

Innspill fra Bergen til kollegavurdering om utkastelser i ”På vei til egen bolig”

Dette innspillet er gitt med utgangspunkt i Bergen kommunes lokale prosjekt for forebygging av utkastelser. Prosjektet ble initiert av Boligsjefen og deltakere i et forprosjekt er foruten Boligetaten, Gjeldsrådgivningstjenesten i Bergen, Byrådsavdeling for helse og omsorg, Bergen Bolig og Byfornyelse KF (BBB, boligforvalter) og Husbankens regionskontor i Bergen. Med dette ståstedet vil innspillet ikke være en detaljert eller helt ut dekkende beskrivelse av alle aktører, tiltak og samhandlingsmønster i slike saker.

Rapporten viser særlig klart at Oslo er i en særstilling mht størrelse og volumer, noe som vel igjen har vært av betydning for hvordan Oslo kommune organiserer sin virksomhet. I den sammenheng er det vanskelig å trekke paralleller til egen aktivitet. I dette innspillet vil vi forsøke å relatere spørsmålene til vår organisasjon, rutiner, tiltak og foreløpige erfaringer med den konkrete problemstillingen i Bergen. Starter derfor med en noe komprimert presentasjon av dette.

BAKGRUNNSINFO

Boligetaten administrerer kommunens individrettede boligpolitiske virkemidler og er en bydekkende tjeneste. De forskjellige tjenestene er organisert samlet slik at det letter en vurdering av aktuelle husstander opp mot hele spekteret av mulige tjenester. Dvs at saksbehandling og tildelingsvedtak for **utleieboliger** foretas her, tilsvarende gjelder for den **kommunale bostøtten** (noe over 50 mill inneværende år) som gjelder alle beboere i kommunale boliger og saksbehandlingen for **statlige bostøtten**. (Den kommunale bostøtten gir egenandel husleie varierende mellom 0 og gjengs leie avhengig av husstandens inntekts- og formuesforhold. For de mest vanskeligstilte, husstander med sosialhjelp som eneste inntekt, er det derved ingen egenandel å betale.)

I tillegg saksbehandles, tildeles og følges de kommunale finansieringsordningene opp fra Boligetaten, dvs **startlån, etableringstilskudd, ”Bylånet”** (en egen avtale om kommunal garanti i Sparebanken Vest) **utbedringslån og –tilskudd**. En har en aktiv låneportefølje på ca. 1 mrd fordelt på ca **2.500 lånekunder**.

Bergen kommune har ca. 5.000 utleieboliger hvorav ca. **3.000** er ordinære utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Ca. 2.800 av disse eies av BBB og ca. 600 av disse er eierandeler i borettslag. I tillegg har Boligetaten tildelingsrett til ca. 300 boliger i boligbyggelagens forskjellige utleieboliganlegg. BBB har en egen **bomiljøtjeneste** opp mot sine anlegg.

Bestilling og tildeling av spesialboligene administreres av helse og omsorg, men i særlige prosjekter er det etablert formelt samarbeid mellom tjeneste/-oppfølgingssiden og Boligetaten og boligforvalteren, som Prosjekt bostedsløse (hvor samarbeidskonstellasjonene videreføres som permanente ordninger) og bolig/tjenester innen psykiatrifeltet.

LOKALT PROSJEKT I BERGEN

Som det fremgår over er det igangsatt et lokalt prosjekt omkring utkastelsesproblematikken også i Bergen hvor en nå er i forprosjektfasen som bl.a.

innebærer dokumentasjon og kartlegging. I utgangspunktet vil alle kommunens husstander teoretisk kunne komme i en slik situasjon og være målgruppe for prosjektet. En betydelig del vil ha en eller annen kontakt med det kommunale systemet, men ikke nødvendigvis med hjelpeapparatet. Imidlertid ser en det i denne fasen vanskelig, innenfor fornuftige økonomiske og organisatoriske rammer, å forholde seg til hele dette universet og har foretatt en avgrensning av målgruppen. Dette innebærer at fokus i første omgang rettes mot de husstandene som er i inngrep med det kommunale systemet enten via en husleiekontrakt med BBB eller boligkooperasjonen gjennom kommunal tildeling, eller hvor kommunen er kreditor eller garantist ifm kjøp av egen bolig. Dette er det segmentet hvor vi har størst ”kontroll” og hvor vi allerede har en etablert kommunikasjon. Greier vi gjennom prosjektet å redusere antall begjæringer og gjennomførte fravikelser bør dette i seg selv frigjøre så store ressurser at målgruppen kan utvides.

KARTLEGGING

I overnevnte kartlegging, som er foretatt av Husbanken og også rapportert inn i vårt lokale prosjekt, er første del foretatt i samarbeid med Namsmannen og gjelder faktiske begjæringer og fravikelser. Funn herfra viser at **20 %** av begjæringene gjelder **kommunal leieforhold**, **30 %** av faktiske utkastelser gjelder samme, over **60 % flytter tilbake** igjen i samme bolig og at det i hovedsakelig dreier seg om **økonomisk** mislighold. (562 begjæringer, 117 eff. I 2003)

Husbankens kartlegging på bydelsnivå (i de mest utsatte bydelene) viser også at det er **ulik praksis** fra sosialkontorene ift oppfølging av husstanden, leietaker, kreditor som følges når kontoret varsles av Namsmannen. Imidlertid er tilbakemeldingen fra sosialkontorene at det er behov for, og ønskelig, at det etableres en form for oppfølgings-/koordineringstjeneste rettet inn mot disse husstandene, men utenfor sosialtjenesten.

Boligetaten er aktør ved mislighold av lån, enten som garantist eller som långiver. Mislighold av Bylånet innebærer at Boligetaten må innfri garantien og betyr i praksis at etaten overtar lånet. Dette blir da gitt som et Startlån og betyr i realiteten bedre betingelser for kunden.

