kan brukes av flere samtidig. Funksjonshemmede barn kan ha med seg ledsager. Det er ikke brukt mate-

rialer eller planter som er kjent for å framkalle allergi.

Ferdigstilling og fest

Park og gårdsrom sto ferdig i juli 2007, og det hele ble feiret med stor åpningsfest med grillmat og underholdning for beboerne og alle naboer i området. Sosial – og helsedirektoratet v/Deltasenteret var til stede og delte ut ”Ordførerens stafettpinne for universell utforming”.

Vil du lese mer om Klostergata- prosjektet, er det laget en rapport som kan lastes ned her: www.trondheim.kommune.no/boligenheten, under lenken Publikasjoner.

Husbankens bostøtte til leietakere i Trondheim kommunes utleieboliger

Som en følge av behandlingen av Boligmeldingen (St. meld. nr 23, 2003-04) ble det lagt opp til en dreining av de statlige boligsubsidiene mot mer vekt på konsumentstøtte. I 2005 ble således investeringsstøtten redusert fra 30 til 20 prosent av anskaffelseskostnadene, mens dekningsgraden i den statlige bostøtten ble økt fra 70 til 80 prosent for beboere i kommunalt disponerte og formidlede boliger. Omleggingen synes å ha bli møtt med skepsis blant mange kommuner og det har blitt hevdet at endringene vil medføre en reduksjon i de kommunale boliginvesteringene. Videre har det generelt blitt påpekt at den statlige bostøtten utelukker husstander som er avhengig av økonomisk støtte for å makte sine boutgifter.

Trondheim kommune har med økonomisk delfinansiering fra Husbanken gjennomført en analyse blant beboere i kommunens boliger for å gi svar på to hovedproblemstillinger knyttet til den statlige bostøtteordningen:

- Kompenserer økt bostøtte for reduksjonen i investeringsstøtten og hvor stort merforbruk av statlig bostøtte kan utløses gjennom et mer strategisk valg av husleienivå?
- Hva kjennetegner husstander som ikke oppnår statlig bostøtte, hva er barrierene mot å oppnå bostøtte for disse og hvilke strategier vil kunne bringe flere inn i ordningen?

Trondheim kommune viser til at kommunens boliginvesteringer ikke har blitt redusert som en følge av omleggingen av subsidiemodellen. Gjennom beregninger blir det imidlertid utledet at kommunen i løpet av få år vil tape på omleggingen gitt dagens husleienivå. Selv om økte utbetalinger av statlig bostøtte setter mange av beboerne i de kommunale boligene bedre i stand til betjene sine boutgifter uten støtte fra kommunen, eller at bistandsbehovet reduseres, kompenserer dette ikke for de økte renteutgiftene som følger av høyere investeringskostnader knyttet til redusert investeringsstilskudd.

Videre viser analysen at den statlige bostøtten kan utnyttes bedre enn i dag. Trondheim kommune benytter i dag en kostnadsdekkende husleie, og en overgang til et markedsrettet leienivå vil øke de årlige bostøtteutbetalingene fra kr 54 mill til kr 69 mill for leietakere i kommunale boliger.

Blant 3 614 husstander i Trondheim kommunes utleieboliger er det hele 1 609 husstander som ikke mottar statlig bostøtte. Dette henger dels sammen med relativt lave husleier i kommunale boliger, dels retter kommunale boliger seg mot andre målgrupper enn statlig bostøtte og i noen grad finner vi at noen ikke har søkt statlig bostøtte til tross for at disse tilsynel-

tende fyller kriteriene. En simulering av husleienivået viser at dersom kommunen velger en markedsrettet husleie, vil dette gi 126 nye mottakere av statlig bostøtte. Disse har ikke bostøtte i dag fordi husleien er for lav i forhold til inntekten. Analysen uttrykker bekymring i forhold til de grupper som ikke oppnår statlig bostøtte fordi husstanden ikke er såkalt ”støtteberettiget”, dvs ikke tilhører en av de spesifikerte målgruppene. Blant disse finner vi et stort innslag av unge, enslige menn med lave inntekter. Dersom staten skulle fravike kravet om stønadsberettiget husstandsmedlem, ville dette sluse ytterligere 371 kommunale husstander inn i statens bostøtteordning.

Rapporten er publisert og lastes ned her: www.trondheim.kommune.no/boligenheten, under lenken Publikasjoner.

Boligmeldingen har fått nytt design. KBL har inngått kontrakt med **Giraff Designbyrå AS**. Vi sier samtidig takk til vår mangeårige designer, Lena Ramvik.