



Oslo

Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2024-2033



Alle skal ha et godt sted
å bo og forskjeller skal
aktivt utjevnes slik at
alle får like muligheter
til å leve gode liv.

Bydel	Forkortelse
Bydel Gamle Oslo	1 BGO
Bydel Grünerløkka	2 BGA
Bydel Sagene	3 BSA
Bydel St. Hanshaugen	4 BSH
Bydel Frogner	5 BFR
Bydel Ullern	6 BUN
Bydel Vestre Aker	7 BVA
Bydel Nordre Aker	8 BNA
Bydel Bjerke	9 BBJ
Bydel Grorud	10 BGR
Bydel Stovner	11 BSR
Bydel Alna	12 BAL
Bydel Østensjø	13 BOS
Bydel Nordstrand	14 BNS
Bydel Søndre Nordstrand	15 BSN

1 Introduksjon og status

Oslo kommunes boligsosiale visjon er at alle skal ha et godt sted å bo og at forskjeller aktivt skal utjevnes slik at alle får like muligheter til å leve gode liv. Bystyret behandlet 20.10.2021 i sak 259/21 Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2021-2030. I denne temaplanen redegjøres det for det arbeidet som er gjort i oppfølging av temaplanen, og det skisseres hvordan arbeidet med å fremskaffe flere kommunale boliger til vanskeligstilte skal skje i perioden 2024-2033. Denne planen er basert på nye tall for beholdningen av og behovet for kommunale boliger, og strategiene for å møte boligbehovet ser frem mot 2033. Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2024-2033 erstatter den tidligere temaplanen.

For å bidra til at alle skal ha et godt sted å bo, må kommunen sørge for at de boligsosiale virkemidlene benyttes på en best mulig måte. En del av byens innbyggere vil av ulike årsaker ha et behov for bistand fra kommunen for å få en god bosituasjon. I denne temaplanen brukes begrepet 'vanskeligstilte på boligmarkedet' om personer som av økonomiske, sosiale, helsemessige og mer sammensatte utfordringer ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

Boligsosialt arbeid er noe av det viktigste vi gjør for å redusere forskjeller, skape tilhørighet for flere og gode nabolag.

Et av de viktigste boligsosiale virkemidlene er kommunale boliger. Det er boliger kommunen enten eier eller har leid inn. De fleste kommunale boliger er ordinære boliger, enten plassert i kommunalt eide bygg eller som ligger i ordinære borettslag og sameier. For personer som har behov for andre og mer differensierte boligtyper, kan Oslo kommune tilby samlokaliserte boliger, ofte med tilknyttet bemanning eller tjenester.

Oslo kommune gjennomfører annethvert år en kartlegging av behov for kommunale boliger. Den siste ble gjennomført i november 2022, og da kartla bydelene behovene hos egne innbyggere. Boligbehovskartleggingen viser at det er et udekket behov for kommunale boliger, især samlokaliserte boliger til personer med rusproblemer eller samtidige rus- og psykiske helseproblemer. En framskriving viser at behovet for boliger til vanskeligstilte vil øke fremover. Boligbehovskartleggingen viser hvor mange husstander som bydelene vurderer har et boligbehov:

3346	Husstander har behov for bistand fra kommunen til å skaffe bolig
2507	Av disse trenger kommunal bolig
882	Husstander har personer med rusproblemer eller samtidige rus- og psykiske helseproblemer
438	Av disse trenger samlokalisert bolig

Tabellen over viser boligbehovet til alle med boligbehov, uavhengig av hvilke utfordringer husstanden har. Denne temaplanen redegjør for behovet for kommunale boliger og presenterer kommunens strategier for å skaffe flere boliger til vanskeligstilte personer og for personer med rusproblemer eller samtidige rus- og psykiske helseproblemer. Boligbehov for andre grupper, som eldre, personer med nedsatt funksjonsevne og personer med behov for psykisk helsehjelp, vil bli behandlet i neste rullering Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov (2025-2034). Det vil bli utarbeidet nytt navn på planen for å inkludere alle målgruppene.

Oslo kommune vil bidra til flere boliger for vanskeligstilte gjennom kjøp av boliger i markedet og bygging av boliger som ikke kan fremskaffes i markedet. Videre vil kommunen bidra til gode leiealternativer til kommunalt eide leieboliger, for eksempel gjennom innleie eller tilvisningsavtaler.

I byrådssak 176/17 Områdepolitikk sier byrådet at innsatsen rettet mot de mest utsatte lokalområdene skal forsterkes ved at områdesatsingene og annen kommunal virksomhet i områdene i større grad ses i sammenheng og understøtter hverandre. Ved kjøp av boliger i allerede utsatte områder, skal kommunen gjøre en vurdering av behov og utfordringer med å etablere nye kommunale boliger i disse områdene. Beboersammensetning, og særlig bomiljøene i de kommunale gårdene, er en tematikk som flere av bydelene jobber mye med.

1.1 Status på arbeidet med boligfremskaffelse

Siden forrige temaplan har Oslo kommune gjennomført ny kartlegging av behovet for kommunale boliger, oppdatert framskrivingen av behovet og bosatt historisk mange flyktninger.

I perioden 2021-2023 er det avsatt 1,6 milliarder kroner til kjøp av boliger. Det er så langt i perioden investert sammenlagt 1 141 mill. kroner, i overtatte boliger og boliger med planlagt overtagelse i 2023-2025. Totalt antall kjøpte boliger er 268. Det har vært prioritert å kjøpe boliger i de delbydelene som har lav andel kommunale boliger, fremfor delbydeler med høy andel kommunale boliger. Det har i perioden 2021-2023 vært investert i flere heleide kommunale gårder, som bidrar til flere og gode boliger for kommunens leietakere. Bydelenes oppfølging av leietakerne er viktig for å bidra til at de som har andre alternativer til kommunal bolig, klarer å skaffe seg en annen bolig. Boplan og startlån er viktige verktøy for dette. Boplan er et verktøy for å forberede leietakere i kommunal bolig, som har andre muligheter, til å kjøpe bolig eller leie på det private markedet. Startlån benyttes for de som ønsker å eie egen bolig.

Byrådets forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig er lagt frem for bystyret. Den nye forskriften vil bidra til bedre leieforhold og mer stabilitet for kommunens leietakere. Den nye forskriften vil i større grad ivareta behov for brukermedvirkning ved tildeling av kommunal bolig og sørge for en målrettet bruk av kommunale boliger som boligsosialt virkemiddel.

Bystyret vedtok i 2022 forskrift om etablering i egen bolig og tilskudd til tilpasning av bolig. Gjennom forskriften er det fastsatt at tilskudd til etablering tilbakebetales når boligen selges.

Det vil på sikt sikre at flere får tildelt tilskudd, sammen med startlån. Flere vil dermed kunne eie egen bolig.

Oslostandard for bomiljøarbeid i kommunale boliger ble vedtatt i desember 2022. Den inneholder tiltak som bidrar til bedre bo- og oppvekstsvilkår for leietakere i kommunale boliger. Oslostandarden inngår i kommunens boligsosiale arbeid. Den skal være et felles faglig utgangspunkt og sikre god kvalitet og likeverdige tjenester i bomiljøarbeidet. I løpet av 2023 vedtas også Oslostandard for booppfølging, som vil gi føringer for booppfølgingsarbeidet som bydelene utfører.

For flyktninger etableres det flere mindre og større boligløsninger. Blant annet er gamle Grünerløkka sykehjem tatt i bruk som en kollektiv løsning, og Manglerudhjemmet bygges om til mindre, selvstendige boenheter.

I revidert nasjonalbudsjett 2023 har Stortinget midlertidig gjeninnført Husbankens tilskudd til utleieboliger med 400 mill. i 2023. Det er ukjent om tilskuddet vil gjeninnføres. Uten tilskuddet til utleieboliger vil Oslo kommune kunne kjøpe færre boliger til vanskeligstilte. Oslo kommune vil jobbe opp mot staten for at tilskuddet skal gjeninnføres permanent.

Tilvisningsavtaler er et virkemiddel som kan gi flere tilgjengelige boliger for vanskeligstilte. Kommunen jobber sammen med Kommunal- og distriktsdepartementet, Husbanken og bransjeorganisasjonen Norsk eiendom for å øke tilgjengeligheten på slike boliger.

Oslo kommune vil fortsette arbeidet med å kartlegge eierpotensialet blant kommunale leietakere. Boplan er et viktig verktøy i oppfølgingen av beboere i kommunale boliger, især omkring økonomi og fremtidig "boligkarriere". I løpet av 2023 skal dagens modell og maler gjennomgås for å lage en revidert og forbedret versjon av verktøyet. I 2023 startet et prosjekt for leie-til-eie. Målet er at 100 husstander skal få mulighet til å kjøpe den kommunale boligen de bor i, gjennom prosjektet. Prosjektet tester ut ulike metodikk i fire bydeler, og har en varighet på tre år.

Oslo kommune vil fortsatt jobbe aktivt for at startlånsordningen fungerer som et godt og målrettet boligsosialt virkemiddel. Gjennom Boligsosialt utviklingsprogram har kommunen satt i gang et prosjekt som kartlegger eierpotensialet hos kommunale leietakere og ser på utvidelse av målgruppen for startlån. Gjennom forskrift for tilskudd til etablering er muligheten til å kjøpe en bolig for personer som i dag faller utenfor ordningen grunnet for lav inntekt styrket. I tillegg har kommunen økt innlånet av startlån, og bydelene jobber aktivt med å øke antall innvilgelser av startlån. Det er viktig å samtidig ivareta låntakerne for å hindre økonomiske utfordringer.

