

Høgskolen i Gjøviks rapportserie, 2013 nr. 5

Utdanningstilbud for
kommunale boligforvaltere

Fred Johansen



Høgskolen i Gjøvik
2013

Forord

Med bakgrunn i Høgskolen i Gjøvik sin aktivitet innen Universell utforming og organisering og gjennomføring av studietilbud rettet mot kommunale byggesaksbehandlere fikk høgskolen i oppdrag av Direktoratet for byggkvalitet å utforme et notat som beskrev et mulig kompetansebehov for kommunale boligforvaltere.

Notatet beskriver behovet og antyder et mulig innhold i et opplæringstilbud for ansatte i kommunene som arbeider med boligformidling for å sikre vanskeligstilte på boligmarkedet en trygg bosituasjon og vil være et bidrag i videre arbeid med å utvikle formelle og systematiske studietilbud rettet mot denne målgruppen.

Innholdet bygger i vesentlig grad på resultatene fra intervjuer med personer som har en direkte tilknytning til fagområdet.

Arbeidet er utført våren 2013.

Gjøvik, august 2013

Fred Johansen

Høgskolen i Gjøvik

Innholdsfortegnelse

Forord.....	2
Innholdsfortegnelse	3
Innledning	4
Gjennomføring.....	5
Resultater.....	5
Drøfting	7
Konklusjon.....	8
Litteraturliste	10
Vedlegg: Intervjuguide	11
Vedlegg 2: NOU 2011:15 Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden, Boks 11.4 Studier i boligosialt arbeid	12

Innledning

I St.meld. nr. 23 (2003 – 2004) *Om boligpolitikken (2004)* slås det fast at bolig er en sentral del av velferdspolitikken:

«Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i samfunnet. Bolig utgjør sammen med helse og arbeid de tre grunnleggende elementer i velferdssamfunnet. En god bolig er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse, og vil ofte være avgjørende for innbyggernes helse og deltakelse i arbeidslivet.»

Majoriteten av befolkningen i Norge klarer etter mer eller mindre anstrengelser å skaffe seg en tilfredsstillende bolig, men det er en tendens til at stadig flere har økende problemer med dette. Gjennom lov om kommunale helse- og omsorgstjenester plikter kommunen å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

I NOU 2011:15 *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden (2011)* defineres de strategiske oppgavene kommunene har i boligsosialt arbeid i tre grupper; boliganskaffelse, økonomisk støtte til å betjene bostifter og oppfølging i bolig. Staten gjennom Husbanken forvalter ulike støtteordninger for boligsøkende og kommunene. I tillegg skal Direktoratet for byggkvalitet gjennom sitt arbeide innen eiendomsforvaltning bidra til at de verdier som eiendomsmassen representerer bli godt ivaretatt, og at den utvikles i samsvar med gjeldende forskriftskrav til universell utforming, energi, sikkerhet, klimatilpasning mv.

Kommunene er således pålagt store oppgaver samtidig som det finnes ulike statlige støtteordninger. Imidlertid må kommunene selv avgjøre hvordan de skal organisere denne tjenesten og bygge opp nødvendig kompetanse hos sine ansatte for å utføre disse oppgavene.

Flere utdanningsinstitusjoner tilbyr utdanninger som retter seg mot denne målgruppen, spesielt innen det boligsosiale fagområdet. En viktig del av arbeidsoppgavene innen kommunal boligforvaltning vil derimot også dreie seg om forhold knyttet opp mot mer bygningsrelaterte oppgaver sammen med økonomi og husleieforhold, noe som ikke synes like godt ivaretatt i dagens studietilbud.

I lys av dette har notatet har til hensikt å søke etter svar på følgende hovedspørsmål:

- Hvilken kompetanse opplever målgruppen selv at de trenger for å utøve de oppgaver som forventes?
- Hvilke utdanningstilbud eksisterer som kan sies å rette seg direkte mot denne aktuelle målgruppen?
- I tilfelle eksisterende utdanningstilbud ikke skulle dekke de behov målgruppa selv hadde for egen kompetanse, hva består da dette kompetansegapet av?

Spørsmålene søktes besvart ved intervjuer av et utvalg personer med tilknytning til målgruppa samt bruk av internett for å kartlegge eksisterende utdanningstilbud.

