

Prosjektrapport

For
«Fokuskommune: BALSFJORD»



1. Forord

Boligen fyller helt sentrale behov i livene våre. I den siste offentlige utredningen om boligpolitikken, «Rom for alle – en sosial boligpolitikk for fremtiden» (NOU nr. 15 2011), heter det at det «[å] ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse». Boligen et sted man organiserer sine liv ut fra. Å ha en adresse er ofte også en forutsetning for å kunne motta nødvendige velferdstjenester.

I forskningslitteraturen pekes det på at boligen er grunnleggende for den enkeltes velferd (Ulfrstad 2011;2007:71; jf. Karagøz 2010). Boligen er også et hjem, og påvirker de sosiale og psykologiske sidene ved menneskelivet som har med tilhørighet å gjøre (jf. Brodtkorb og Rugkåsa 2007:14). Boligen har også den effekt at den forteller en selv og andre hvor en står hen, sosialt, geografisk og kulturelt. Bolig er også grunnleggende viktig i et folkehelseperspektiv.

Det å ha et sted å bo er altså fundamentalt i et menneskes liv. Boligen bidrar til å definere oss og former vår selvforståelse. Den definerer og organiserer våre liv.

De fleste mennesker i Norge bor godt og trygt, men dette gjelder ikke alle. Den sosiale boligpolitikken bør derfor organiseres slik at den bistår enkeltpersoner og familier til en tilfredsstillende bosituasjon og opprettholde denne over tid.

Det er et premiss i boligpolitikken at alle skal ha mulighet for et varig og funksjonelt botilbud, uavhengig av oppførsel og mulighetene til å mestre et selvstendig liv. Det å bo handler om å ha tilstrekkelige tjenester som ivaretar den enkeltes behov og en egnet bolig, ikke om boevne.

«Boligpolitisk plan 2014-2017» finnes på Balsfjord kommunes hjemmeside
<http://www.balsfjord.kommune.no>

Storsteinnes, xx.xx.xxxx

Hogne Eidissen
Prosjektansvarlig

Anita R. Lundhaug
prosjektleder

Innholdsfortegnelse

1. Forord.....	2
2. Innledning	3
3. Prosjektbeskrivelser og prosjektmål.....	4
4. Metode og prosesser	4
5. Måloppnåelse	6
6. Overføringsverdi.....	11
7. Egen nytteverdi	13
8. Veien videre.....	14



2. Innledning

Husbanken region nord har utarbeidet en boligpolitisk strategi for helhetlig og differensiert tilnærming til kommunene i regionen. I denne forbindelse ble fem kommuner invitert til å sette boligpolitikk på dagsorden og utarbeide boligpolitiske strategier. Balsfjord kommune ble invitert til samarbeid med Husbanken, i tillegg til Vadsø, Kautokeino, Nordkapp og Nordreisa kommune.

Balsfjord kommune ble valgt ut på bakgrunn av følgende kriterier:

- Lav bruk av Husbankens virkemidler
- Stor kommune innenfor Husbankens avdeling Hammerfest.
- Utfordringer i forhold til kommunale utleieboliger på tross av utarbeidet planverk.
- Demografisk sammensetting
- Mange unge arbeidsledige og stor utflytting av unge.
- Høyt fokus og engasjement i boligsosialt arbeid.

Historikk:

Balsfjord kommune har over flere år hatt fokus på boligsosialt arbeid og har hatt ulike samarbeidsprosjekter med Husbanken og Fylkesmannen. I 2009 ble det utarbeidet boligsosialt plan, med en planperiode på 3 år. Balsfjord kommune har hatt ulike tilnæringsmåter og fokus på boligsosialt arbeid, og kommunen arbeider kontinuerlig med å utvikle dette arbeidet. Fokuskommuneprosjektet ses derfor som en videreføring av det arbeidet som er startet i henhold til boligsosialplan fra 2009-2012, og en videreføring av de erfaringer man tidligere har gjort på dette området.

Balsfjord kommune ønsket å delta i Husbankens Fokuskommuneprosjekt for å styrke boligsosialt arbeid. Det var ønskelig med en bredere oppslutning og større fokus blant politikere og næringsliv. I tillegg kunne kommunen konkludere med at det var gjort mye i forhold til planarbeid og gjennomføring, men det manglet en overordnet koordinering av arbeidet.

3. Prosjektbeskrivelse og prosjektmål

Fokuskommuneprosjektets målsetting i Balsfjord kommune, tok utgangspunkt i flere spørsmål som trengte svar. Husbankens statistikker viste at Balsfjord kommune benyttet Husbankens virkemidler i liten grad. Dette sto i stor kontrast til andre målbare verdier som skulle tilsi et større behov. Som f.eks. bostøtte, etableringstilskudd, stor arbeidsledighet blant unge, ol.