Boligbygg jobber med beboerundersøkelser som vil gi et styrket kunnskapsgrunnlag om beboermassen. Bydelenes gjennomfører bomiljøundersøkelser i tråd med Oslostandard om bomiljø, og de vil muliggjøre sammenlikning av resultater på tvers av bydeler. Denne kunnskapen vil kunne bidra til et godt datagrunnlag, og det vil være mulig å hente ut relevante data om

beboere på aggregert nivå. De gjenværende tidsubestemte leieavtalene skal gjennomgå og det skal vurderes hvorvidt aktuelle leietakere bør tilbys bistand til å fremskaffe alternativ bolig, kjøpe bolig ved hjelp av startlån eller annet.

I Sak 259/21 Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2021-2030, ber bystyret byrådet om å vurdere en maksgrense for andelen kommunale boliger i hver delbydel som et måltall for spredning av den kommunale boligmassen. Velferdsetaten har utredet hva en innføring av maksgrense vil bety. De kommunale boligene i Oslo er spredt over hele kommunen, men er svært ujevnt fordelt. Det er flest kommunale boliger i sentrumsbydelene. Brytes tallene ned på delbydel ser man at antall kommunale boliger varierer fra 0 boliger i enkelte delbydeler, og opp til nesten 800 i den delbydelen med flest kommunale boliger. Sett opp mot dagens praksis for innkjøp av kommunale boliger vil en eventuell innføring av maksgrense for antall kommunale boliger i hver delbydel ikke medføre en nevneverdig endring. Dagens praksis tar allerede hensyn til konsentrasjon av kommunale boliger, og det kjøpes i svært liten grad boliger i områder hvor det allerede er et høyt antall kommunale boliger. En maksgrense vil imidlertid kunne føre til mindre handlefrihet for bydel og Boligbygg når det gjelder anskaffelse av boliger med særlig utforming for eksempel boliger tilpasset husstander med særskilte behov. På denne bakgrunnen vurderes det som lite hensiktsmessig å innføre en maksgrense for andelen av kommunale boliger i hver delbydel.

1.1.1 Arbeidet med boliger til flyktninger

Det har aldri vært bosatt flere flyktninger i Oslo enn i 2022, da nær 2 000 flyktninger ble bosatt i egen bolig. I 2023 skal kommunen bosette 2 170 flyktninger. Mens det i 2022 var mange tilgjengelige boliger på det private leiemarkedet, og mange boligeiere var ivrige etter å leie ut til flyktninger, er tilbudet fra det private leiemarkedet langt mindre i 2023. Det betyr at Oslo kommune har måttet iverksette nye løsninger for å klare å bosette alle flyktninger IMDi anmoder om. På tvers av sektorer og nivåer er det etablert nye samarbeidsarenaer, nye måter å jobbe på og korte beslutningsveier for å sikre rask fremskaffelse av større mengder boliger til flyktninger. Sammen med avsetning til formålet og midlertidige endringer i plan- og bygningsloven, har dette ført til at det er igangsatt flere tiltak som gjennom 2022 og 2023 vil gi flere kommunale boliger å bosette flyktninger i.

De viktigste grepene for å skaffe mange boliger raskt, har vært omgjøring av nedlagte sykehjem, omgjøring av nedlagte mindre institusjoner, rehabilitering av kommunale boliger som står tomme i påvente av ordinær rehabilitering samt bruk av modulboliger. Modulboliger er boliger som

Grep for å skaffe flere boliger til flyktninger

- Bruk av modulboliger
- Omgjøring av tidligere sykehjem til kollektive boløsninger og leiligheter
- Omgjøring av små, nedlagte institusjoner til boliger
- Rehabilitering av kommunale boliger

produseres på fabrikk, og kommer ferdig utformet til tomten boligene skal stå på. I 2023 er det planlagt at 300-400 boliger ferdigstilles for bosetting av flyktninger, mens det planlegges for 100-150 boliger i 2024.

Metodikken som har vært tatt i bruk for boliger til flyktninger, kan være overførbar til fremskaffelse av boliger til andre målgrupper. Særsilt avsetning til formålet

og et større mulighetsrom i plan- og bygningsloven har gjort det mulig å raskt investere i formålet.

Foto: Istvan Viraq / Oslo kommune



2 Politiske prioriteringer og mål

Oslo kommunes boligsosiale visjon er at alle skal ha et godt sted å bo, og at forskjeller aktivt skal utjevnes slik at alle får like muligheter til å leve gode liv.

Boligsosialt arbeid er noe av det viktigste kommunen gjør for å redusere forskjeller, skape tilhørighet for flere og gode nabolag. En del av byens innbyggere vil av ulike årsaker ha behov for bistand fra kommunen for å få en god bosituasjon. Kommunen må sørge for at de boligsosiale virkemidlene benyttes på en best mulig måte.

Kommunale boliger er et viktig boligsosialt virkemiddel og står sentralt i arbeidet for å redusere levekårsforskjeller og for å gi vanskeligstilte på boligmarkedet et trygt hjem. Oslo kommune skal jobbe for at flere bor trygt i eget hjem og lever selvstendige liv. Kommunale boliger skal være en del av gode nærmiljø og trygge steder å bo og vokse opp. Oslo kommune ønsker å legge til rette for en variert beboersammensetning og spre kommunale boliger over hele byen.

Boligpolitikken er et viktig verktøy for å redusere forskjeller, bevare byens mangfold og skape gode nabolag. Med en sosial og inkluderende boligpolitikk kan boligtilbudet til vanskeligstilte på boligmarkedet økes.

Oslo kommune skal kjøpe ordinære boliger til vanskeligstilte i markedet. Samlokaliserte boliger som ikke kan kjøpes, skal som hovedregel bygges i kommunal regi. Boligbehovskartleggingene viser at det er et stort udekket behov, og det er derfor viktig at kommunen jobber for en god progresjon i antall kommunale leieboliger for i størst mulig grad imøtekomme dagens og fremtidens boligbehov.

2.1 FNs bærekraftsmål

Oslo kommune jobber med bærekraftig utvikling hver dag og kommunen har sentrale planer og satsinger knyttet til alle de 17 bærekraftsmålene. Når det gjelder boliger til vanskeligstilte er bærekraftsmål nummer 10 Mindre ulikhet og nummer 13 Stoppe klimaendringene, særlig viktige. Bærekraftsmål nummer 10 og 13 er i tråd med prioriteringer og målene i kommuneplanens samfunnsdel. En av de viktigste prioriteringene er sosial utjevning, arbeid til alle og kampen mot klimaendringene. Å bekjempe klimaendringer og å redusere forskjeller er grunnleggende for å nå de andre bærekraftsmålene.

3 Sammenheng med andre planer og føringer på området

Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2024-2033 henger tett sammen med andre kommunale planer og statlig føringer. De viktigste nye planene og føringene er:

- *Strategi for utjevning av sosiale forskjeller i Oslo kommune*

Det vil fremmes en sak for bystyret om Strategi for utjevning av sosiale forskjeller i Oslo kommune i løpet av høsten 2023. Hovedmålet for strategien er reduserte sosiale forskjeller i Oslo innen 2030, og strategien skisserer målsettinger innen flere innsatsområder.

- *Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov*

Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov ble rullert i 2023. Kommunen ønsker å gå fra en institusjonsbasert eldreomsorg til en aktiv alderdom hvor gode tjenester gis i eget hjem. Planen har betydning for fremtidig kapasitet innenfor ulike boformer for eldre, og vil kunne føre til en ytterligere differensiering av målgruppen for kommunale boliger. Fremtidig rullering i 2025 vil inkludere målgruppene personer med nedsatt funksjonsevne og personer med behov for psykisk helsehjelp.

