

## **Kollegavurdering – På vei til egen bolig**

Trondheim kommune initierte høsten 2004 et samarbeidsprosjekt mellom Trondheim eiendom, Helse- og velferdstjenesten med fire bydeler og Boligetaten, med mål å foreslå tiltak for å redusere antall begjæringer om utkastelse og faktiske utkastelser fra kommunale boliger. Prosjektrapporten er nettopp ferdig og vår vurdering av Oslo sin foreløpige rapport vil derfor være preget av at Trondheim kommune fra sommeren / høsten 2005 vil sette i verk de tiltakene som vi har foreslått.

### **Sammendrag av Prosjekt utkastelse i Trondheim kommune**

Vi tar her med et sammendrag av de tiltak som prosjektgruppa har forslått, og som vil bli prøvd i et pilotprosjekt på et av forvaltningskontorene i Trondheim i løpet av 2005 før prinsipp og rutiner implementeres i alle berørte enheter i kommunen.

#### Sammendrag

Sentrale elementer i en god boligprosess er:

- Helhetlig søknadsbehandling og gode tildelingsrutiner
- Koordinering og samarbeid ”når ting begynner å gå galt”.

Det foreslås en helhetlig søknadsbehandling der økonomiske forhold vurderes samtidig med boligsøknad. Det skal også vurderes og konkluderes om boligsøkeren har behov for hjelpetiltak for å mestre bosituasjonen og saksbehandling og eventuelle vedtak skal være klargjort for å iverksette nødvendige hjelpetiltak. Ved tildeling av bolig skal det foretas kontroll om vilkår som er satt i boligvedtaket er oppfylt. Slikt vilkår kan være at det er inngått avtale om tidligere husleierestanse.

Koordinering og samarbeid mellom Trondheim eiendom, Boligenheten og Helse- og velferd, forvaltning, ”når ting begynner å gå galt”, er sentralt. Ved husleierestanser, ved utløp av kontrakt og ved klager må Trondheim kommune være aktiv opp mot leietakere. Som et nytt tiltak anbefales å tilsette koordinator for boligsaker. Koordinatoren skal sørge for intern samhandling i kommunen i boligsaker, og for medvirkning fra leietaker. Koordinator skal ha ansvar for faste tverrfaglige samarbeidsmøter for å påse at systemmessige rutiner/samhandling fungerer, og for eventuell drøfting av mulige løsninger i enkeltsaker. Saker som oversendes namsmann eller til inkasso skal være drøftet i samarbeidsmøte og ferdigbehandlet fra kommunen før oversendelse.

Samarbeid rundt løsninger i enkeltsaker vil redusere bruk av inkasso. Inkasso medfører kostnader både for leietakerne og kommunen. Det vil være bedre bruk av ressurser å investere i større innsats retta mot leietakeren før oversendelse til inkasso eller til namsmann.

For å redusere antall begjæringer om utkastelse og gjennomførte utkastelser er det viktig med felles holdning og felles prioritering internt i kommunen: Utkastelse er siste utveg, og alt annet skal være prøvd først.

Trondheim eiendom har en dobbeltrolle som sosial utleier og ansvar for god forretningsmessig drift. Disse to hensyn kan ivaretas ved et godt samspill mellom samarbeidspartnerne. Rask reaksjon når ting holder på å gå galt sparer leietakerne for unødvendige kostnader, det gir mulighet for samarbeidspartnerne til å vurdere løsninger, og det reduserer sannsynligheten for økonomiske tap på husleie.

## **Osloprosjektets betydning for samarbeidsprosjektet i Trondheim**

Prosjektmedlemmene i Prosjekt utkastelse i Trondheim var på studietur til Oslo for å hente erfaringer fra Osloprosjektet. Samtalene og besøkene vi gjorde hos prosjektledelsen, Namsmannen og Boligbygg, har hatt stor betydning for vårt prosjekt, og mange av problemstillingene er for en stor del felles både i Trondheim og Oslo.