Balsfjord kommune hadde en boligsosial handlingsplan som var i ferd med å gå ut på dato. Mange av tiltakene som var beskrevet i planene var iverksatt, og man hadde lyktes i å sette fokus på boligsosialt arbeid i de enheter som jobbet nærmest med tema. Planverket og kompetansen om tema var imidlertid ikke like godt kjent i hele organisasjonene og hos politikerne. For bedre å utnytte tilgjengelige resurser, så kommunen at det var nødvendig å øke fokus på kommunikasjon og samhandling.

Balsfjord kommune hadde over tid en generell mangel på tilgjengelige boliger i kommune, og det var lite aktivitet på boligmarkedet. De kommunale boligene var gamle og i svært dårlig stand. Inntektene på kommunale utleieboliger hadde frem til nå finansiert mange kommunale bygg, noe som hadde ført til at vedlikeholdet på utleieboligene var mangelfull. Samtidig som flere leietakere ikke betalte husleie, noe som gjorde at tvangsfravikelser økte i takt med husleierestansene.

På tross av disse utfordringene var det stor vilje og interesse for å arbeide med boligsosiale spørsmål. Rådmann ønsket at kommunale boliger ikke skilte seg ut, og det var en allmenn oppfatning om at boligsosiale spørsmål angikk alle i organisasjonen.

Med dette som utgangspunkt ble følgende målsettinger satt:

- 1) Kartlegge alle forhold rundt kommunalt eide utleieboliger.
dvs: tilstand, leietaker, behov sett opp mot beliggenhet og utforming, kostnader forbundet med vedlikehold og renovering, o.l
- 2) Samhandling og forankring innad i kommunen.
Aktuelle enheter måtte involveres og boligsosialt arbeid måtte forankres i ledelse og i alle enhetene.
- 3) Kartlegge hvilke muligheter Balsfjord kommune hadde, og hvilke aktører som kunne involveres for å stimulere til et bedre boligmarked.
Mål: øke antall boenheter i kommunen.
- 4) Revidere boligsosial plan.

4. Metode og prosesser

Som nevnt i innledningen var boligsosialt arbeid i Balsfjord kommune spredd på forskjellige enheter. Det ble tidlig klart at prosjektsamarbeidet med Husbanken måtte utføres av en prosjektleder som hadde dette som sitt dedikerte arbeidsområde. Det ble engasjert en prosjektleder i 50 % stilling for å koordinere arbeidet, og med tett forankring og fysisk nærhet til strategisk ledelse. Rådmannsteamet fungerte som prosjektets styringsgruppe.

For å involvere de aktuelle enhetene ble det arrangert møter med deltakelse fra de aktuelle enhetene. I tillegg til prosjektleder besto prosjektgruppen av deltakere fra NAV, psykisk helse, rus og rehabilitering, økonomikontoret, boligsekretær (bostøtte og startlån), plan- og næring, byggforvaltning, kommunalsjefen og rådmann.

Totalt en gruppe på 9-10 medlemmer, noe som bidro til at de ulike sidene og utfordringen med boligsosialt arbeid ble belyst fra flere kommunale faginstanser.

For å effektivisere arbeidet ble det opprettet små arbeidsgrupper som arbeidet med spesifikke arbeidsoppgaver tildelt av prosjektgruppen. Boligsosialt team skulle ha en nøkkelrolle og ble tildelt flere oppgaver. Det viste seg at denne gruppen ikke hadde tid eller ressurser til å imøtekomme den forventingen prosjektgruppen hadde. Oppgavene som ble tildelt boligsosialt team ble derfor utført i mindre grupper, koordinert og ledet av prosjektleder.

Prosjektgruppen hadde møte med omtrent 4-6 ukers mellomrom. Disse møtene har blitt omtalt som «boligdagsmøter». Referatene fra «boligdagsmøtene» har fungert som arbeidsdokument som beskrev oppgaver og ansvar. På denne måten fikk alle oppgavene som ble tildelt, en klar frist og en ansvarlig enhet eller person. Dette har vært en svært effektiv og ryddig måte å koordinere arbeidet på.

I tillegg til interne «boligdagsmøter», ble det avholdt tre «boligdager» for eksterne deltakere. Målet var å komme i kontakt med næringslivet, for sammen å finne løsninger på bolig mangelen i kommunen. Temaene fra disse møtene har resultert i ulike tiltak, en felles forståelse for utfordringer og en nærmere relasjon mellom lokalt næringsliv og kommunale enheter.

For å illustrere kompleksiteten vises arbeidsfordelingen i forhold til å administrere de kommunale boligene nedenfor. I tillegg kommer oppfølging av tjenester i hjemmet.

