

Innspill fra Kristiansand kommune om kollegavurdering av utkastelser i forbindelse med strategien ”På vei til egen bolig”.

Kristiansand kommune har et innbyggertall på ca. 76 000. Kommunen har ca 700 utleieboliger for vanskeligstilte og ca. 1200 service- og omsorgsboliger. Byen har et stort privat boligmarked. Dette boligmarked gir tilbud til de fleste boligsøkerne, og den kommunale bolig tjenesten blir et sikkerhetsnett for søkere som ikke klarer å komme inn på det private markedet. Det vil si de søkerne som av en eller annen årsak ikke kan bo, eller som har ”feil hudfarge”, noe disse søkerne selv forklarer det med. Alle som søker kommunal bolig må dokumentere at de ikke selv har lyktes med å finne seg et sted å bo.

Det er de samme årsaker i Kr.sand som i andre storbyer til at noen faller utenfor på det private boligmarkedet, rusproblemer, psykiatri og kriminalitet. Manglende betalingsevne og vilje er også en årsak.

Vi har lest ”Oppstartsevalueringen av samarbeidsprosjektet – Færre utkastelser”. Det som først slår en er at kommuneorganiseringen i Oslo og Kristiansand er forskjellige. I parentes kan en bemerke at det synes som om svært få kommuner, om noen, har organisert seg likt i det boligsosiale arbeidet. Det er likevel slik at noen viktige punkter nevnt i rapporten gjelder for oss alle:

- Restanser må hindres i å vokse, må komme tidlig inn i et samarbeide med leietaker.
- Tett samarbeide mellom de instanser som jobber med leietaker og leietaker selv.
- Oppfølging av leietakere for å hindre at problemet oppstår igjen.
- Bruke forvaltning i ekstreme saker.

I Kr.sand tildeler bolig tjenesten kommunale boligene til de vanskeligstilte. Dette kontoret ligger i Helse- og sosialavdelingen. Anskaffelsen av utleieboligene ligger til Teknisk etat ved Kristiansand Eiendom (KE). KE er ”eiere” av boligene og sender ut tildelingsbrev, skriver husleiekontrakter og sender ut husleiefakturaer. KE fastsetter husleiene. Innkreving av husleier gjøres av kommunens kemnerkontor. Kemnerkontoret kan lage betalingsordninger eller sende begjæring om utkastelse. Dersom utkastelse skjer på grunn av vesentlig brudd på husordensreglene sender bolig tjenesten saken til Tingretten via kommunens advokater.

I samarbeidsprosjektet Færre Utkastelser legges fokus på utkastelse på grunn av manglende husleiebetaling. Beskrivelsen av leietakerne som begjæres utkastet/blir utkastet i prosjektet stemmer godt overens med det vi mener å se i Kr.sand. I prosjektet legges det vekt på tett samarbeide mellom instanser som arbeider med beboerne. Kr.sand har et tett samarbeide med sosialkontoret og kementeriankontoret og er deltager på utkastelsene. Det er nedfelt rutiner for samarbeidet, og målet er å komme inn så tidlig som mulig for å forhindre store voksende restanser. Kemnerkontoret sender månedlig en oversikt over leietakere med restanser til bolig tjenesten. Bolig tjenesten går igjennom disse og oversender de leietakere til sosialkontoret som er brukere av deres tjeneste. Bolig tjenesten og sosialtjenesten forsøker å få kontakt med leietakerne med restanser gjennom telefon og brev. I Prosjektet er det en erfaring at saksbehandlere behandler sakene forskjellig. Slik er det også i Kr.sand. Men noen rutiner følges. Når leietakere får hjelp til å dekke restanser blir det alltid vurdert en videre oppfølging. Dette for å hindre at de kommer i samme situasjon en gang til. I Prosjektet vises det til at Boligbygg ikke inngår direkte nedbetalingsavtale med leietakere med den begrunnelse at da de gjorde dette så hadde de 95 % mislighold. Når det oppstår

restanser på kemnerkontoret er det ofte fordi leietakere har fått betalingsutsettelse eller nedbetalingsavtale som ikke blir overholdt. Erfaringen er at tiden går fort og restanser vokser fort. Ved at boligjenesten følger med på restanselister kan leietakerne med restanser bli fanget opp, og de får en mulighet til å ordne opp for seg.

Selv om Kr.sand er en mindre by enn Oslo er utfordringene de samme. De som trenger hjelp til å skaffe seg en bolig skal få det. Og da snakker vi om å gi dem et botilbud som er godt og verdig, og vi snakker om å gi hjelp til å klare å beholde sitt boforhold.