Trondheimsprosjektet har fokusert på de samme tema som Osloprosjektet. Det er viktig med *holdningsendring* hos de kommunale aktørene, utkastelse skal unngås, og det er derfor viktig å *komme inn tidlig, og sikre at leietakere kontaktes* før begjæring sendes. *Samarbeid* med leietakerne, og mellom de kommunale aktørene er helt vesentlig, slik at ulike boligsosiale virkemidler kan utnyttes i sammenheng. *Oppfølgingstjenester* som inkluderer økonomisk råd og veiledning er også viktig for at leietakerne skal kunne mestre boforholdet.

## **Utfordringer i egen kommune og overføringsverdier til andre kommuner**

Prosjektet i Trondheim har en styringsgruppe som er forankret hos de tre aktørene som er berørt av prosjektet, Trondheim eiendom, Helse- og velferdstjenesten og Boligenheten. Det har vært jevnlig møter med styringsgruppa som gjennom hele prosessen har stått bak prosjektets forslag og er enige i de tiltakene som nå skal settes i verk, i første omgang som et pilotprosjekt for å sikre detaljering av rutiner og prinsipp, slik at de blir gjennomførbare.

Trondheim eiendom har deltatt i prosjektet med to av fire prosjektmedlemmer. Det har medført et sterkere engasjement og forankring fra huseier enn det vi erfarte fra Osloprosjektet. Trondheim eiendom og Boligbygg i Oslo har en dobbeltrolle som sosial utleier og ansvar for forretningsmessig drift. Disse to hensyn kan iverstas ved et godt samspill mellom samarbeidspartene.

Trondheim kommune har langt færre utkastelser enn Oslo. Tallet er likevel for høyt og Trondheim kommune ser et klart behov for samarbeid mellom de tre aktørene for å få redusert både antall begjæring om utkastelse og utkastelser. En av de store utfordringene blir de tverretatlige samarbeidsrutiner og møter som vi mener kan ha en overføringsverdi til andre kommuner. I disse møtene blir det avklart hvilke saker som det skal jobbes videre med, og hvilke saker som skal sendes til namsmannen og inkasso.

Det ser også ut til at Trondheim har en større andel av begjæring om utkastelser som skyldes at husleiekontrakten er utløpt enn det vi erfarte fra Oslo. Det er mye administrativt arbeid knyttet til forlenging av leieforhold, som søknadsbehandling og kontraktsskriving, og ved mindre bruk av korte kontrakter kan tid frigjøres til å koordinere hjelpetiltak der det er behov for det.

Vi er i ferd med å etablere botiltak som blir hjemlet under lov om sosiale tjenester, § 4,2a (tjenester) og § 4-3 (hjelp til dem som ikke kan dra omsorg for seg selv). Tilbudet vil bli regulert gjennom en bo- og tjenesteavtale. Grunnen til dette er at leietakerne trenger andre rammer rundt sin bosituasjon enn det en ordinær kommunal bolig med husleiekontrakt kan gi.

Andre utfordringer er en helhetlig søknadsbehandling der økonomiske forhold og andre hjelpetiltak skal vurderes samtidig med boligsøknaden. Ved søknadsbehandlingen skal det legges vekt på økonomi og oppfølging slik at det blir avklart hvem som har behov for økonomisk hjelp til husleie og hvem trenger oppfølging med tanke på å beholde egen bolig. De forslagene vi har til søknadsbehandling vil også ha en overføringsverdi til andre kommuner.

Trondheim har langt færre private utleiere enn Oslo, men vi har flere leiligheter i borettslag hvor vi i enkelte tilfeller har stått i fare for å miste boligen på grunn av bråk og uro fra kommunale leietakere. Denne problemstillingen er ikke blitt drøftet i rapporten, men som vi burde sett nærmere på med tanke på å få beholde boligen, både i forhold til leietaker og Trondheim kommune.

Trondheim kommune har avtale om ekstern inkasso ved husleierestanser. Ekstern inkasso medfører ekstra kostnader både for leietaker og kommunen. Ved bedre interne rutiner skal bruk av ekstern inkasso reduseres betydelig. Her er det store forskjeller i forhold til Oslo hvor Boligbygg har egen innfordring. Dette vil Trondheim kommune også utrede nærmere.