- 1) Byggforvaltning har ansvar for vedlikehold, husleiekontraktene og oppfølging av disse.
- 2) Interntjenesten-økonomi, har ansvar for fakturering av husleie, purringer og fravikelse av eiendom.
- 3) Boligsosialt team, som består av representanter fra byggforvaltning, NAV, økonomi og interntjenestene, psykisk helse, rus og rehabilitering og barnevernstjenesten, har ansvar for tildeling av boliger.
- 4) Byggforvaltning har ansvar for tildeling av boliger til ansatte.
- 5) Overordnet inntaksteam som består av enhetslederne for Malangstun og Balsfjord bo- og service senter, samt kommunelegen. De disponerer og tildeler omsorgsboliger. Andre enhetsledere tiltrer ved behov.
- 6) NAV har ansvar for å fremskaffe «tak over hodet»-boliger, ved akutt boligbehov.
- 7) Boligsekretær i interntjenesten, har ansvar for bostøtte og startlån.

Revidering av boligsosial handlingsplan er gjort på slutten av prosjekt perioden. Planen ble satt sammen som foreløpige forslag av prosjektleder, på bakgrunn av det arbeidet som var

lagt ned i løpet av prosjektperioden. Forslagene ble gjennomgått og drøftet i egen gruppe. Gruppen besto av kommunalsjef, enhetsleder psykiskhelse, rus og rehabilitering, enhetsleder for byggforvaltning, økonomirådgiver for interntjenesten og prosjektleder.

5. Måloppnåelse

Hovedtiltak 1: Gjennomgang av kommunalt eide boliger, for ordinær utleie.

Det er foretatt en kartlegging av leietakerne og deres muligheter til å komme inn på det ordinære boligmarkedet ved egen hjelp, eventuelt ved hjelp av tjenesteapparatet. Her er også muligheten til å kjøpe egen bolig blitt vurdert i tråd med Husbankens mål: «fra leie til eie».

Kommunenes utleieenheter er kartlagt av takstmann, med sikte på å få oversikt over renoveringsbehov på den enkelte boenhet, og hvilke kostander renoveringen vil utgjøre. Kostnadene på oppgradering har vært en av faktorene kommunen har tatt stilling til i vurderingen av hvilke boliger som skal beholdes i kommunal regi. Andre vurderinger har vært sentralisering, vedlikehold, størrelse på bolig og tjenesteytelse i bolig.

Ut i fra disse kriteriene er det tatt beslutninger om salg og renovering. Dette er politisk behandlet i kommunestyre. Megler og takstmann står for salg.

Leietakere i boenheter som seksjoneres ut vil få tilbud om å kjøpe boligen til 80 % av markedspris jfr. eierseksjonslovens §§14-17 mfl. Kommunen følger opp de beboerne som ikke har ressurser til å finne alternative boliger, eller trenger hjelp til å få i stand finansiering av et eventuelt kjøp.

Ved gjennomgang av boligmassen, og som et resultat av kommunikasjon med næringsliv og Husbanken, er det foretatt en generell økning av husleie. Husleien er økt til markedsnivå og i tråd med husleieloven, sett opp mot den enkeltes husleiekontrakt.

Gjennomgangen av boligmassen og behovet, har resultert i et prosjekt kalt «Stubben». Her investeres det i et gammelt bygg som opprinnelig hadde 8 boenheter, men som på grunn byggets tilstand, kun hadde utleie av to enheter. Utleiekapasiteten blir etter renovering 7 enheter og en bemanningsbase. «Stubben» skal fungere som boliger for personer med særlig psykososiale utfordringer.

«Stubben»- prosjektet har vært et samarbeid mellom kommunen og NAV, der byggforvaltning har vært pådriver for å få gjennomført planene. Opprinnelig var planen å la to husløse renovere sine egne boliger. Kommunen ansatte byggeformann, med tilskudd og ansettelsesformidling fra NAV. Dette lot seg imidlertid ikke gjennomføre på grunn av leietakernes livssituasjon. For at renoveringen ikke skulle stoppe opp, valgte kommunen og NAV å benytte prosjektet til å gi unge arbeidsledige kvalifikasjonsmuligheter. Det vil si at det har vært flere unge inntatt som et ledd i ulike tiltaksløp i regi NAV.

Status på renoveringen av «Stubben» er pr 130114:

4 leiligheter er utleide.

3 leiligheter vil i løpet av vinteren 2014 renoveres og ferdigstilles til utleie.

1 leilighet er satt av til personalbase. Enhet for psykisk helse, rus og rehabilitering har laget foreløpige planer for bemanning og aktiviteter.

I løpet av våren 2014 skal uteområdet opparbeides, slik at det innbyr til sosialt uteliv.

Hovedtiltak 2: Legge til rette for økning av boenheter i kommunen – privat næringsliv.

a) Tilrettelegger, samhandle med private aktører.

