Trondheim kommune

Saksframlegg

Kommunal boligrådgivning

Arkivsaksnr.: 10/39972

::: Sett inn innstillingen under denne linja
Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet tar saken om kommunens satsning på boligrådgivning til orientering. Kommunen ønsker med denne satsningen å utnytte andre boligvirkemidler for å lette presset på kommunale boliger.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Bakgrunn
Det vises til bystyresak 09/20488 – "Ny modell for fastsettelse av husleie i kommunale leieboliger og ny økonomisk organisering av boligdriften" og vedtakets siste punkt:

> *"Bystyret ber om at rådmannen kommer med en egen sak vedrørende boligrådgivningen i Trondheim kommune."*

Rådmannen ønsker å sette fokus på boligrådgivning for å lette presset på kommunale boliger. Det er i dag lange ventelister på kommunal bolig, noe som ofte fører til lang tid før konkret boligtilbud gis. Det er også et problem at mange leietakere blir boende i sin kommunale bolig, selv om de kunne greid å skaffe seg alternativ bolig selv.

I 2009 mottok kommunen 1261 søknader om kommunal bolig, og 610 ble innvilget. De siste årene har det vært rundt 500 søkere på venteliste til enhver tid. Gjennomsnittlig ventetid for å få tildelt bolig er p.t. på 15 måneder; noen får rasker hjelp, mens andre må vente lenger. De fleste som har behov for kommunal bolighjelp, har behov for rask hjelp.

Kommunal bolig skal tilbys de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Rådmannen er nå i ferd med å revidere retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunal bolig. Hovedmålsettingen med revideringen er å tydeliggjøre retningslinjene og å innføre strengere krav til innvilgelse av kommunal bolig. Andre boligvirkemidler skal alltid vurderes før kommunal bolig innvilges.
I denne sammenhengen er det viktig å kunne gi god veiledning til boligsøkere som alternativ til å innvilge kommunal bolig.

Trondheim kommune har et høyt antall boliger til disposisjon sammenlignet med andre sammenlignbare kommuner og landsgjennomsnittet, 23 boliger per 1000 innbygger mot et landsgjennomsnitt på 18, jfr. Kostratall for 2009. Kommunen disponerer ca 4 000 boliger; 3000 er ordinære boliger og 1000 er tilrettelagte boliger.

Boligvirkemidler
Kommunens satsning på boligrådgivning omfatter råd og veiledning om ulike boligvirkemidler. Målsettingen er bedre utnyttelse av boligvirkemidlene for å gjøre flere i stand til å leie/eie bolig på det private boligmarkedet.

Her gis en kort beskrivelse av de ulike boligvirkemidlene.

Det private leiemarkedet.
Trondheim har et profesjonelt og et ikke profesjonelt utleiemarked. I det profesjonelle utleiemarkedet finnes det flere større utleiere. Kommunen har et stort antall studenter, og for mange boligsøkere oppleves studenter som konkurrenter på det private leiemarkedet. Dette gjelder spesielt i sentrum av byen.

Finansierings muligheter i private banker.
Det grunnleggende for finansiering av bolig er å benytte ordinære lånemuligheter i bank før statlig låneordning vurderes.

Husbankens startlånsordning og boligtilskudd til kjøp av bolig.
Husbankens startlånsordning er et virkemiddel kommunene har for å hjelpe økonomisk vanskeligstilte til å kjøpe egen bolig. Målgruppe er *førstegangsetablerere* uten egenkapital og v*arig vanskeligstilte* som ofte er trygdemottakere. For de mest vanskeligstilte kan det gis fullfinansiering med startlån, men også boligtilskudd i tillegg til lån. Boligtilskuddet tildeles av Husbanken til kommunen for viderefordeling. Startlån gis ofte som tillegg til banklån. Det er behov for større markedsføring av ordningen.

Husbanken bostøtte.
Husbankens bostøtte er en statlig ordning som administreres av Husbanken og kommunene.
Etter endring fra juli 2009 ble ordningen utvidet til å inkludere alle typer husstander med unntak av studenter og vernepliktige som har egne ordninger. I Trondheim har ikke endringen av ordningen ført til økning i antall søkere. Ordningen bør markedsføres bedre.

Kommunal garanti til depositum.
Kommunal garanti gis ved leie på det private boligmarkedet. Garanti har varighet lik husleiekontraktens lengde, men maksimalt inntil tre år ad gangen. Deretter kan det søkes om forlengelse. Utfordringen er knyttet til utleiere som kun benytter tidsubestemte leiekontrakter, og som ønsker garanti i hele leieperioden. I slike saker kan dagens ordning være til hinder for at boligsøkende med garanti fra kommunen kan leie på det private boligmarkedet.

Trondheim kommune har benyttet startlån til depositum som forsøk i to år. Husbanken avviklet ordningen da den var i strid med forskriftene for startlån. Husbanken ser p.t. på muligheten for at ordningen kan gjeninnføres.