- *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet*

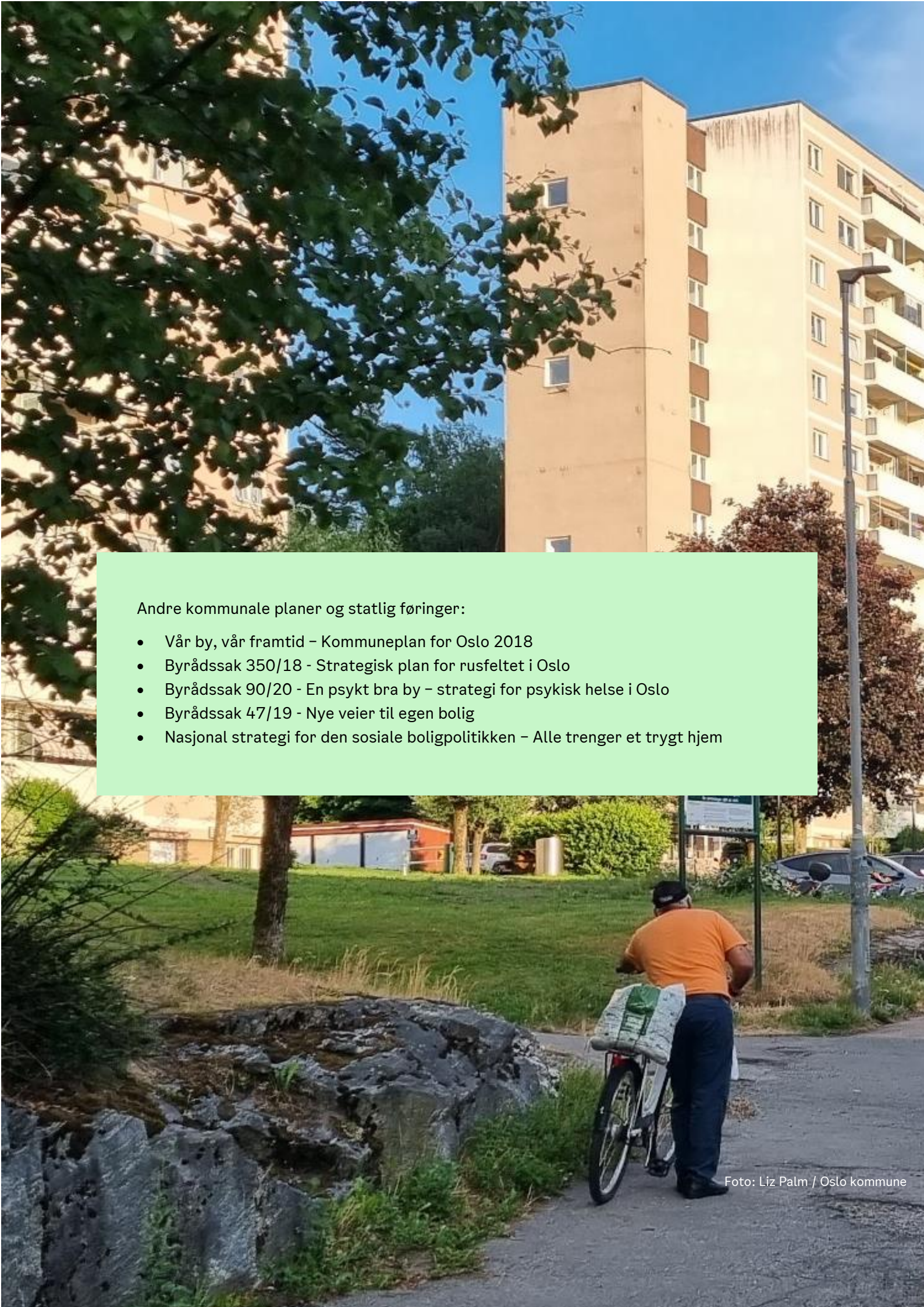
Desember 2022 vedtok Stortinget Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, jf. Prop. 132 L (2021-2022) og Innst. 85 L (2022-2023). Den nye loven innebærer blant annet skjerpede krav til at kommunene skal ta boligsosiale hensyn i planarbeidet. Det fremgår at kommunen skal fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen. Målene og strategiene skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i boligbehovet.

- *Folkehelsestrategi for Oslo 2023-2030*

Byrådet har vedtatt en langsiktig og tverrsektoriell folkehelsestrategi for Oslo kommune. Hovedmålet med strategien er å redusere sosiale forskjeller i helse og livskvalitet mellom innbyggerne og å sørge for en mer likeverdig fordeling av forhold som påvirker helse og livskvalitet i befolkningen og mellom ulike deler av byen.

- *Forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune*

Forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig ble fremmet for bystyret våren 2023. Den nye forskriften vil bidra til bedre leieforhold og mer stabilitet for kommunens leietakere. Den nye forskriften vil i større grad ivareta behov for brukarmedvirkning ved tildeling av kommunal bolig og sørge for en målrettet bruk av kommunale boliger som boligsosialt virkemiddel.



Andre kommunale planer og statlig føringer:

- Vår by, vår framtid – Kommuneplan for Oslo 2018
- Byrådssak 350/18 - Strategisk plan for rusfeltet i Oslo
- Byrådssak 90/20 - En psykt bra by – strategi for psykisk helse i Oslo
- Byrådssak 47/19 - Nye veier til egen bolig
- Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken – Alle trenger et trygt hjem

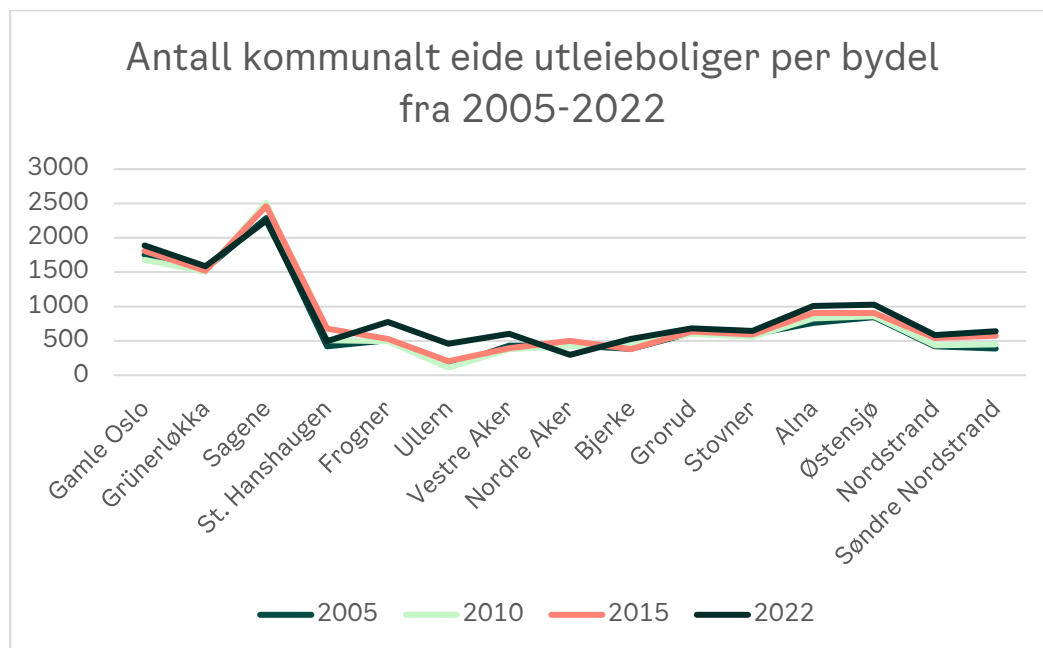
4 Botilbud til vanskeligstilte – utvikling de siste årene og oversikt over beholdning per i dag

4.1 Endring av den kommunale boligmassen på 2000-tallet

Oslo kommune har en lang historie som eier og drifter av boliger. I dette kapittelet gis en kort oversikt over utviklingen siden år 2000. Fra 2002 ble forvaltning og drift av kommunale boliger samlet fra 40 virksomheter til ett foretak, Boligbygg Oslo KF. Boligbygg prioriterte å rehabilitere boligmassen, som hadde et beregnet vedlikeholdsetterstlep på kroner 2,5 milliarder. Bydelene fikk samtidig tildelingsrett i egen bydel, som medførte boligtildeling innenfor tilhørende bydel og ikke hvor som helst i Oslo, som det hadde vært frem til da.

I 2002 hadde Boligbygg 8 055 kommunalt eide utleieboliger i sin portefølje. I 2022 var antallet 12 123, en økning på 4 068 boliger. Økningen inkluderer 520 omsorgsboliger. I samme periode har det vært salg av kommunale boliger, hovedsakelig i bydeler med høy grad av kommunale boliger. Dette gjelder særskilt for bydelene Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo, som hadde høyest andel kommunale boliger i 2015. Tendensen viser at oppkjøp har skjedd i bydeler med lavere andel kommunale boliger. Andelen kommunalt disponerte boliger per 1 000 innbyggere har hatt en gradvis nedgang fra 2001, da andelen var 23, men har holdt seg stabilt på 19 de siste syv årene.

Figur 1 Antall kommunalt eide utleieboliger per bydel i årsintervall fra 2005 til 2022



4.2 Utviklingen av spesialiserte og tilrettelagte boliger eid av kommunen

Fra 2013 til 2014 ble kommunens 1 298 trygde- og eldreboliger avviklet. Boligene har i hovedsak gått inn i den ordinære kommunale boligmassen. Siden 2010 har 12 av 15 bydeler fått Omsorg+ boliger til målgruppen av eldre, totalt 1 092 Omsorg+ boliger per 2022.

Av tilrettelagte boliger – boliger til personer med utviklingshemming, personer med fysiske funksjonsnedsettelse, omsorg og psykiatri – har boligtilbudet gjennom 2000-tallet steget jevnt i takt med økningen av kommunale boliger generelt.

For målgruppen personer med rusproblemer eller samtidige rus- og psykiske helseproblemer finnes det 93 kommunalt disponerte samlokaliserte boliger per 2023. Tabellen nedenfor viser disse boligene fordelt på bydel. Boligbehovskartleggingen viser at behovet er betraktelig større enn dette.

Tabell 1 Oversikt over samlokaliserte boliger med base per bydel, fordelt på gruppe i matrise for rusfeltet, per mai 2023

Boligtype fordelt per bydel	Delvis bemanning, ordinært bomiljø			Delvis bemanning, skjermet bomiljø	Døgnbemanning, ordinært bomiljø		Døgnbemanning, skjermet bomiljø	Total
Gruppe i matrise for ROP	2	4	6	5	4	6	7	
1 BGO								0
2 BGA								0
3 BSA								0
4 BSH			13			13		26
5 BFR								0
6 BUN								0
7 BVA								0
8 BNA								0
9 BBJ		18		4				22
10 BGR				3				3
11 BSR	5	12		4				21
12 BAL				4				4
13 BOS					7			7
14 BNS								0
15 BSN								0
Velferdsetaten							10	10
Totalt	5	30	13	15	7	13	10	93
Totalt per boligtype	48			15	20		10	93

4.3 Endringer i søker- og beboermassen på 2000-tallet

Gjennom 2000-tallet beskriver bydelene at søkerne til kommunale boliger jevnt over er stadig mer sårbare og vanskeligstilte på boligmarkedet. Bydelene opplever å måtte prioritere strengt og det er ikke uvanlig at søkere får avslag på bolig på grunn av lang ventetid, selv om de ellers fyller kravene til kommunal bolig.