Kommunen har som mål å være en tilrettelegger for at private og lokalt næringsliv skal investere og bygge boliger. Balsfjord kommune har hatt et godt forhold til lokalt næringsliv, men det var ønskelig å sette fokus på bolig som tema. Kommunen arrangerte derfor tre dager der tema var utvikling, samarbeid, hindringer og muligheter for boligvekst.

Invitasjonene ble formidlet i lokalavisen, og dagen var åpen for alle som ønsket.

Første samling ble benyttet til å orientere hverandre om hvordan de ulike aktørene så på sin egen rolle og hvilke forventninger vi hadde til hverandre. I løpet av diskusjonene fikk vi avklart en del tidligere utfordringer, og vi fikk innsikt i hverandres muligheter og hindringer. Etter første dag ble det konkludert med at vi hadde behov for flere slike møter og det var et stort behov for mer informasjon om Husbankens rolle og virkemidler.

Andre dag deltok lokalbanken. De informerte om bankenes rolle og regelverk. Husbanken holdt foredrag om sin rolle og presenterte tallmateriale om demografiske forhold i Balsfjord. Tilbakemeldingene fra denne dagen var svært positive. Mange antagelser og oppfatninger om hvorfor prosesser ikke går fortere og lettere ble oppklart. Kommunen fikk et godt innblikk i hva vi kunne forbedre oss på, og vi ble gjort oppmerksom på hvordan kommunens rolle som utleier på boligmarkedet påvirket markedet.

Tredje dag hadde kommunen invitert entreprenør og «arkitekten» bak «Hamarøy-modellen» til å holde foredrag for lokale entreprenører. I ettertid ser vi at dette var et svært avgjørende valg. Dagen fikk stor respons og modellen ble belyst fra en entreprenørs side.

b) Det pågår pr i dag et utrednings arbeid for å se på muligheten til å regulere nytt boligfelt for private boliger. *Kommunen har også bestilt grunnundersøkelser i et annet felt, for å avklare hvorvidt feltet kan bygges ut videre.* Dette arbeidet vil utføres til våren 2014.

c) Kommunal tildelingsrett i privateide boliger.

Gjennom prosjektarbeidet har kommunene blitt kjent med Husbankens virkemidler og muligheter til å stimulere privat næringsliv til å bygge boliger med tilskuddsmidler fra Husbanken. Det ble arrangert studietur til Hamarøy, som er foregangskommune i forhold til et slikt samarbeid mellom kommune og næringsliv. Deltakere på studieturen var prosjektleder, enhetsleder på byggforvaltning, rådmann og ordfører.

Hovedtiltak 3 : Flere boenheter

Kommunen har god kjennskap til boligbehovet i kommunen. Samtidig har kommunen god oversikt over hvilke typer boliger det er behov for, på hvilke geografiske områder det er behov for boliger, hvilken økonomi potensielle leietakere har, hvilken boevne og behov for tilrettelegging som er nødvendig, ol.

Det er kunnskap de ulike enhetene har hatt over flere år. Ved utarbeidelse boligsosial plan 2009-2012, ble det tallfestet.

I denne prosjektperioden er det foretatt nye undersøkelser med nye ferske tall på boligbehovet. Dette er kunnskap vi ønsker å videreformidle til næringslivet. Balsfjord kommune skal være en tilrettelegger for boligetablering og lokal vekst. Kommunenes kjennskap til behov og potensielle leie/eieres ressurser er en viktig faktor for å stimulere til nybygg og etablering, samt å sikre at det bygges boliger som kan tilfredsstille det reelle behovet.

a) Kommunen har stilt sin kunnskap til rådighet og har koordinert et byggeprosjekt der 5 vanskeligstilte bygger egne boliger. Byggegruppen består av 5 fremtidige selveiere og deres verger. I dag bor selvbyggerne i et boligfellesskap der de leier bolig. Kommunen har bo-oppfølgning og bemanning i bofellesskapet.

For at prosjektet skulle komme i havn har kommunen solgt en kommunal tomt for kr 1,-. I tillegg står kommunen for kostnadene for å opparbeide tomt og tilkobling til vann/kloakk. Prosjektet finansieres med tilskudd og startlån, i tillegg til individuelle finansieringsordninger.

Kommunen har koordinert arbeidet for nybyggerne. Gruppen har vært helt avhengig av en prosjektleder både innad i gruppen, men også i samarbeid med entreprenør. Det viste seg å være svært vanskelig for gruppen å orientere seg i markedet, samtidig som individuelle behov og gruppebehovet ble ivaretatt.

Byggestart er planlagt i april 2014. Bygget føres opp med 8 boenheter, der tre leiligheter eies av entreprenør med kommunal tildelingsrett. Kommunen vil vurdere om dette prosjektet har overførings verdi og kan benyttes på andre tettsted i kommunen.

b) Private boenheter med tildelingsrett.