Gjennomføring

For å skaffe informasjon om hvilke utdanningsbehov den aktuelle målgruppa selv opplevde de hadde, ble det valgt å gjennomføre intervjuer med noen utvalgte personer som arbeidet direkte med slike oppgaver i kommunene eller som har annen organisasjonsmessig tilknytning til målgruppa. Til sammen ble 6 personer intervjuet, hvor 4 intervjuer skjedde ved personlig fremmøte og 2 intervjuer ble gjennomført ved bruk av telefon. Intervjuene skjedde ved bruk av en intervjuguide. Det ble skrevet notater fra hvert intervju, men intervjuobjektene har ikke mottatt disse. Notatene hadde til hensikt å fange opp sentrale poenger i intervjuene, systematisert etter intervjuguiden.

Et sentralt spørsmål som ønsket besvart, var en nærmere definering av selve målgruppen og dennes bakgrunn og arbeidsoppgaver. Videre hvilket faglig grunnlag en eventuell utdanning skulle bygge på.

Videre ble det benyttet internettsøk for å skaffe oversikt over politiske forventninger til fagfeltet og hvilke utdanningstilbud som allerede eksisterer for målgruppen. Informasjonen om studietilbud er hentet fra NOU 2011:15, boks 11.4, uten at dette er ytterligere bekreftet gjennom de enkelte utdanningsinstitusjoner eller database for høyere utdanning.

Resultater

Oppfatninger om eventuelt studietilbud

Innledningsvis presenteres resultatene fra intervjuene der ønsket kompetanse ble kartlagt, og deretter vil resultatene fra internettsøket om nåværende studietilbud bli presentert. Resultatene fra intervjuene presenteres i samme struktur som intervjuguiden, men der noen punkter er slått sammen av praktiske grunner.

Målgruppe:

Flere intervjuobjekter uttrykte at målgruppen befant seg på det man omtalte som «boligkontoret». I dette legges personer i kommunene som direkte kommuniserer med boligtrengende i den hensikt å skaffe tilveie en bolig som på best mulig måte imøtekommer den boligtrengendes behov, for deretter å inngå leieavtale, følge opp avtaleforholdet for til slutt å avslutte dette. Hovedfokus var bolig, og flere presiserte at andre sosiale tiltak ikke inngikk i målgruppas arbeid.

Et annet forhold som ble nevnt var samhandlingen med kommunens eiendomsforvaltere og andre som arbeider opp mot foragområdet i kommunen.

Behov for opplæringstilbud:

De fleste mente det var behov for et formalisert og nasjonalt utdanningstilbud. Imidlertid ble det påpekt at det allerede var flere tilbud til målgruppa, slik at det var nødvendig å samordne nye tilbud.

Aktuelle temaer i et utdanningstilbud:

Disse kan organiseres i følgende fagbolker:

- Bygningstekniske forhold som f.eks. brann, materialbruk, tilstandsanalyser
- Juridiske forhold som f.eks. husleieloven, personvern, bygningslover, kommunale retningslinjer, internkontroll
- Økonomi, privatøkonomisk rådgivning, SIFO, nedbetalingsplan, momskompensasjoner, finansiering, Husbankens ordninger
- Forvaltningsrett, saksbehandling
- IKT-verktøy, bostøttesystem, boligkartleggingssystem (Husbankens systemer)
- Universell utforming, bokvalitet og tilrettelegging
- Velferdsteknologi
- Behovsplan for utleieboliger
- Prosjektledelse, kommunal organisering

Omfang og organisering:

Ulike oppfatninger fra 30 stp, til 60 og bachelorgrad. Samlingsbasert, med 2 – 3 dagers samlinger. Nettstøttet. Modulbasert.

Andre viktige forhold som bør prege et utdanningstilbud:

Etikk, formidlingsevne, engelsk (språk)

Sentrale dokumenter og eksisterende studietilbud

Innenfor området som dreier seg om bolig og spesielt boliger for grupper som har vanskeligheter med å skaffe seg dette på det ordinære markedet er det flere viktige dokumenter. Meste relevant synes de som omhandler boligsosiale forhold å være. NOU 2011:15 tar for seg flere utfordringer i så måte.