Ti bydeler angir at det gjennom 2000-tallet har vært en økning eller betydelig økning av personer med rusproblemer, psykiske helseproblemer eller personer med samtidige rus- og psykiske helseproblemer. Halvparten av bydelene nevner spesielt at de har en økning av søkere med «sterkere utfordringsbilde enn tidligere», «mer utfordringer og komplekse situasjoner» eller «svært omfattende problematikk». Ved bosetting av personer med så store utfordringer, erfarer bydelene at enkelte bomiljø får en opphopning av vanskeligstilte og at det blir utfordrende å finne riktige boliger for å unngå at uheldige sammensetninger av beboere kan skape uro og utrygghet i bomiljøet.

4.4 Ulikt boligbehov i bydelene

De fleste bydelene har manglende boligtilbud for en eller flere målgrupper. En bydel mangler små boliger til enslige, mens en annen mangler de større familieboligene. Det fleste bydeler som oppgir mangel på, er boliger for rus, psykisk helse, rus- og psykiske helseproblemer og skjermede boliger. Dette harmonerer med funnene i boligbehovskartleggingen. Noen bydeler har utfordring med at boligmassen er eldre, med ett- og toroms boliger som er uhensiktsmessig store uten at boligene nødvendigvis kan bygges om til tre- eller fireroms. Mange av de eldre bygningene har heller ikke tilgang til heis. Særlig sentrumsbydelene, med en større andel av eldre bygårder i flere etasjer, melder et behov for boliger med tilgang fra bakkenivå/lav etasje eller heis.

Bydeler med store, heleide kommunale gårder, savner innskutte boliger til personer med behov for et mer skjermet bomiljø enn hva som er mulig å tilby i de kommunale gårdene. I de kommunale gårdene kan bomiljøet være en blanding av personer med ulike utfordringer, der enkelte har store utfordringer med å bo i et ordinært bomiljø. Bydeler med mange innskutte boliger og få eller ingen heleide kommunale gårder, melder imidlertid behov for heleide kommunale gårder, der bomiljøene har mer aksept for ulik livsførsel. Det er en stor utfordring i bydelene at det er få skjermede boligtiltak med base for personer med behov for tett oppfølging.

Bydelene ser for seg at mye av denne problematikken vil vedvare i årene fremover, og fortsette å øke for enkelte målgrupper. Flere vanskeligstilte husstander, flere enslige husholdninger, flere med behov for bemannede boliger, og flyktninger som skal bosettes, gjør at bydelene er bekymret for et økt press på kommunale boliger fremover.

4.5 Rett bolig til rett person?

Flere bydeler erfarer at det er flere personer med sammensatte utfordringer nå enn tidligere. Dette medfører at det er blitt mer komplekst å bosette personer. Prioriteringene om hvem som

skal få vedtak på en kommunal bolig blir svært strenge, og flere bydeler gir tilbakemelding om at de kommunale leietakerne i større grad har behov for tverrfaglige og samtidige tjenester enn tidligere.

Økning av antall søkere med svært omfattende problematikk, kombinert med at levealder for personer med rusproblemer og rus- og psykiske helseproblemer har økt, medfører et større behov for tilrettelagte boliger med ulike tjenester i hjemmet. Oslo har få eller ingen samlokaliserte boliger med base til disse målgruppene, noe som fører til at personer med store utfordringer blir bosatt i ordinære bomiljø.

Bydelene er bekymret for at det i årene fremover vil bli utfordrende å finne egnede boliger til beboere med større og mer sammensatt problematikk. Mangelen på egnede boliger kan medføre at målgruppen tilbys boliger i ordinære bomiljøer, som igjen kan føre til uro og utrygghet for naboene og dem selv.

En annen utfordring det pekes på, er at personer med store utfordringer kan få en såkalt innlåsing i kommunal bolig, der det kan være vanskelig å komme ut av den situasjonen de er i. Uten egnede boliger med riktig tjenestetilbud og tett nok oppfølging, kan det være enda mer utfordrende å bistå til selvstendiggjøring i bolig, samtidig som boligene ikke får den rulleringen som «systemet» med kommunale boliger baserer seg på i dag.

Foto: Nikolai Kobets Freund / Oslo kommune



4.6 Oversikt over botilbud til vanskeligstilte i Oslo kommune

Definisjon og avgrensning

Med botilbud menes boliger bydelene har tilgjengelige og kan tilby til ulike målgrupper. Gjennomgangen avgrenses til å gjelde boliger kommunen eier eller leier inn og fremleier, samt boliger med kommunal tilvisningsrett. Oversikten inneholder derfor ikke botilbud der private kommersielle og ideelle aktører både eier og fremleier boligen, selv om målgruppen kan være den samme som den Oslo kommune leier ut til. Boliglignende institusjoner og rammeavtaler som Oslo kommune har inngått om botilbud til spesifikke målgrupper, er heller ikke tatt med i denne oversikten.

Eieform

De fleste boligene Oslo kommune eier selv og leier ut til vanskeligstilte, forvaltes av Boligbygg Oslo KF (Boligbygg). De boliger bydelene selv leier inn og fremleier kan enten være enkeltleiligheter eller flere boliger samlet under ett. Innleie kan være fra både offentlige og private utbyggere, stiftelser og lignende. Bydelene har rettslig og økonomisk ansvar overfor den de leier boligene fra. Både de innleide private boligene og de kommunalt eide, tildeles etter søknad.

En tilvisningsavtale innebærer at kommunen gjennom avtale har rett til å henvise boligsøkere til privat utleier som inngår leieavtale med husstanden. Tilvisningsretten er begrenset til inntil 40 prosent av boligene avtalen omhandler. De øvrige boligene kan utleier tilby for leie på det åpne markedet. Kommunen har ingen rettslige eller økonomiske forpliktelser overfor utleier i forhold til de inngåtte leieforhold.

Boligtyper

Det er mange ulike boligtyper til vanskeligstilte. De fleste er ordinære boliger som ligger i kommunalt eide bygårder eller i borettslag og sameier. Ordinære boliger tildeles ulike målgrupper, for eksempel vanskeligstilte, eller spesialtilpassede boliger til personer med funksjonsnedsettelse og boliger øremerket eldre eller personer med utviklingshemming. Omsorg+ boliger og Ungbo-boliger regnes i denne sammenheng ikke som ordinære boliger og omtales derfor separat.

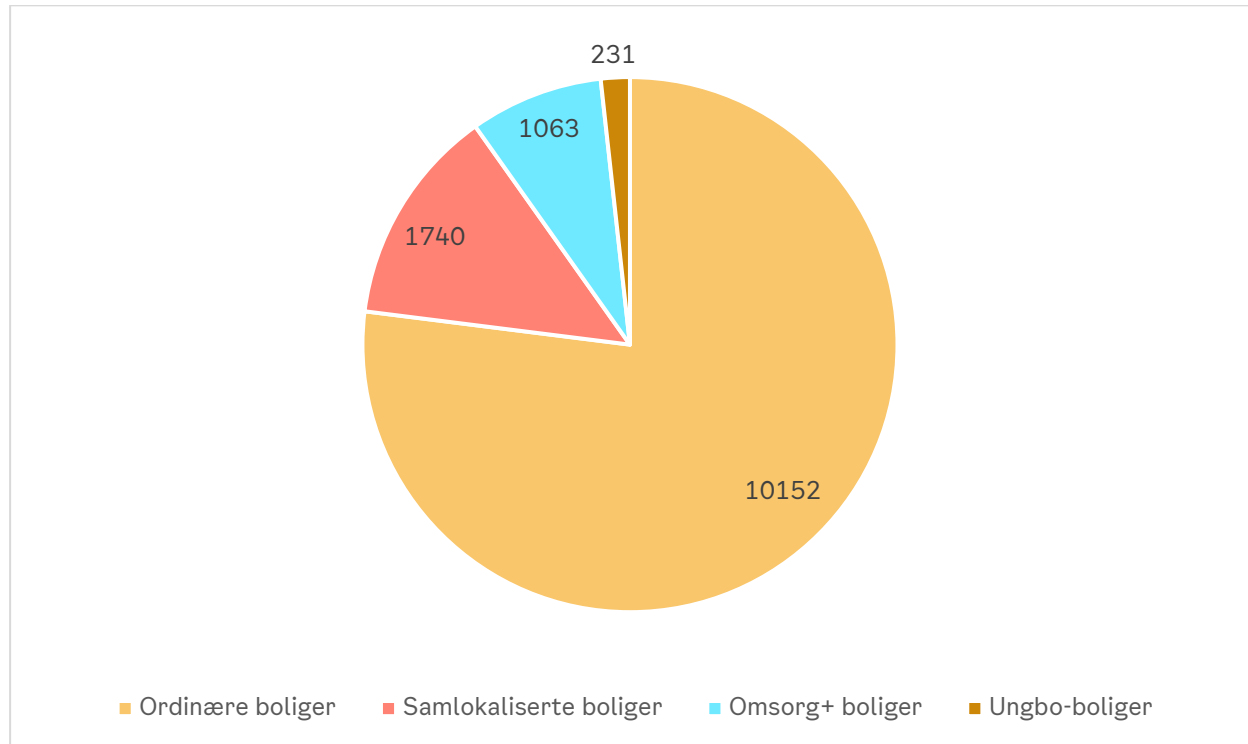
For de husstandene som har behov for mer oppfølging enn det som vanligvis gis i de ordinære boligene, tilbyr kommunen boliger som er lokalisert på samme sted, og som har ulik grad av bemanning. Disse samlokaliserte boligene ligger i både ordinære og skjermede bomiljø. I tillegg er flere av boligene øremerket spesielle målgrupper.