Prosjektet har gitt kommunen kunnskap om nye metoder for å øke antall boliger i kommunen. Husbanken har introdusert «Hamarøy-modellen» som en alternativ metode, i stede for å bygge/skaffe kommunalt eide boliger. Balsfjord kommune har i prosjekt perioden sett på muligheten til å benytte denne modellen. En av «Hamarøy-modellens» utvikler og entreprenør, ble invitert til kommunen for å dele ideer og erfaringer. På møte deltok representanter fra kommunen og lokalt næringsliv. Kommunen valgte i tillegg å reise på studietur til Hamarøy, for å se på modellen fra kommunens synsvinkel.

Denne modellen har mange positive aspekter ved seg, og Balsfjord kommune velger å legge ut en av sine kommunale boliger for salg, med utgangspunkt i denne modellen.

(Beskrivelse av modellen ligger på Husbankens hjemmeside).

c) Ved at 4 beboere som leier i kommunalt bolig fellesskap bygger egen bolig, frigis 4 boenheter til annet boligformål. Kommunen skal foreta en helhetlig vurdering sett i et 5-8 års perspektiv, på forhold knyttet til geografiske utfordringer, boligbehov, demografisk sammensetning, tjeneste tilbud i boligene, avlastnings behov og kommunale utgifter på personell. Dette arbeidet er omfattende og involverer flere enheter i kommunen. Arbeidet er påbegynt, og vil bli lagt inn som et tiltak i boligpolitiskplan.

d) Kommunen har besluttet å bygge to boenheter med personalbase, for å dekke boligbehovet for personer ved spesielle omsorgsbehov. Bygget plasseres i nærheten av dagens bofellesskap, dette for å benytte bemanningsressurser mest mulig fleksibelt. Byggestart våren 2014.

e) Det er vedtatt å etablere 6 nye omsorgsboliger i Malangen og 20 nye omsorgsboliger er planlagt etablert på Nordkjosbotn.

Hovedtiltak4: Kompetanseheving, samhandling og forankring.

Gjennom målrettet arbeid for å muliggjøre kjøp av egen bolig til vanskeligstilte, er det avdekket et stort behov for større kompetanse rundt vanskeligstiltes økonomiske utfordringer.

På tross av stort fokus på boligsosialt arbeid ble det gjennomført flere tvangsfravikelser av eiendom og husleierestansene var store. Enheter som hadde direkte kontakt med innbyggerne, meldte fra om at stadig flere innbyggere opplevde at privat økonomi, var en av årsakene til at de hadde en dårlig livskvalitet. I takt med erfaringen på landsbasis registrerte NAV og gjeldsrådgiver at økonomiske vansker i privat regi økte i omfang og i kompleksitet. Kommunen har avdekket uklare grensesnitt mellom enhetene i forhold til hvilke tjenester som skulle ytes i forhold til privat økonomi.

For å øke kompetansen rundt tema privatøkonomi, og å bedre samhandlingen mellom kommunens enheter, er det startet opp kompetansedager i forhold til kunnskap rundt privat økonomi og kommunikasjons kompetanse.

Det er gjennomført to kompetansedager med tema:

«økonomi- mer enn bare penger». Målet var å styrke de ansattes kompetanse på å avdekke økonomiske problemer, styrke forståelsen av hvordan dårlig privat økonomi påvirker livssituasjonen, øke kompetansen om hvilke tjenesteenheter som yter bistand og når.

Namsmannen og ekstern foredragsholder holdt foredrag om økonomisk vanskeligstilte og hvordan dårlig økonomistyring påvirker hverdagen.

Hver enhet har lagt frem hvordan deres enhet og arbeidsdag blir påvirket av innbyggernes økonomi, og hvordan dette påvirker resultatet av enhetens primær oppgaver.

Tilbakemeldingene fra enhetene vil være bakgrunnen for det arbeid som planlegges i forhold til kompetanseheving og økt fokus på intern samhandling.

Det ble tidlig klart at det var behov for å øke kompetansen på kommunikasjon der samhandlingen var preget av «å gå i ring», samtidig som det var behov for et felles «språk» innad i kommunen. Med dette som utgangspunkt er det gjennomført to kompetansedager på kommunikasjon. Målet er å arrangere minimum to dager til med dette som tema i løpet av 2014. Neste tema er «hvordan gjøre hverandre gode».

Det vil i løpet av 2014 bli gjennomført flere kompetansedager på kommunikasjon, samt en fagdag med Husbanken (virkemidler) og Fylkesmannen (vergemålsloven).

Samhandling og forankring er nøkkelen til å oppnå målsetting og få gjennomført endring. Balsfjord kommune setter fokus på kommunikasjon, samhandling og utarbeidelse av grensesnitt mellom enhetene. Dette er ønsker som er formidlet av ansatte i forbindelse med kompetansedager om privatøkonomi.