Økonomisk sosialhjelp.
Økonomisk sosialhjelp til dekning av husleie skjer med hjemmel i Lov om sosiale tjenester og etter en nøye behovsvurdering. Sosialhjelp kan bidra til at privat bolig beholdes og unngå bruk av kommunal bolig. Økonomisk sosialhjelp skal ikke benyttes til formuesoppbygging hos mottakeren. Det gis derfor ikke sosialhjelp for å dekke boutgifter/avdrag på boliglån i egen eid bolig.

Boligrådgivning

Eksempel på boligrådgivning

> *Prosjektet "Fra kommunal til privat bolig" ble startet opp i mai 2009. Oversikten over kommunale leietakere viser at andelen med tidligere flyktninge - og innvandrerbakgrunn øker. Målgruppen for prosjektet var derfor i hovedsak tidligere flyktninger og leietakere med innvandrerbakgrunn som leier kommunalt eid borettslagsleilighet. Målet var å bistå leietakerne i deres videre boligkarriere.*
> *Totalt er 525 leietakere kontaktet i løpet av ett år med tilbud om bistand til å kjøpe den boligen de bor i, annen borettslagsleilighet eller leie på det private boligmarkedet. Prosjektet har fått 91 henvendelser og i tillegg har flere henvendt seg da de har hørt om prosjektet via andre. 31 leietakere har kjøpt bolig, 28 har kjøpt boligen de bor i og 3 har kjøpt en annen bolig. Salgsinntekten benytter kommune til å kjøpe nye boliger. Enkelte leietakere har også endt opp med å flytte til privat leiebolig. Prosjektet har vist at mange har behov for tilpasset veiledning, og mange trenger tid. Personer som ved første henvendelse ikke har vært i stand til å skaffe seg egen bolig, har fått veiledning om hva som må til for å bedre muligheten, men har fulgt rådene og etter en tid vendt tilbake og til slutt endt opp med kjøp. Prosjektet fortsetter i 2011.*

Boligrådgivningens innhold og omfang.
Boligrådgivning gis i dag ved kommunens fire Offentlige servicekontor ved Helse- og velferdskontor og NAV, både i mottakene og av saksbehandlere. Videre gis det også boligrådgivning innenfor prosjektet "Rett hjem".

Rådmannen ser behovet for å øke kommunens kompetanse i boligrådgivning, samt involvere flere i arbeidet. Aktuelle nye enheter som bør involveres, er oppfølgingstjenestene og barne– og familietjenestene. Disse har alle tette kontakter med kommunale leietakere og andre som i perioder har problemer knyttet til boligspørsmål. Det er behov for ulikt nivå på kompetanse. Det er derfor nødvendig å utarbeide en oversikt over hvilken kompetanse de ulike enhetene skal ha, samt lage opplæringsplan og undervisningsopplegg.

I tillegg vil enkelte boligsøkende ha behov for praktisk bistand. Eksempel på slik bistand er hjelp til å finne aktuelle leieboliger/boliger til salgs i avis og på nettet, samt bistand til å delta på visning.

Rådmannen mener at boligrådgivningen bør rettes mot personer som har et behov for bistand fra kommunen for å dra nytte av det private boligmarkedet. Dette gjelder:

- Personer som kontakter kommunen for hjelp til bolig med bakgrunn i at de er uten bolig, bor utilfredsstillende eller står i fare for å miste boligen.
- Kommunale leietakere som søker om fortsatt leie av kommunal bolig.
- Kommunale leietakere med behov for bistand i videre boligkarriere.
- Personer med som har behov for hjelp til å bli mest mulig selvhjulpen i det ordinære boligmarkedet.

Det er viktig at alle kommunale leietakere får tilbud om boligrådgivning for å få vurdert alternative boligløsninger.

Oppsummering
Kommunale boliger tilbys de mest vanskeligstilte.
Kommunen vil forsterke innsatsen på boligrådgivning med mål om bedre utnyttelse av andre Boligvirkemidler.
Boligrådgivning skal rettes mot de som har behov for bistand fra kommunen for å kunne nyttiggjøre seg andre boligvirkemidler enn kommunal bolig.

Satsningsområder:

- Utarbeide gode veiledere med oversikt over alle boligvirkemidler, private boligutleiere og borettslag, samt nettsider som informer og rettleder.

- Sikre at boligbehandlere har kunnskap om boligvirkemidlene på et nivå som gjør de er i stand til å sette opp ulike løsningsmuligheter; for eksempel finansiering av husleie eller kjøp av bolig

- Gi praktisk bistand til boligsøkere for å gjøre dem i stand til å dra nytte av det private boligmarkedet når dette er et alternativ til kommunal bolig.

Rådmannen i Trondheim, 05.10.2010

Helge Garåsen
kommunaldirektør

Gunn Sølvi Nyeggen
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

... Sett inn saksutredningen over denne linja