Boligetaten forvalter selv sin låneportefølje. Det innebærer at kunden har et etablert forhold til den instansen som har ytt lånet, som sender giro og varsel og gjerne den saksbehandleren som behandlet saken ved innvilgelse. Ved mislighold av Etabelingslån/Startlån strekker en seg svært langt ift å komme til fornuftige avtaler med låntaker. Det betyr at det i stor utstrekning innvilges avdragsutsettelse og midlertidige tilpasninger i låneforholdet. I saker som går til inkasso (kommunen er selv inkassator v/Kemneren) anstrenger en seg også for å unngå tvangs salg. Årlig sendes hele 4.800 1. gangs varsel og Boligetaten v/Kemneren fremmer selv 25 – 30 begjæringer i året. Imidlertid kommer ikke flere enn 4 – 8 tvangssalg til fullbyrdelse. Det betyr at en for de aller fleste husstandene kommer til en løsning.

RUTINER VED ”UTKASTELSESSITUASJONER” BBB

I BBB sin forvaltning inngår også innkreving av husleie med giroproduksjon, utsendelse og varslings. Purring/inkassovarsel sendes den 26. hver måned. (ca 700). Etter tre uker (14 dager + 5 løpedager) sendes saken til inkasso. Kemneren er inkassator i Bergen og sender varsel. Beboer kan inngå betalingsavtale. Ved fortsatt

mislighold oversendes saken til Namsmannen og tas videre der på ordinær måte. Prosessen her er langvarig og restansene kan bli betydelige.

SOSIALTJENESTEN

Ved varsel fra Namsmann, info fra Boligetaten ved forestående tvangssalg eller annen informasjon om mulig utkastelse er nøkkelen til eventuell aksjon fra sosialkontorets side hvorvidt husstanden er klient eller ikke. Om det er et klientforhold tas det kontakt – i motsatt fall ligger initiativet hos husstanden.

BOLIGETATEN

I lånemisligholdssaker som går så langt som til utkastelse tas direkte kontakt med det aktuelle sosialkontor. Sosialkontoret følger sine egne rutiner som vist til over. Utkastelser har blitt stoppet etter ordre fra Boligsjefen til tross for varig og systematisk mislighold når det har dreid seg om husstander med mindreårige barn og det har manglet opplegg i etterkant.

PROSJEKTET ”FÆRRE UTKASTELSER”

Rapporten viser at arbeidet:

- setter tydeligere fokus på temaet og gir økt oppmerksomhet
- viser behov for samordning og samhandling mellom aktørene, men..
- før fornuftig samhandling kan etableres må det etableres en felles forståelse og aksept for målene
- at stort volum kanskje krever spissing ift målgruppe eller tema i begynnelsen
- at, selv om en ikke har kommet like langt i Bergen, det synes som om erfaringene både mht husstandene og manglende samhandling i de etablerte strukturene er like
- at løsninger vil koste tid, personell og penger
- at boligforvalteren har en vanskelig rolle både som sosial husvert og økonomisk resultatområde
- at ikke alle begjæringer eller fravikelser er gale
- tidsaspektet er viktig, særlig ift restanser
- at en vil være avhengig av Husbankens virkemidler
- at Husbankens virkemidler kan brukes fleksibelt, særlig bør en utnytte utviklingspotensialet i den statlige bostøtten

VEIEN VIDERE

Det er satt høye mål mht ønsket utvikling vedr. begjæringer og utkastelser. Begrepene begjæringer og utkastelser vedrører imidlertid mange forskjellige typer forhold og husstander, som leietakere med betalingsproblematikk eller adferdsproblematikk, leietakere i ordinære kommunale utleieboliger eller i kommunale andeler i borettslag eller leietakere i det private markedet. Videre gjelder problematikken eiere av egen bolig med betalings- men også adferdsproblemer, finansiert i markedet eller gjennom etableringslån/startlån. Husstander med en historie innenfor hjelpeapparatet, rus, psykiatri, barnevern osv, men også ”ukjente”.

Vi skal nå videreføre forprosjektet i Bergen i et ordinært prosjekt. Det er viktig å huske at målsettingen er å **reducere** begjæringer og fravikelser, ikke hindre alle. Når

en ser på erfaringene, både fra Oslo og Bergen, er det en betydelig andel som flytter inn igjen etter gjennomført fravikelse. En vil tro at de aller fleste av disse kan karakteriseres som unødvendige og medfører økonomiske belastninger for alle parter ved siden av de sosiale.

Det er ennå ikke trukket noen endelig konklusjon av erfaringene etter forprosjektfasen, men vi vil trolig også i denne delen av prosjektet, videreføre avgrensningen ift målgruppe. Innspillene fra sosialtjenesten mht etablering av en koordinering/oppfølgingsfunksjon utenfor tjenesten selv vil bli foreslått gjennomført og administrativt tilknyttet Boligetaten. En regner med at Husbanken vil være behjelpelig i en prosjektperiode.

Bergen kommune har et godt samarbeid med alle boligbyggelagene i byen. Samtlige har egne rutiner og tiltak ifm uregelmessigheter både når det gjelder ordinære eiere og leietakere og husstander etter kommunal tildeling. Sammen med Husbanken vil det bli arrangert et eget informasjonsmøte med boligkooperasjonen til høsten.

Videre ønsker en å se nærmere og udogmatisk på den statlige bostøtten. Det foregår allerede at arbeid på departementsnivå ift forbedringer av ordningen, men uavhengig av dette bør en lokalt, i samarbeid med Husbanken og i avgrensede prosjekter, kunne vurdere lokalt tilpassede løsninger for denne målgruppen.