Boligsosialt arbeid har hatt en god forankring i strategisk ledelse og innen enkelte enheter, men det er behov for en styrket forankring i hele organisasjonen. Dette er forhold som skal arbeides mere med og som defineres som egen tiltak i boligpolitiskplan.

Hovedtiltak 5: Kartlegging

Det var viktig at dette prosjektet bygde på det arbeidet som var gjort tidligere, samtidig som det var klart at det måtte tenkes nytt.

Et av spørsmålene som ble stilt var: «hvorfør får vi ikke ønsket effekt av det arbeidet vi tidligere har lagt ned?». Prosjektet har sett på hvordan boligsosialt arbeid bedre kan koordineres og utføres. Dette arbeidet vil bli videreført og er beskrevet som et tiltak i boligpolitisk plan. For å tallfeste kommunens behov for kommunale boliger, har prosjektet kartlagt antall innbyggere som pr definisjon kalles «vanskeligstilte». Vi opplever likevel at kartleggingen ikke gir et riktig bilde av virkeligheten. Vi har flere indikasjoner på at langt flere kommer innunder kategorien «vanskeligstilt», men av ulike grunner er de ikke talt opp. I tillegg har vi alle de som ikke er i kontakt med tjenesteapparatet. Dette kan være mennesker med stabile, men likevel vanskelige livssituasjoner.

Boligsosialt team ble opprettet som et av tiltakene i boligsosial handlingsplan fra 2009. Teamet ble frem til 2012 koordinert av miljøvaktmester, en stilling som var opprettet ved hjelp av prosjektmidler. Det ble ikke funnet mulig å videreføre denne stillingen når prosjektperioden var over. Dette fikk konsekvenser for arbeidsforholdene til boligsosialt team. Teamet hadde ikke resurser til å utføre de oppgaver som de ble tildelt, og utviklingsarbeidet stoppet opp. Teamet fungerte likevel bra som tildelingsorgan for kommunens boliger.

Teamet er også i senere tid styrket ved at økonomikontoret og barnevernstjenesten inngår som faste medlemmer.

Erfaring tilsier at i prosjektarbeid bør det fokuseres mye mer på hvordan resultatene kan implementeres og videreføres i ordinær drift. I tillegg til egne ressurser og erfaringer fra tidligere prosjektarbeid, har kommunen kartlagt hvordan boligsosialt arbeid organiseres. Det er bred enighet om organisering av dette arbeidet må bedres. Et tiltak i ny boligpolitisk plan er å se på om det kan opprettes et boligkontor.

Hovedtiltak 6: Boligpolitisk handlingsplan.

Balsfjord kommune hadde en boligsosial handlingsplan, med tidsforløp fra 2009 til 2012. Planen inneholdt kartlegging fra 2008 og spesifikke tiltak. Mange av tiltakene er gjennomført eller er i pågående prosess.

Dokumentet var utarbeidet i samarbeid med Husbanken og i tråd med daværende gjeldende kriterier.

Styringsgruppa mente at planene fra 2009- 2012 var lite kjent og inngikk ikke i hele organisasjonens bevissthet. Det var et ønske at ny plan skulle være et «arbeidsdokument» som hadde klare arbeidskrav, ansvars plassering og tidsaspekter.

Med dette som bakgrunn bygger ikke ny plan på forrige dokument, men er utarbeidet etter dagens anbefalinger fra Husbanken. Boligpolitiskplan tar utgangspunkt i bestemmelsene i arealplan og øvrig kommunalt planverk. Parallelt med utarbeidelse av dette plandokumentet har Balsfjord kommune utarbeidet folkehelseplan og arbeid med kommuneplanens arealdel og samfunnsdel pågår.

På grunn av Balsfjord kommunes generelle bolig mangel er det nødvendig med en plan som inneholder flere aspekter enn boligsosiale forhold. Balsfjord kommune har derfor valgt å kalle plandokumentet for en boligpolitisk plan, i motsetning til forrige plan som ble kalt boligsosial handlingsplan.

Planen er inndelt i to deler der første del gir informasjon om generelle og lokale forhold. Andre del består av tiltak og tiltaks beskrivelse. Denne delen av planen ønskes benyttet som et arbeidsredskap og en veileder for de ulike enhetene i forhold til det arbeidet som skal utføres.

6. Overføringsverdi

a) Til andre kommuner

Balsfjord kommune har vært hatt utviklingsarbeid innen boligsosialt arbeid i flere år. Mange tiltak og politiske avgjørelser er tatt med sikte på å bedre vanskeligstilte i forhold til bolig og livskvalitet. Erfaring viser at dette er et svært komplekst felt. Ny forskning og større fokus fra myndighetene har bidratt til at arbeid innen dette området har fått større oppmerksomhet, samt at kompetansen har økt.