Oversikt over botilbudene

Totalt disponerte kommunen per 31.12.2022 13 567 kommunale boliger. Figuren under viser boligene som var i bruk i Oslo kommune per 31.12.2022, fordelt på type bolig. Avviket kan forklares med at noen boliger ikke har vært i bruk på gjeldende tidspunkt grunnet rehabilitering og andre forhold. Fordi det ikke alltid er samsvar mellom det Boligbygg og Oslobygg KF angir

som målgruppe for en bolig, og det bydelen faktisk benytter den til, kan tallene som fremkommer i figuren avvike noe fra tall som fremkommer i andre kilder. Figuren gir derfor et øyeblikksbilde av hvordan de kommunalt disponerte boligene faktisk ble benyttet per 31.12.2022.

Figur 2 Antall botilbud i Oslo Kommune per 31.12.2022, fordelt på type bolig



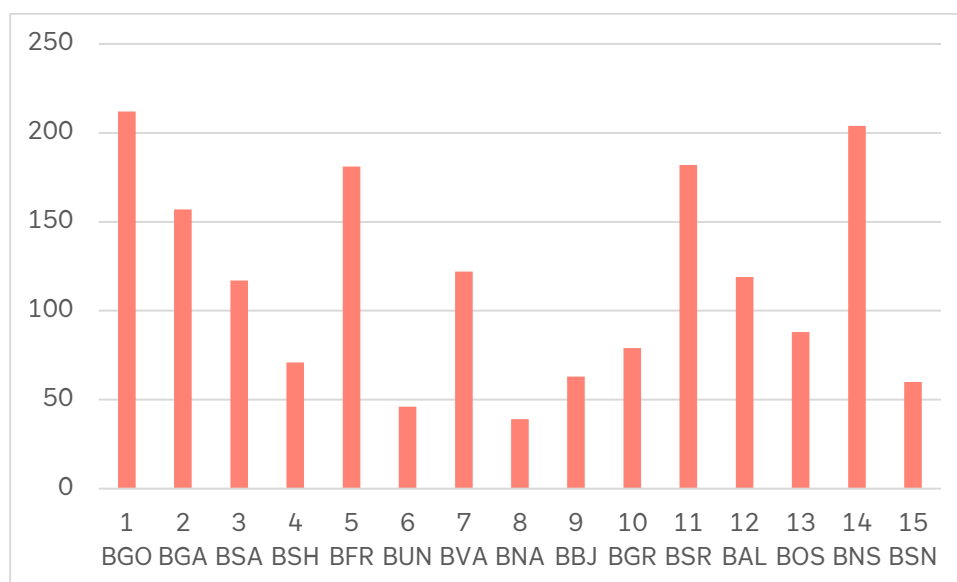
Tabellen og figuren nedenfor viser hvordan botilbudene er fordelt i de ulike bydelene. Botilbudet er registrert i den bydelen der boligen er fysisk beliggende. For en del botilbud er selve tildelingen byomfattende. Dette gjelder for eksempel noen typer samlokaliserte boliger for målgruppen med rusproblemer og rus- og psykiske helseproblemer. Videre tildeles også Ungbo-boliger, Omsorg+ boliger og ordinære boliger tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-boliger) på tvers av bydelene.

Tabell 2 Ordinære boliger, fordelt på antall rom og bydel

Bydel	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	5+-roms	Totalt
1 BGO	111	744	454	151	13	1473
2 BGA	207	772	259	57	16	1311
3 BSA	483	1294	246	69	4	2096
4 BSH	31	294	73	31	2	431
5 BFR	92	226	112	50	12	492
6 BUN	17	109	54	18	15	213
7 BVA	45	153	82	54	7	341
8 BNA	106	139	88	30	4	367
9 BBJ	77	108	85	79	1	350
10 BGR	155	123	96	54	6	434
11 BSR	38	284	28	68	21	439
12 BAL	128	499	146	96	52	921
13 BOS	87	213	180	68	8	556
14 BNS	27	122	140	31	11	331
15 BSN	40	256	117	127	27	567
Totalt	1644	5336	2160	983	199	10322

Kilde: Innrapporterte tall per 31.12.2022 fra bydelene

Figur 3 Totalt antall samlokaliserte boliger, fordelt på bydel



Kilde: Innrapporterte tall per 31.12.2022 fra bydelene

5 Boligbehovet

Bydelene i Oslo gjennomførte boligbehovskartlegging i uke 48 i 2022. Kartleggingen gir et samlet øyeblikksbilde. Den viser et udekket behov for kommunale boliger. Behovet er størst for samlokaliserte boliger til husstander med rusproblemer eller samtidige rus- og psykiske helseproblemer.

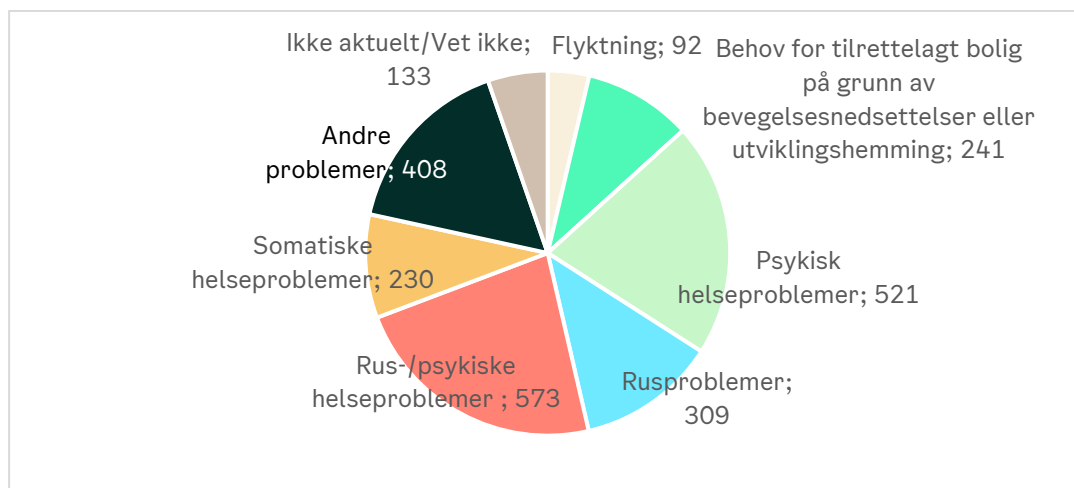
5.1 Husstander med behov for kommunal bolig

Det ble registrert 2 507 husstander med behov for å leie kommunal bolig. Dette er en økning på 154 registrerte husstander med behov for kommunal bolig siden forrige kartlegging i 2020. Dette inkluderer alle husstander som er kartlagt. Strategiene nevnt i denne planen omhandler de som kan bo i ordinær kommunal bolig, eller har behov for samlokaliserte bolig fordi det i husstanden er personer med rusproblemer eller samtidige rus- og psykiske helseproblemer. De 2 170 flyktningene som Oslo kommune skal bosette i 2023 kommer i tillegg.

Av de 2 507 husstandene er 2 041 enslige og par uten barn. I overkant av 60 prosent av disse er helt uten bolig på registreringstidspunktet. De bor enten hos venner og familie, i institusjon eller er i fengsel. Mange benytter seg av midlertidige botilbud og akuttovernatting. De øvrige bor i privatleid eller kommunal bolig som enten er uegnet eller der de ikke får fornyet leiekontrakten. 466 av de registrerte husstander er barnefamilier. Av disse er 125 helt uten egen bolig. I overkant av halvparten av disse uten bolig bor hos familie eller venner, 18 bor på flyktning- eller asylmottak, 3 på krisesenter og 17 i midlertidige botilbud. Gode boliger til barnefamilier er særlig viktig for å bidra til stabile boforhold og en god oppvekst.

For å kunne angi riktig boligtype og eventuelt oppfølgingsbehov, blir husstandene registrert med primærkjennetegn. I gruppen *Andre problemer* registreres de som ikke passer inn i de øvrige kategoriene. Dette er for eksempel husstander med økonomiske utfordringer samt husstander som av forskjellige grunner ikke selv klarer å finne egnet bolig på det private leiemarkedet.

Figur 4 Registrert behov for kommunal bolig, fordelt på primærkjennetegn



Kilde: Bydelenes boligbehovskartlegging uke 48, 2022



5.2 Boligtype og boligstørrelse

Det kartlagte boligbehovet til de 2 507 husstandene med behov for kommunal bolig angir behov for ulike boligtyper med varierende størrelse.