I tillegg kommer forhold som har med tilrettelegging av boligen for ulike brukerbehov, noe som er nært knyttet opp mot universell utforming av boligen. I omtalte NOU er følgende utdanningstilbud nevnt som relevante for målgruppa:

Utdanningsinstitusjon	Fokusområder	Mål	Målgruppe
Høgskolen i Buskerud	Boligen og nærmiljøets betydning for helse, boligbehov i velferdsstaten og boligen som arena for tjenesteyting.		Helsepersonell som jobber i en hjemmebasert setting med personer med sammensatte sosiale problemer.
Høgskolen i Bergen	Boligplanlegging, prosjektarbeid og prosessledelse.	Kvalifisere studentene til å delta i planarbeid og utforming av boliger for brukere med spesielle behov.	Helsepersonell som skal jobbe i en hjemmebasert setting med personer med sammensatte sosiale problemer.
Høgskolen i Bodø	Boligsosialt arbeid i lys av boligpolitikk, sosialpolitikk og lokalmiljø.	Gjøre studentene i stand til å delta i boligsosialt arbeid med en grunnforståelse av boligens betydning generelt og for særlige grupper spesielt.	Personer som arbeider i det boligsosiale feltet, spesielt ansatte i kommunal boligforvaltning, ansatte i kommunale boligtiltak for brukergrupper med særlige behov og ansatte i NAV som arbeider med boligspørsmål.
Høgskolen i Nord-Trøndelag		Øke forståelsen for og utvikle ferdigheter i tverretattlig- og faglig samarbeid.	Boligsosiale ledere i kommunene.
Høgskolen i Oslo	Boligsosialt arbeid knyttet til rus/psykiatri.	Utvikle en dypere forståelse og videreutvikle kunnskaper om boligsosialt arbeid.	Ansatte i offentlige etater, frivillige organisasjoner og boligsamvirke som arbeider boligsosialt med personer som har psykiske lidelser og rusproblemer.

Kilde: NOU 2011:15

Drøfting

Kommunene organiserer denne tjenesten på ulike måter, og samspillet mellom de ulike tjenesteyterne i kommunen fungerer på ulike måter. Det synes dermed ikke å være et ensartet behov for hvilken type kompetanse som skal legges til grunn. Imidlertid ser det ut til at det finnes flere gode utdanningstilbud innen boligsosiale forhold og prosjektledelse/ ledelse generelt. Både boligjuss og økonomi blir også nevnt som viktige forhold, og selv om det også her finnes mange utdanningstilbud oppfattes disse å være av mer generell karakter, og ikke direkte rettet mot denne målgruppa. Tilsvarende gjelder også for mer bygningsrelaterte emner og universell tilrettelegging.

Dersom man legger til grunn at de boligsosiale områdene og prosjektledelse er tilstrekkelig dekket gjennom andre utdanningstilbud, vil fagområder som bygningsmessige forhold, bokvalitet og universell utforming, personlig økonomi og husleieavtaler ikke være dekket i nåværende studietilbud.

Konklusjon

Gjennom intervjuene er det kommet et klart fram at det helt klart eksisterer et ytterligere utdanningsbehov for den målgruppen som kan defineres som

Personer i kommunene som direkte kommuniserer med boligtrengende i den hensikt å skaffe tilveie en bolig som på best mulig måte imøtekommer den boligtrengendes behov, for deretter å inngå leieavtale, følge opp avtaleforholdet for til slutt å avslutte dette

Et slikt utdanningstilbud kan ha følgende overordnede læringsutbytte:

Etter gjennomført studium skal studentene ha en grunnleggende teknologisk forståelse for faktorer som påvirker bygningens kvalitet og hvordan denne på best mulig måte kan utformes for å møte ulike brukeres spesielle behov slik at man oppnår best mulig bokvalitet. Videre skal studentene være i stand til å vurdere bygningens kvaliteter, utforme, inngå og avslutte husleieavtaleforhold samt lage i tett samhandling med den boligtrengende et budsjett for anskaffelse og bruk av boligen.

Studentene skal også kjenne til generell forvaltningsrett og saksbehandling, samt bruk av aktuelle IKT-systemer.