Dette prosjektet har også bidratt til økt fokus og bedre kunnskap på området. Det er flere forhold vi ønsker å trekke frem som gode suksessfaktorer, og som kan være nyttig for andre kommuner.

Engasjement og forankring:

Prosjektrapport. «Fokuskommune: Balsfjord»

En av de viktigste forutsetningene for å lykkes er at de menneskene som er utpekt til å være involvert, ønsker det og har et engasjement for tema. I tillegg er det helt essensielt at arbeidet er forankret i administrativ ledelse og at ledelsen er engasjert i arbeidet. Dette har vært den viktigste faktoren for at Balsfjord kommune har oppnådd beskrevne resultater.

Dedikert tid og ressurser:

Boligsosialt arbeid er svært komplekst og omfattende. Det er derfor avgjørende at dette arbeidet gis ressurser og tid til å utføres av en eller flere personer, som har dette som hovedoppgave. Balsfjord kommune har erfart at dersom dette arbeidet tildeles som en ekstra oppgave til enheter i ordinær drift, får det for liten oppmerksomhet til at man oppnår de nødvendige resultater. I tillegg er det helt avgjørende at arbeidet koordineres og sammenfattes av en prosjektleder/koordinator. Dette er med på å holde fokus og bidra til implementering i organisasjonen.

Representativt deltakelse og beslutningsmyndighet:

For å få en bred innfallsvinkel og mest mulig kompetanse inn i prosjektet er det nødvendig med en representativ deltakelse. Balsfjord kommune har i løpet av prosjekt perioden erfart at enheter som man normalt ikke tenkte på som berørt av tema, hadde en viktig rolle og ble i mye større grad berørt av endringer enn først antatt. Vi erfarte å måtte justere kursen underveis i prosjektet på grunn av mangelfull eller varierende deltakelse fra noen enheter. Dette resulterte i at en del av prosjektets planer ikke var realiserbare. Vi har også erfart at representantene fra de ulike enhetene bør ha beslutningsmyndighet. Planene vil på denne måten raskere kunne settes ut i livet, samtidig som de overordnede planene i ordinær drift blir ivarettatt.

Faste møtepunkt og delegering av ansvar:

Det er viktig med faste møtepunkt. Dersom møteplan ikke er utarbeidet, er det svært vanskelig å finne tidspunkt der alle kan møte. I tillegg er det lett for at arbeidsoppgaver tar lengre tid en nødvendig. En bred delegering av oppgaver skaper engasjement og tilhørighet til arbeidet. Det er en fordel at oppgavene tildeles de enheter som har sammenfallende oppgaver i ordinær drift. På denne måten vil løsningen bedre passe inn i ordinær drift, etter endt prosjekt periode.

Ingen «øde øy»:

Kommunens utviklingsarbeid må ikke bare sees på som en prosess innad i kommunen. Det er viktig å vende blikket ut av organisasjonen og engasjere lokalsamfunnet og næringslivet. Vi har erfart at samarbeid med næringsliv, Husbanken, lokalbank, Fylkesmannen og politikere har gitt oss nye innfallsvinkler og kompetanse. Dette er relasjoner som har stor verdi etter endt prosjektperiode.

Prosjektet i seg selv må heller ikke betraktes som en «øde øy». Prosjektarbeidet må ta utgangspunkt i at dette arbeidet, på en eller annen måte, vil få konsekvenser for driften etter prosjektperioden.

b)Til lokalsamfunnet.

Prosjektarbeidet har overføringsverdi i lokalsamfunnet på flere måter.

Kommunalt utviklingsarbeid setter fokus på gamle metoder og ressursbruk, noe som på mange måter er nødvendig og sunt. Arbeidet i seg selv har gitt innbyggerne et bedre tilbud i form av bedre kvalifiserte ansatte og nye rutiner. Enkelt individer har fått løftet sine problemstillinger og grupper er blitt prioritert. Generelt er det viktig at det settes fokus på bosetting og fremtiden for innbyggerne i kommunen, og at dette debatteres i det offentlige rom. Prosjektarbeidet er blitt omtalt i media og dette gir informasjon og skaper konstruktive debatter.

Lokalsamfunnet og næringsliv har fått en arena der de kan ytre sine tanker og ideer. Gjensidig kjennskap til hverandres rammer og mål, gjør det lettere å samhandle, noe som stimulerer til utvikling.

c) Til Husbanken

Balsfjord kommune har gjennom dette prosjektet bidratt med informasjon om kommunale forhold og hvordan Husbankens virkemidler påvirker disse forholdene.

