

Sluttrapport

for

prosjekt «Barna først»

01.09.2019 – 01.09.2020

**Bergen kommune
Boligetaten**

Innhold

1. Bakgrunn for prosjektet	3
2. Gjennomføring.....	3
2.1 Gjennomført 2019.....	3
2.2 Gjennomført 2020.....	6
2.3 Bruk av Husbankens virkemidler.....	8
2.3.1 Lån med lengre nedbetalingstid (50 år):	9
2.3.2 Fastrente på 10 år:	10
2.3.3 Avdragsutsettelse:.....	12
2.3.4 «usikker inntekt»	13
2.4 Avslåtte og avviste søknader	15
2.4.1 Avviste søknader.....	15
2.4.2 Avslag på grunn av manglende betjeningsevne/»usikker inntekt»	16
2.4.3 Ubetjent gjeld	17
3. Status pr 01.09.2020 - prosjekt «Barna først»	18
3.1 Status pr 01.09.2020.....	18
3.2 Bruk av Husbankens virkemidler videreføres	18
3.2.1 Lån med 50 års nedbetalingstid.....	19
3.2.2 Fastrente (10 år).....	19
3.2.3 Avdragsutsettelse.....	19
3.2.4 Tilskudd til etablering.....	20
3.2.5 Vedrørende vurdering av «usikker inntekt»	20
4. Oppsummering.....	21
4.1 Måloppnåelse	21
4.2 Forslag til forbedringer	21
4.3 Videre muligheter.....	21

1. Bakgrunn for prosjektet

Regjeringen og Husbanken har som målsetting at flere barnefamilier skal kunne eie sin egen bolig. Regjeringen gav i revidert nasjonalbudsjett for 2019 en ettårig økning i tilskudd til etablering på 110 mill. kroner. Formålet var å gi rom for at flere barnefamilier kan etablere seg i eid bolig ved hjelp av startlån og tilskudd til etablering. Tilskuddet skulle tildeles barnefamilier som normalt ville fått avslag på søknad om startlån på grunn av lav og/eller ustabil inntekt. Kommunen måtte søke Husbanken om bevilgning direkte i hver sak. Søknadsfrist var satt til 31.12.2019.

Bergen kommune ved Boligetaten etablerte i den anledning prosjektet «Barna først». Formålet med prosjektet er å bosette familier som bor i kommunale boliger ved bruk av Husbankens virkemidler for kjøp av bolig. Prosjektet ble etablert for perioden september 2019 til september 2020.

Målsettingen er å bosette 15 eller flere vanskeligstilte barnefamilier i egen eid bolig i prosjektperioden. Prosjektet skal utvikle og implementere metodikk og ordninger som gjør kommunen bedre i stand til å bosette vanskeligstilte barnefamilier i egen eid bolig.

2. Gjennomføring

2.1 Gjennomført 2019

Det ble satt ned en styringsgruppe for prosjektet. Gruppen har i perioden 01.09.2019 til 01.09.2020 gjennomført 6 møter.

Gruppen består av:

Boligetaten v/ avdelingsleder Siv Christine Tønjum

Boligetaten v/ avdelingsleder Anne-May Henriksen Thorbjørnsen

Boligetaten v/ direktør Torgeir Sæter

Boligetaten v/ fagkonsulent/prosjektmedarbeider Runar Landøy

BASB - SBO - Seksjon for bolig og områdesatsing v/ rådgiver Ingerd Lene Nyheim

Første fase i prosjektet var å identifisere familier som kunne være aktuelle for søknad om startlån og ekstraordinært tilskudd fra Husbanken.

Målgruppe for prosjektet var i første omgang barnefamilier som stod i byttekø for kommunal bolig og barnefamilier som stod i søkerkø for kommunal bolig. Målgruppen kunne utvides underveis i prosjektet om det var rom for det.

Prosjektmedarbeider gikk igjennom lister over familier som hadde fått innvilget bytte av kommunal bolig og som ventet på tildeling av bolig. Det ble også gjennomgått lister over familier som hadde fått innvilget kommunal bolig og som ventet på tildeling av bolig. Familier som ble vurdert som aktuelle for prosjektet ble tilskrevet. Det ble sendt ut åtte brev.