Utdanningens temaer:

- Universell utforming og bokvalitet
- Generell byggtknisk forståelse, materialbruk
- Plan og bygningsloven og tekniske krav til boliger
- Forvaltningsrett og kommunal organisering
- Husleieavtaler
- Personlig økonomi
- IKT

Omfang, organisering og metode:

Moduler på 10 studiepoeng. Innledningsvis kan 30 studiepoeng gjennomført i løpet av ett år være en start. Dette innebærer 50 % progresjon i forhold til en heltidsstudent. Kan organiseres gjennom følgende tre emner:

- Universell utforming og bokkvalitet, 10 stp
- Byggteknikk, 10 stp
- Økonomi, husleieavtaler og IKT, 10 stp

Hvert emne kan inneholde 2 – 3 dagssamlinger, resten gjennomføres ved bruk av internett.

Studiet skal gjennomgående bygge opp kommunikasjonsferdigheter og etikk.

Litteraturliste

Kommunal- og regionaldepartementet. (2004). *St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken*. regionaldepartementet, K. o.

Kommunal- og regionaldepartementet. (2011). NOU 2011:15 Rom for alle. En sosial boligpolitikk

Vedlegg: Intervjuguide

Hvordan definerer vi målgruppa?

Hvilke typiske arbeidsoppgaver har denne gruppa?

Hvilke typiske problemstillinger møter denne gruppa i sitt arbeide?

Mener du det er behov for et opplæringstilbud?

Hvilke temaer ville være viktig å ta opp i et utdanningstilbud?

Andre aktuelle temaer?

Bør et tilbud gi studiepoeng?

Hva tenker du om omfang, arbeidsmetode og mengde for deltakerne?

Hvordan bør et slikt tilbud organiseres?

Er det noen forhold som er spesielt viktig å legge vekt på i utdanningstilbudet?

Vedlegg 2: NOU 2011:15 Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden, Boks 11.4 Studier i boligsosialt arbeid

Studier i boligsosialt arbeid gir kunnskap om boligsosialt arbeid, boligpolitikk og universell utforming. Nedenfor følger noen eksempler:

- Høgskolen i Buskerud tilbyr videreutdanningskurs spesielt for helsepersonell som jobber i en hjemmebasert setting med personer med sammensatte sosiale problemer som f. eks. mennesker med psykiske lidelser og rusmisbrukere. Undervisningen fokuserer på tre hovedområder: Boligen og nærmiljøets betydning for helse, boligbehov i velferdsstaten og boligen som arena for tjenesteyting.
- Høgskolen i Bergen fokuserer på boligplanlegging, prosjektarbeid og prosessledelse. Studiet skal kvalifisere studentene til å delta i planarbeid og utforming av boliger for brukere med spesielle behov. Videreutdanningen retter seg spesifikt mot helsepersonell som skal jobbe i en hjemmebasert setting med personer med sammensatte sosiale problemer.
- Høgskolen i Bodø tar for seg boligsosialt arbeid i lys av boligpolitikk, sosialpolitikk og lokalmiljø. Studiet skal gjøre studentene i stand til å delta i boligsosialt arbeid med en grunnforståelse av boligens betydning generelt og for særlige grupper spesielt. Studiets målgrupper er personer som arbeider i det boligsosiale feltet, spesielt ansatte i kommunal boligforvaltning, ansatte i kommunale boligtiltak for brukergrupper med særlige behov og ansatte i NAV som arbeider med boligspørsmål.
- Høgskolen i Nord-Trøndelag har et eget studium for boligsosiale ledere i kommunene. Dette er et nytt videreutdanningstilbud som skal bidra til å øke forståelsen for og utvikle ferdigheter i tverretatlig- og faglig samarbeid.

Høgskolen i Oslo har et studium i boligsosialt arbeid knyttet til rus/psykiatri. Studiet skal utvikle en dypere forståelse og videreutvikle kunnskaper om boligsosialt arbeid. Betydningen av tverrfaglig og tverretatlig samarbeid, og samarbeidet mellom offentlig og privat sektor innenfor rus og psykiatri, vektlegges. Integrasjon av teoretisk kunnskap med erfaringer i boligsosialt arbeid settes i fokus. Målgruppene er ansatte i offentlige etater, frivillige organisasjoner og boligsamvirke som arbeider boligsosialt med personer som har psykiske lidelser og rusproblemer