Tabell 3 Kartlagt brutto boligbehov, fordelt på bydel og antall rom

Bydel	1-roms*	2-roms*	3-roms	4-roms	5+-roms	Totalt
1 BGO	198	161	37	17	3	416
2 BGA	64	130	15	8	5	222
3 BSA	61	96	23	7	1	188
4 BSH	25	35	3			63
5 BFR	89	127	20	13	1	250
6 BUN	47	1				48
7 BVA	0	65	2	1		68
8 BNA	21	25		1	1	48
9 BBJ	101	51	18	12	3	185
10 BGR	61	37	11	7	1	117
11 BSR	23	132	8	9	3	175
12 BAL	47	84	25	12	4	172
13 BOS	67	63	11	5		146
14 BNS	85	75	22	6	12	200
15 BSN	37	119	30	13	10	209
Totalt	926	1201	225	111	44	2507

* Både ordinære boliger og samlokaliserte boliger

Kilde: Bydelenes boligbehovskartlegging uke 48, 2022

Behovet er ulikt fordelt i bydelene. Bydel Gamle Oslo har for eksempel 416 husstander med behov for kommunal bolig, mens bydelene Nordre Aker og Ullern har registrert 48 hver. Bydelens størrelse, demografi, antall kommunale boliger og utfordringer med å kunne prioritere ulike målgrupper, er forhold som kan forklare disse forskjellene.

Størst er økningen i behov for ett- og toroms boliger. 12 av 15 bydeler har kartlagt et større behov for denne boligstørrelsen enn tidligere.

Boligbehovskartleggingen viser at nesten 70 prosent av de registrerte husstandene kan bo i en ordinær kommunal bolig. Av disse kan 1 086 husstander bo hvor som helst. For rundt 300 bør det vurderes særskilt for den enkelte i hvilket bomiljø de kan bo, mens 300 bør skjermes mot bomiljø som kan være mer belastet, for eksempel i noen heleide kommunale bygårder. Videre viser kartleggingen at 809 husstander har behov for ulike typer av samlokaliserte boliger. Tabellen under viser hvordan behovet fordeler seg på boligtype for den enkelte bydelen.

Tabell 4 Kartlagt brutto boligbehov, fordelt på bydel og boligtype

Bydel	Ordinær bolig	Ordinær bolig, ikke heleid kommunal gård	Ordinær bolig i bomiljø med mer aksept	Småhus uten base, skjermet beliggenhet	Samlokalisert bolig uten base	Samlokalisert bolig med base, delvis bemanning ordinært bomiljø	Samlokalisert bolig med base, delvis bemanning, skjermet bomiljø	Samlokalisert bolig med base, døgnbemanning, ordinært bomiljø	Samlokalisert bolig med base, døgnbemanning, skjermet bomiljø
1 BGO	221	58	39	*	*	44	16	11	24
2 BGA	106	21	47		*	15	8	12	12
3 BSA	91	*	31		*	8	19	*	34
4 BSH	12	12	16	*		9	*	9	*
5 BFR	145	19	31			21	7	16	11
6 BUN	26		*			*		7	7
7 BVA	8	5	5			21	10	8	11
8 BNA	7	*	7	*		8	*	17	*
9 BBJ	27	38	67	*		9	16	14	11
10 BGR	79	7	9		*	7	5	5	*
11 BSR	40	23	6	*		32	26	17	30
12 BAL	51	62	*	*	*	27	16	5	*
13 BOS	79	6	14	*		11	12	11	11
14 BNS	53	51	16		*	35	13	27	*
15 BSN	141	*	9	*	*	23	8	9	15
Totalt, 2507	1086	307	305	14	10	274	160	171	180

* Bydelen har boligbehov for denne gruppen, men antall er anonymisert da det er færre enn 5

Kilde: Bydelenes boligbehovskartlegging uke 48, 2022

Av de 809 husstandene som er har behov for ulike typer av samlokaliserte boliger, er 315 husstander med psykiske helseproblemer, fysiske funksjonsnedsettelse eller utviklingshemming. Disse tre målgruppene vil bli omfattet av revidert plan av *Strategisk boligbehovsplan for eldre med hjelpebehov (2025-2034)*, og vil ikke bli omtalt videre i denne temaplanen.

5.3 Boligbehov til husstander med rusproblemer eller samtidige rus- og psykiske helseproblemer

Det største behovet for flere samlokaliserte boliger er for målgruppen husstander med rusproblemer eller samtidige rus- og psykiske helseproblemer. For husstander som har behov mer oppfølging enn det som vanligvis gis i ordinære boliger, tilbyr kommunen boliger som er lokalisert på samme sted, og er tilknyttet ulik grad av bemanning. Disse samlokaliserte boligene ligger i både ordinære og skjermede bomiljø.

I boligbehovskartleggingen ble det registrert 309 husstander med rusproblemer og 573 husstander med samtidige rus- og psykiske helseproblemer, til sammen 882 husstander. Disse målgruppene deles inn i syv grupper kategorisert etter behovet for boligtype og grad av bemanning og oppfølging i boligen.

Tabell 5 Forklaring på gruppevis inndeling etter behov for boligtype og grad av bemanning og oppfølging i boligen, utviklet av Velferdsetaten

	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5	Gruppe 6	Gruppe 7
Utfordringer	Moderate utfordringer knyttet til rus og/eller psykiske helseproblemer.	Moderate til alvorlige utfordringer knyttet til rus og/eller psykiske helseproblemer.	Atferdsutfordringer, autonom, alvorlige psykiske lidelser, dekker egne primærbehov i bolig.	Alvorlige psykiske lidelser, sårbar, innadvendt, kan utnyttes, selvdestruktiv atferd.	Utfordrende atferd, personlighetsforstyrrelser, impulsivitet, synlig rusatferd, samtidige, alvorlige psykiske lidelser.	Sikkerhetsrisiko, utagerende, utfordrende atferd, impulsivitet, samtidige, alvorlige psykiske lidelser.	Svært høy sikkerhetsrisiko, utagerende, impulsivitet, utestengt fra lavterskeltilbud, samtidige, alvorlige psykiske lidelser.
Boligbehov	Ordinære kommunale boliger, innskutte boliger el. private utleieboliger	Ordinære, kommunale boliger, bomiljø med mer aksept, gjerne heleide gårder	Småhus uten base, ikke for mange småhus samlet, eksempelvis 1-3	Samlokaliserte boliger med base	Samlokaliserte boliger med base	Samlokaliserte boliger med base	Samlokaliserte småhus/boliger med base
Boligstandard	Ordinær standard	Ordinær standard	Forsterket standard	Ordinær standard	Forsterket standard	Ekstra forsterket	Ekstra forsterket
Beliggenhet	Ordinært bomiljø	Ordinært bomiljø	Skjermet fra ordinære bomiljø, ev. ved næringsvirksomhet	Ordinært bomiljø	Skjermet fra ordinært bomiljø, ev. ved næringsvirksomhet	Skjermet fra ordinært bomiljø, ev. ved næringsvirksomhet	Skjermet fra annen bebyggelse, randsoner

Av de 882 registrerte med rusproblemer eller samtidige rus- og psykiske helseproblemer, har 438 husstander behov for en samlokalisert bolig med delvis bemanning eller døgnbemanning. Dette er 127 flere enn i 2020.

**Behov for 38
samlokaliserte
boliger**

Tabell 6 Anbefalt boligtype for 882 personer med rusproblemer og rus- og psykiske helseproblemer, fordelt på bydel

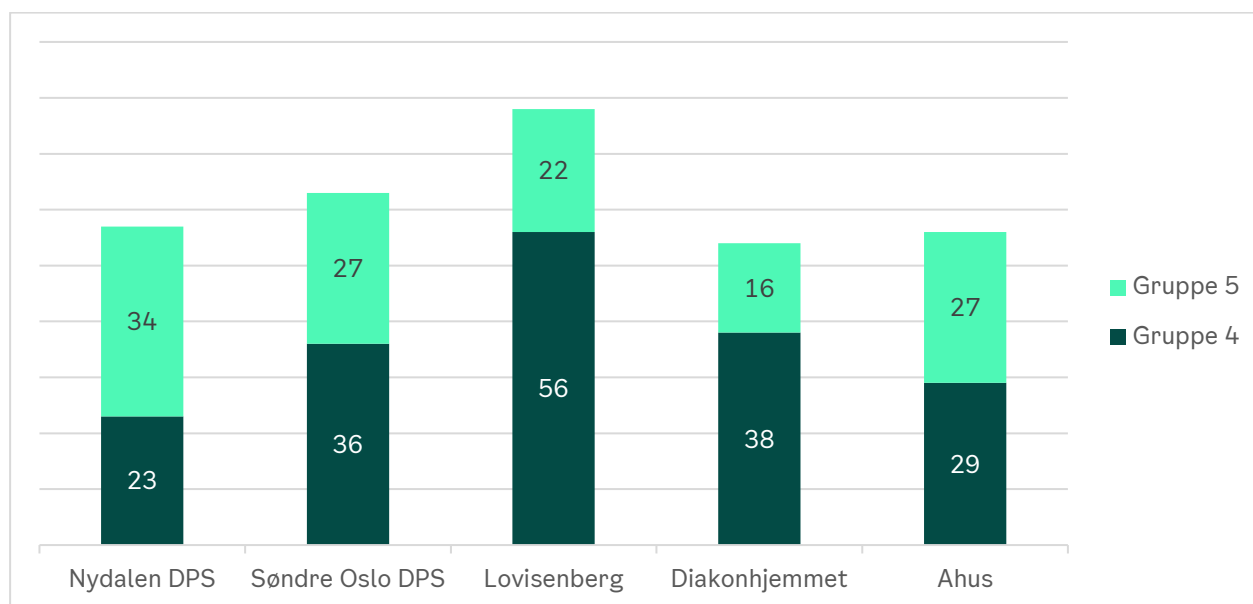
	Ordinær bolig	Ordinær bolig, ikke heleid kommunal gård	Ordinær bolig i bomiljø med mer aksept	Småhus uten base, skjermet beliggenhet	Samlokalisert bolig med base, delvis bemanning ordinært bomiljø	Samlokalisert bolig med base, delvis bemanning skjermet bomiljø	Samlokalisert bolig med base, døgnbemanning, skjermet bomiljø
Gruppe	1	1	2	3	4	5	6 og 7
1 BGO	18	14	31	*	27	16	20
2 BGA	26	16	34		16	*	8
3 BSA	20	*	19		5	18	31
4 BSH	*	6	15	*	13	*	*
5 BFR	13	9	18		16	6	10
6 BUN	15		*		8		
7 BVA			5		14	10	8
8 BNA	*	*	*	*	11	*	*
9 BBJ	*	5	16	*	7	15	10
10 BGR	18	*	7		7	*	*
11 BSR	*	17	5	*	8	17	16
12 BAL	*	12	*	*	14	6	*
13 BOS	10	*	9	*	6	12	9
14 BNS	5	7	6		17	12	*
15 BSN	18		7		13	*	10
Totalt, 882	155	93	184	12	182	126	130