Prosjektet har påpekt mangler ved ordningen og gitt tilbakemelding på Husbankens markedsføring. Blant annet har vi erfart at det brukes store ressurser på å motivere og vurdere personers økonomi, for å imøtekomme statens mål om at flest skal eie egen bolig. Dette budskapet, sammen med Husbankens markedsføring om at nærmest alle har muligheten til å eie egen bolig ved bruk av virkemidler, har fått konsekvenser i forhold til enkelt personers liv. Balsfjord kommunes erfaring er at det er fåtall som har mulighet til å realisere drømmen om egen bolig, selv ved bruk av økonomiske virkemidler. Vi har påpekt dette i flere sammenhenger og ønsker oss en mere akseptert holdning til at ikke alle skal eie. Tilbakemelding fra hjelpeapparatet og pårørende er at når mennesker ikke er i stand til å ta vare på seg selv, har de ikke ressurser og mulighet til å ta vare på en eiendom. Dette resulterer i at eiendommen ikke blir vedlikeholdt og øker ikke i verdi, slik at eier får ta del i verdiøkningen. Noe som er statens hovedargument for at flest mulig skal eie.

Balsfjord kommune ønsker en mer nyansert informasjon til hva som omtales som gode boligløsninger. I tillegg ønsker vi et større fokus og tilpassede virkemidler som kan bidra til at vanskeligstilte får en god bosituasjon uten å eie. For eksempel ved å utvide bostøtteordningen.

7. Egen nytteverdi

Balsfjord kommune har hatt stor nytteverdi av dette prosjektet. Prosjektet har gitt kommunen mulighet til å gjennomføre endringer som vil få positiv innvirkning på organisasjonen, innbyggerne og lokalsamfunnet.

Det er blant annet utarbeidet nye planverk som flettes inn i hverandre og forankres i hele organisasjonen. Kommunen har gjennom kartlegging og arbeid blitt bedre kjent med egen organisasjon og samarbeidspartnere. Ny kunnskap har gitt oss mulighet til å skreddersy tiltak og arbeidsprosesser, for å nå definerte mål. I tillegg definerer kartleggingen og erfaringen hvilke områder som må utvikles og forbedres.

Samarbeidet med Husbanken har gitt oss nye innfallsvinkler og ny kunnskap til å håndtere de utfordringene som ligger innen for boligsosialt arbeid. Samarbeid og innsikt i andre

kommuner, har gitt oss mulighet til å løfte blikket å se på egen organisasjon med andre øyne. Vi konstaterer at vi har gjort mange gode prioriteringer som har styrket vårt arbeid innen boligsosialt arbeid, og at vi har fått gode strategier til å imøtekomme de utfordringer som ligger foran oss.

8. Veien videre

Fokuskommuneprosjektet har gitt Balsfjord kommune muligheten til å realisere og sette fokus på boligsosiale forhold på en helt annen måte enn det som er gjort i kommunen tidligere. Tiltakene i ny boligpolitisk plan skisserer tidsfrister og arbeidsoppgaver som er fordelt til sine respektive ansvarshavere, likevel er dette arbeidet så vidt begynt.

Hovedutfordringene vil etter endt prosjektperiode være å holde et bredt fokus på tema innad i hele organisasjonen. Det er iverksatt ulike tiltak for å sikre det videre boligpolitiske arbeidet.

- Det arbeides for å opprette et boligkontor som skal koordinere det boligsosiale arbeidet i kommunen. Innen dette kontoret skal det settes av tid og resurser til utviklingsarbeid. I dette ligger det en spesiell føring på å holde seg oppdatert på Husbankenes og Fylkesmannens virkemidler og kunnskaper på området.
- Retningslinjene i boligsosialt team skal revideres slik at de står i samsvar med tilgjengelige ressurser.
- Mye av arbeidet foretatt av prosjektleder skal videreføres i nytt prosjekt i regi av Fylkesmannen. Prosjektet setter et spesielt fokus på unge voksne og boligsosiale utfordringer.
- Det skal settes større fokus på kontinuerlig kartlegging og rapportering på boligsosiale forhold.
- Leieforhold i kommunale boliger skal følges opp på en tettere og bedre måte.
- Kompetanseheving av ansatte og fokus på bedre kommunikasjon mellom enhetene.
- Boligpolitisk plan har en varighet på tre år.

Avslutningsvis vil vi takke Husbanken, avdeling Hammerfest for at vi fikk delta i «Fokus kommune prosjektet». Vi vil også takke de øvrige deltakerkommunene for at de ville dele sine tanker og erfaringer med oss.

Så håper vi at det Balsfjord kommune tilførte gruppen, var av verdi og kan være med på å bidra til et godt boligsosialt arbeid.

Vi håper dette bare er begynnelsen på et fruktbart og nært samarbeid som kan gi gode vilkår for boligsosialt arbeid i Balsfjord kommune.