Kr. sand kemner kontor sendte ut 45-50 varsler om at saken ble oversendt namsmannen for begjæring om utkastelse siste år og av disse ble 15 utkastelser gjennomført. Dette er en liten del av hva namsmannen i Kr.sand rapporterer totalt, 153 begjæringer og 70 utkastelser. Boligkontoret har lite kjenskap til hva som er grunn til utkastelser på det private boligmarked. Sosialkontoret forteller at de dekker en del av disse restansene.

Kr.sand har laget flere ordninger som forhindrer utkastelser ut over det å ha et tett samarbeide mellom sosialtjenesten, kemnerkontoret og boligjenesten om leietakerne. En utfordring har vært å skape en trygg bosituasjon for de som ikke får inntekten til å strekke til og for gjengangere på sosialhjelp. Sosialkontoret har en nettbankordning hvor husleien blir betalt før resten av sosialhjelpen blir utbetalt. Det er en ordning som har funger svært bra og som leietakerne er godt fornøyd med. 40 – 50 brukere mottar sosialhjelp over denne ordningen. Det er "kø" for å komme inn på ordningen, og det står pr. i dag 40 brukere og venter på en slik mulighet. Ordningen begrenses av at det ikke er rom for å avsette flere ressuser.

En av de største utfordringene har vært å sakpe en trygg bosituasjon for de aller tyngste gjengangerne. Det var leietakere som hadde en varig trygdeordning stor nok til å klare seg selv. Når alt var forsøkt med ordninger i bank osv, så fikk boligjenesten til et samarbeide med trygdekontoret, kemnerkontoret og sosialkontoret. Den enkelte leietaker fikk adgang til å opprette en frivillig avtale med trygdekontoret slik at løpende husleie kunne trekkes direkte av trygden. Det var ikke adgang til å trekke inn en restanse på denne måten. Ordningen var for leietakere i kommunale boliger.

Denne muligheten medførte at antall utkastelser gikk betraktelig ned. Leietakere som ikke hadde maktet å bevare sitt boforhold fikk en stabil tilværelse som ga muligheter for videre utvikling.

Det var også et godt poeng at disse leietakeren ikke lenger var sosialhjelpsmottakere men klarte seg selv. Så kan en lure på hvorfor de ikke kan klare seg med en trekkordning i bank.

Det kunne de ha gjort dersom trygden hadde kommet til samme tid hver måned og dethadde vært samsvar mellom dato for husleiebetaling og trekket i banken. Men slik er det ikke i dag, og disse leietakerne bruker alle pengene som er tilgjengelige uten å bekymre seg for dagen i morgen. Leietakere som har valgt denne ordningen er svært godt fornøyd. Ordningen har vart i snart 5 år, og i denne tiden har bare 1 leietaker bedt om å få avtalen opphevet. Pr. i dag teller ordningen 56 leietakere. Hvem som får nytte godt av ordningen blir nøye vurdert. Kravet har vært at alt annet er prøvd først.

Ordning med "direkte trekk i trygd" er beskrevet i Rundskriv U-10/2002, "Boligsosialt arbeid – bistand til å mestre et boforhold". Alle parter har vært fornøyd med ordningen. Til tross for det er det nå satt en stopper for den. Trygdekontoret har meldt at de ikke lenger har lov til å gjøre dette arbeidet, selv om de ser at dette har vært forebyggende arbeid for våre felles brukere. Tilbakemeldingen er at

trygdekontoret "ikke kan gjøre sosialkontorets oppgaver" og kan bare forholde seg til tvangstrekk.

Alternativet er at leietakeren vil opparbeide seg ny restanse. Tvangstrekk blir lagt inn på trygdekontoret og hele trygden utbetales til forvaltning på sosialkontoret. Det er beklagelig at en leietakeren må gå en slik vei når det kan gjøres så enkelt som beskrevet ovenfor.

Kr.sand har også opprettet en oppfølgingstjeneste. 11 stillinger er tatt ut til denne tjenesten og målet er at leietakere skal bli i stand til å bo og bevare sitt leieforhold. Foruten økonomiske grunner til utkastelse vet en at det også kan være vesentlige brudd på husordensreglene som fører til utkastelse eller bytte av bolig. Ved å innføre denne ordningen har en sett at problemer forebygges og at mange har fått hjelp til å komme seg videre i livet. Oppfølgingstjenesten har laget et økonomikurs for brukerne, og dette har vært en suksess.

Kr.sand kommune har et godt samarbeide de forskjellige instanser i mellom. Prosjektrapporten har bare bestyrket at Kr.sand bør fortsette i samme retning med å utvikle dette samarbeidet enda tettere. Det bør vurderes å innlemme namsmannen i større grad i samarbeidet.