* Bydelen har boligbehov for denne gruppen, men antall er anonymisert da det er færre enn 5

Kilde: Bydelenes boligbehovskartlegging uke 48, 2022

I tillegg til å ha rusproblemer eller samtidige rus- og psykiske helseproblemer, har 212 av de 882 kartlagte husstandene også et somatisk helseproblem. Av disse 212 registrerte har 75 prosent behov for samlokalisert bolig med bemanning. Somatiske helseproblemer kan påvirke behov for både tilrettelagt bolig, bemanning og nødvendig oppfølging både nå og i nær fremtid. Som vist i tabell 5, har personer i gruppene 4 og 5 samlokaliserte boliger med base. Bydelene kan drifte slike boliger i samarbeid med nabobydeler, for å sikre best mulig beboersammensetning. Det er derfor nyttig å se på hvilken sykehussektor de ulike personene tilhører. Samlokaliserte boliger med personer som tilhører samme sykehussektor, kan føre til et tettere samarbeid mellom bydel og sykehus. Samlokaliserte boliger for personer som tilhører gruppene 6 og 7 vil ofte være bydelsovergripende, og tilhøre ulike sykehussektorer.

Figur 5 Boligbehov gruppe 4 og 5 fordelt på sykehussektor (Nydalene: BSA BNA BBJ; Søndre Oslo: BOS BNS BSN; Lovisenberg: BGO BGA BSH; Diakonhjemmet: BFR BUN BVA; Ahus: BGR BSR BAL)



5.4 Ledigstilte boliger

Boligbehovskartleggingen angir brutto boligbehov. Det vil si at den ikke tar høyde for hvor mange av de kartlagte som vil få tildelt en kommunal bolig i løpet av 2023, og på den måten vil få dekket sitt boligbehov. Det finnes ingen sikker metode for å angi et reelt nettobehov. Antallet boliger som Boligbygg klargjør for ny utleie i løpet av et år, kan gi et estimat, men det tar ikke hensyn til hvorvidt de boligene som ledigstilles faktisk passer med de boligbehovene som de registrerte husstandene har. Det er derfor mer hensiktsmessig å benytte brutto boligbehov når behovet kartlegges.

6 Framskriving av behov

Det fremtidige behovet for boliger til vanskeligstilte henger sammen med antallet av vanskeligstilte på boligmarkedet. Framskrivingene som presenteres her viser derfor både forventet antall av personer som vil være vanskeligstilte på boligmarkedet og forventet behov for kommunale boliger for perioden 2023 til og med 2033. Framskrivninger vil alltid være beheftet med usikkerhet, samtidig som de gir et nyttig bilde av utfordringene som kommunen vil stå ovenfor i årene som kommer.

Tabellen nedenfor viser framskrivingen av antall vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo frem mot 2033. Framskrivingen er basert på Oslo kommunes befolkningsframskriving og andelen av befolkningen som er antatt å være vanskeligstilt på boligmarkedet. I analyser gjort av SSB (Thorsen 2017) er denne andelen beregnet til å utgjøre om lag seks prosent av befolkningen i Oslo. I framskrivingen forutsettes det at andelen vanskeligstilte holder seg stabil på seks prosent over hele perioden 2023–2033.

Det er i dag 18,9 kommunale boliger per 1 000 innbyggere i Oslo. Tabellen nedenfor viser framskriving av behovet for kommunale boliger i Oslo per år frem til 2033, dersom dagens andel på 18,9 boliger per 1 000 innbyggere skal opprettholdes. For å opprettholde dagens andel må det tilkomme om lag 1 000 flere kommunale boliger i løpet av perioden 2023–2033. Det tilsvarer i overkant av 100 nye boliger i gjennomsnitt hvert år frem mot 2033.

Tabell 7 Framskriving av befolkningen, antall vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo og behov for kommunale boliger for å opprettholde dagens nivå på 18,9 kommunale boliger per 1 000 innbyggere for perioden 2023–2033

År	Befolkning	Hvorav antatt andel vanskeligstilte på boligmarkedet	Antall vanskeligstilte på boligmarkedet	Behov for kommunale boliger
2023	705 680	6,00 %	42 341	13 337
2024	710 778	6,00 %	42 647	13 434
2025	716 249	6,00 %	42 975	13 537
2026	721 805	6,00 %	43 308	13 642
2027	727 155	6,00 %	43 629	13 743
2028	732 437	6,00 %	43 946	13 843
2029	737 715	6,00 %	44 263	13 943
2030	742 919	6,00 %	44 575	14 041
2031	748 128	6,00 %	44 888	14 140
2032	753 300	6,00 %	45 198	14 237
2033	758 486	6,00 %	45 509	14 335

Framskrivningene i denne temaplanen er basert på definisjonen av vanskeligstilte på boligmarkedet som benyttes i SSB-rapporten *Vanskeligstilte på boligmarkedet*. Vanskeligstilte på boligmarkedet er i rapporten definert som de i befolkningen som lever i lavinntekt og som i tillegg er trangbodd og/eller har høy gjeldsbelastning. Denne definisjonen av vanskeligstilte på boligmarkedet er benyttet her fordi den i stor grad dekker den potensielle målgruppen for kommunal bolig eller annen boligsosial bistand fra Oslo kommune.

Frem mot neste revidering av temaplanen vil prognosemodellen som brukes til å utarbeide framskrivingene videreutvikles. En ny modell skal ta høyde for at vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo kan skille seg fra lignende grupper i andre kommuner, og at Oslo som storbykommune kan ha utviklingstrekk som ikke fanges opp i SSBs nasjonale modell for vanskeligstilte på boligmarkedet.



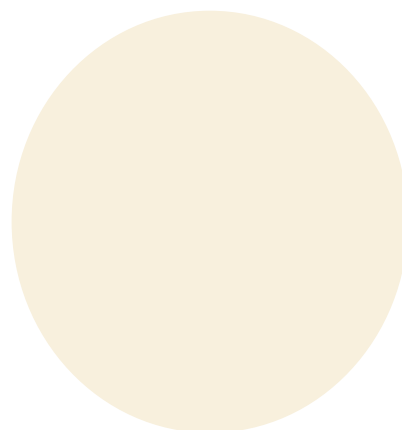
7 Strategier for å møte boligbehovet

Boligbehovskartleggingen fra november 2022 viser at det er et udekket behov for kommunale boliger. Det ble registrert 2 507 husstander med behov for å leie kommunal bolig. I tillegg har 2 170 flyktninger behov for bolig i 2023. Ut fra antatt antall boliger som ledigstilles til ny utleie, og andre forhold, antas nettobehovet å ligge på rundt 950 boliger. Nettotallet er beheftet med usikkerhet, som forklart i kapittel 5. I tillegg viser framskrivingen at behovet øker med om lag 100 nye boliger hvert år de neste 10 årene.

Etterspørselen etter kommunale boliger i Oslo henger sammen med faktorer som antatt befolkningsvekst, boligpriser, utvikling av institusjonssektoren og antall vanskeligstilte i kommunen. Boligmarkedet i Oslo er presset. Det er dyrt å kjøpe bolig, og det er dyrt å leie bolig. Dette gjør det utfordrende for mange å finne en god og trygg bolig, og det er ekstra vanskelig for utsatte grupper. Kommunale boliger er i dag forbeholdt noen av de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Til nå har de fleste av flyktningene blitt bosatt på det private leiemarkedet. Dette minsker presset på kommunale boliger.

Denne temaplanen skisserer fem strategier for å øke antallet kommunale boliger. Strategiene henger tett sammen med kommunens boligsosiale arbeid.

Denne temaplanen skisserer fem strategier for å øke antallet kommunale boliger. Strategiene henger tett sammen med kommunens boligsosiale arbeid.



Strategi 1: Behovet for ordinære kommunale boliger skal dekkes gjennom kjøp

En stor andel av boligene som Oslo kommune trenger vil være ordinære boliger, som ligger spredt i byen. Behovet for ordinære kommunale boliger skal primært dekkes gjennom kjøp av boliger, enten enkeltstående boliger som ligger i borettslag og sameier, eller kjøp av hele bygårder. Boligbygg Oslo KF er kommunenes aktør for kjøp og forvaltning av boliger. Boligbygg kjøper boliger innenfor den budsjetttrammen som bystyret vedtar. Bydelene har forskjellige behov for kommunale boliger både ut ifra hvilket antall boliger de har i dag og behovene hos bydelenes befolkning. Det er behov for både små og store boliger, fordelt over hele byen. Det er en målsetning om spredning av kommunale boliger. Boligbygg prioriterer kjøp i bydeler med størst behov for boliger. I bydeler med stort behov og allerede stor andel kommunale boliger, legger Boligbygg vekt på spredningshensynet innenfor bydelsgrensen. Ved kjøp av nye kommunale boliger skal bydelenes behov veie tungt når det gjelder størrelse og boligtype.