Det var fire familier som svarte på henvendelsen. De har hatt møter med prosjektmedarbeider der det ble gitt informasjon om finansiering samt gjort en gjennomgang av familien sin bosituasjon og økonomi. Alle familiene ønsket informasjon og hjelp til å søke startlån. Av de fire mottatte søknadene ble en avslått på grunn av ubetjent inkassogjeld og en søknad ble avvist da søker ikke sendte inn etterspurt dokumentasjon. To familier ble innvilget finansieringsbevis hvorav en av familiene nå har kjøpt bolig.

Eksempel:

Enslig forsørger med omsorg for to barn. Søker var innvilget bytte av kommunal bolig på grunn av helseutfordringer og stod på venteliste for tildeling av ny bolig. Søker hadde fast lønnsinntekt. Det ble innvilget finansieringsbevis for startlån med 50 års nedbetalingstid samt ekstraordinært tilskudd inntil kr 500 000 fra Husbanken. Startlån ble beregnet med 10 år fastrente. Søker har nå kjøpt en 3-roms selveierleilighet. Kjøpesummen på kr 2 690 000, samt omkostninger, er finansiert med startlån kr 2 261 849 og ekstraordinært tilskudd kr 500 000.

Det ble også sendt ut brev med informasjon om prosjektet til Etat for barn og familie, Etat for inkludering, Etat for sosiale tjenester og Seksjon for barnehage. Sammen med informasjonen var det vedlagt kontaktskjema og samtykkeskjema. Nav Bergen Nord sendte Boligetaten samtykkeskjema og kontaktskjema for fire familier. Det ble sendt inn ett kontaktskjema fra veileder i Ny Sjanse-Kvalifiseringssenter for innvandrere. Prosjektmedarbeider har hatt samarbeidsmøte med familiene samt sosialkurator og veileder. Fire familier har søkt startlån. En familie ble oppfordret til å vente med å søke til den økonomiske situasjonen var mer avklart. Av de fire familiene som søkte startlån har nå to familier kjøpt bolig, en familie har fått finansieringsbevis og en familie har søknad under behandling.

Eksempel:

Ektepar med omsorg for tre barn. Familien leide kommunal bolig. Familien ble meldt inn som deltakere i prosjekt "Barna først" av Nav Bergen Nord. Familien har hatt kontakt med sosialtjenesten siden de var ferdig i introduksjonsprogram for flyktninger. Begge søkere har nå inntekt i form av arbeidsavklaringspenger. Det ble innvilget finansieringsbevis for startlån med 50 års nedbetalingstid samt ekstraordinært tilskudd inntil kr 500 000 fra Husbanken. Startlån ble beregnet med 10 års fastrente. Familien har nå kjøpt en enebolig. Kjøpesummen på kr 3 100 000, samt omkostninger, er finansiert med startlån kr 2 682 094 og ekstraordinært tilskudd kr 500 000.

Det ble satt en intern frist til 01.12.2019 for å sende inn søknader om ekstraordinært tilskudd til Husbanken. For å nå målet om 15 søknader ble det bestemt å utvide målgruppen noe. Det ble da inkludert familier som har fått ordinært finansieringsbevis for startlån, men der lånetilbudet var så lavt at familien har hatt problemer med å finne en egnet bolig. Familier som bor i kommunal bolig og som har fått avslag på søknad om startlån i 2019 ble vurdert. Alle barnefamilier som bor i kommunal bolig, og som har søkt startlån fra og med 01.09.2019, ble på slutten av året også inkludert i prosjektet. Det ble i løpet av november søkt inn 16 familier til Husbanken for ekstraordinært tilskudd. Det ble totalt søkt om kr. 7 700 000 i tilskudd. Husbanken innvilget i løpet av desember 2019 til sammen kr. 3 085 000 i ekstraordinært tilskudd til etablering. Det ble avklart at Boligetaten kunne prioritere hvem av de 16 familiene som skulle bli tildelt ekstraordinært tilskudd. Åtte familier ble valgt ut, av disse har nå syv familier kjøpt bolig.

Som en følge av økt fokus på barnefamilier ble det i siste tertial 2019 en markant økning i søknader om startlån fra barnefamilier som bor i kommunal bolig sammenlignet med de to foregående år.