Det er det økonomiske handlingsrommet som avgjør hvor mange nye boliger kommunen kan kjøpe. I 2023 bortfalt Husbankens tilskudd til kjøp av kommunale utleieboliger. I revidert nasjonalbudsjett har stortinget midlertidig gjeninnført tilskuddet med 400 mill. kr i 2023. Det er ukjent om tilskuddet vil gjeninnføres permanent. For å dekke opp for deler av bortfallet vedtok bystyret i Tilleggsinnstillingen 2023 å øke investeringstilskuddet fra bykassen, som tidligere har finansiert 25 % av boligens kjøpesum. Den totale tilskuddsrammen økte ikke, hvilket gjør at kommunen får kjøpt færre boliger. Det er foreslått at det settes av 140 mill. kroner årlig i perioden 2024-2025 til kjøp av boliger til vanskeligstilte. Tilhørende investeringstilskudd fra bykassen økte samtidig til 45 % av boligens kjøpesum.

Strategi 2: Samlokaliserte boliger skal som hovedregel bygges i kommunal regi

Det er et behov for ulike typer av samlokaliserte boliger med personalbase. Dette er boligtyper som normalt er vanskelig å fremskaffe gjennom kjøp i det ordinære markedet, og hovedstrategien for å øke antallet av samlokaliserte boliger, er derfor å bygge i egenregi. Se avsnitt 5.3 for en nærmere forklaring av samlokaliserte boliger. I tillegg skal kommunen se på mulighetene for å omdanne ledig kommunal bygningsmasse til samlokaliserte boliger, se strategi 4 nedenfor.

De siste årene har det vist seg krevende å få bygget nye samlokaliserte boliger. Utfordringene handler blant annet om høye prosjekterings- og byggekostnader og få tilgjengelige tomter. Prisveksten de siste årene, blant annet på grunn av pandemi og krig, har gitt utslag i byggesektoren. Oslo kommune gir tilskudd til egne byggeprosjekter på 25 % av investeringsbeløpet. Resten av beløpet finansieres av tilskudd fra Husbanken og låneopptak. For å få ned kommunens investeringskostnader innrettes prosjektene etter krav fra

Husbanken. Kravene er blant annet knyttet til antall boliger som bygges per prosjekt, plasseringen av boligprosjektet og hvilke behov prosjektet dekker.

Oslo kommune eier flere ubebygde tomter, og noen av disse kan brukes til å bygge kommunale boliger til vanskeligstilte. Byggeprosjektene krever samarbeid på tvers av kommunens sektorer og virksomheter. Planlegging av bruken av kommunens tomter er en kompleks prosess, hvor mange hensyn skal ivaretas. Arbeidet krever kunnskap både om tomtene, om målgruppen man skal bygge for og om hvordan man kan koble disse. I tillegg til å utnytte eksisterende kommunale tomter kan det være et potensiale i kjøp av nye tomter.

Det er fortsatt utfordringer knyttet til tilgang på egnede tomter, samt høye kostnader til bygging, forvaltning, drift og vedlikehold. I 2022 ble det etablert en sentral bestillerfunksjon for boliger til vanskeligstilte i Byrådsavdeling for arbeid, integrering og sosiale tjenester som et toårig pilotprosjekt. Bestillerfunksjonen skal samle kompetanse og ressurser for å drive prosessene for prosjektinitiering og utredning på en raskere måte. Arbeidet vil bli evaluert i 2024.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet trådte i kraft 01.07.2023. Loven presiserer at boligsosiale hensyn skal være en integrert del av kommuneplanen, og at mål og strategier i kommuneplanen skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor med utgangspunkt i kommunens boligbehov. Forslag til ny arealdel til Oslo kommunes kommuneplan er på høring med frist 22.12.2023.

Behovet for samlokaliserte boliger og tilgangen til ledige tomter varierer på tvers av bydelene. En løsning kan være å planlegge for bygging av samlokaliserte boliger (for gruppe 4 og 5, jf. Figur 5) på tvers av bydeler. Det kan bidra til at flere bydeler raskere får tilgang til ledige samlokaliserte boliger, til tross for få eller ingen tilgjengelige tomter i egen bydel. Ut fra det kartlagte behovet, kan det være en fornuftig løsning å bygge bydelsovergripende samlokaliserte boliger i klynger.



Strategi 3: Kommunen skal samarbeide mer med private og ideelle boligaktører

De store boligprosjektene i Oslo er i privat regi. Det er viktig for kommunen å få tilgang til noen av boligene til vanskeligstilte. Tilvisningsavtaler er et samarbeidsverktøy mellom kommunen, en privat aktør og Husbanken, og er et virkemiddel som kan gi flere tilgjengelige boliger for vanskeligstilte. En tilvisningsavtale innebærer at bydelene kan henvise sine boligsøkere til en privat utleier, hvor boligsøkeren inngår en leieavtale direkte med utleieren. Avtalen gjelder for maksimalt 40 % av boligene i et aktuelt boligprosjekt. Utleier vil kunne få inntil 85 % lånefinansiering fra Husbanken til et prosjekt hvor det er inngått tilvisningsavtale med kommunen. Det kan være en god ordning for både utleier og kommunen. Utleier får lånefinansiering på gode vilkår fra Husbanken, og kommunen får tilgang til gode boliger til vanskeligstilte. Kommunen jobber sammen med Kommunal- og distriktsdepartementet, Husbanken og bransjeforeningen Norsk eiendom for å inngå flere avtaler om slike boliger. For å kunne benytte slike avtaler på en optimal måte krever det kunnskap om ordningen og god oversikt over opplysninger om boligene og beboerne.

I forbindelse med bosetting av flyktninger i 2022, kom private aktører raskt på banen for å tilby boliger til bosettingsarbeidet. Slike boliger kan leies ut direkte til beboer, eller leies inn av kommunens virksomheter for fremleie.

Kommunens samarbeid med ideelle aktører bidrar til å skaffe boliger til vanskeligstilte. Dagens samarbeid gjelder samlokaliserte boliger, men samarbeid om ordinære boliger er også mulig. I tillegg kan ideelle aktører ha tilgang til ledig bygningsmasse som kanskje kan benyttes til boligformål.

Strategi 4: Ledig kommunal bygningsmasse skal vurderes for boligformål

Gjennom arbeidet med bosetting av flyktninger, jobbes det med å ta i bruk kommunal bygningsmasse som opprinnelig ikke er boliger. Nedlagte sykehjem og andre institusjoner er eksempler på slik bygningsmasse som potensielt kan omdannes til boliger. En slik omdanning kan, som alternativ til annen kommunal bruk eller salg, utredes og vurderes for andre målgrupper enn flyktninger, og til både ordinære og samlokaliserte boliger. Det er flere utfordringer knyttet til slik omdanning. Tomtene må omreguleres til boligformål og bygningsmassen kan være utdatert og kreve større endringer for å kunne benyttes som boliger. Omdanning krever at det jobbes tett mellom kommunens sektorer.

En annen løsning kan være å omdisponere allerede eksisterende boligbygg til andre målgrupper enn dagens beboere. Behovene hos beboere i kommunale boliger kan endre seg, og det kan være hensiktsmessig å flytte til en mer egnet bolig, samtidig som den opprinnelige boligen blir frigjort til andre målgrupper.

En kombinasjon av omdannelse og omdisponering kan være aktuelt for bygninger og boligkomplekser som opprinnelig ikke har base tilknyttet, hvis disse skal kunne benyttes som samlokaliserte boliger med base.

Strategi 5: Vanskeligstilte skal bo i best egnet bolig

Siden behovet for kommunal bolig er større enn antall tilgjengelige boliger, er det nødvendig å sikre at de med størst behov får leie kommunal bolig. Leiekontraktene gis for et begrenset tidsrom, men mange av de som får en kommunal bolig har et ekstra behov for stabilitet i bosituasjonen sin. I byrådets forslag til ny forskrift for tildeling av kommunal bolig vil enkelte målgrupper få lengere leiekontrakter enn de får med dagens praksis. Dette gjelder i særlig grad barnefamilier.

For andre leietakere vil det være aktuelt å hjelpes videre til en annet egnet bolig. I forslaget til ny forskrift økes oppmerksomheten på aktuelt boligbehov ved fornyelse av leiekontrakt. Kommunen bistår både kommunale leietakere og andre vanskeligstilte på boligmarkedet med å finne egnet bolig på det private leiemarkedet, og har flere virkemidler for å bidra til at folk kan få kjøpt egen bolig. Startlån og tilskudd brukes for å bistå de som bor i kommunal bolig, men er klar for å kjøpe egen bolig. Kommunen har økt innlånet av startlån og lagt om ordningen med tilskudd for at flere skal kunne kjøpe egen bolig. Boplan er et verktøy bydelene bruker for å bistå kommunale leietakere med videre boligplanlegging, og Velferdsetaten er i ferd med å gjennomgå dagens modell med sikte på å styrke verktøyet. Gjennomgangen av kommunens gjenværende tidsbestemte leieavtaler er en del av arbeidet med å sikre at vanskeligstilte på boligmarkedet bor i en type bolig som er best egnet for dem.