Oversikt hentet fra Husbankens statistikkbank:

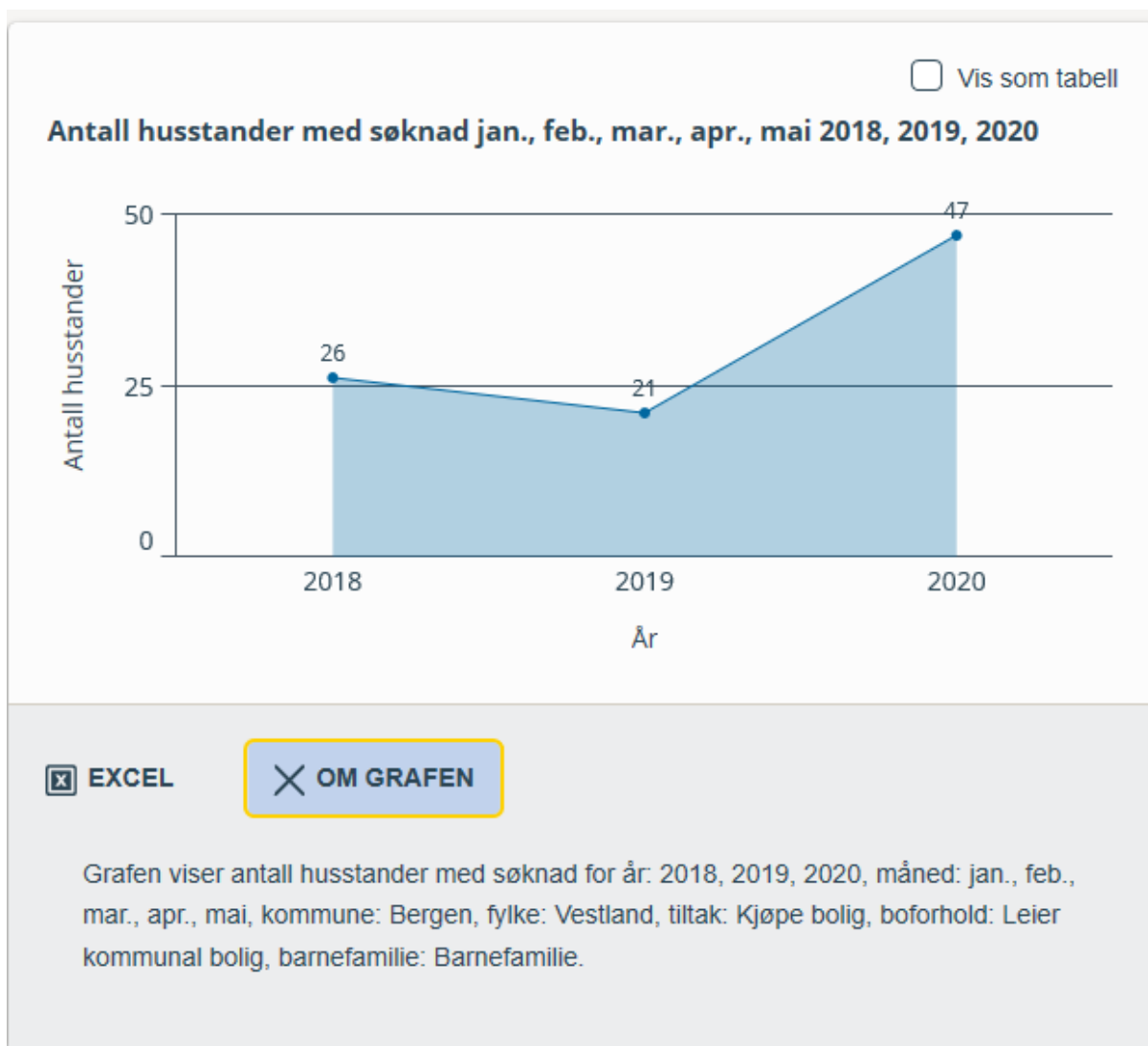


Av alle søknader om startlån i siste tertial 2017, 2018, 2019, utgjør søknader fra barnefamilier i kommunal bolig henholdsvis 4,17 %, 4,77 % og 9,16 %.

2.2 Gjennomført 2020

Prosjektmedarbeider har på nyåret hatt møte med ansatte fra Nav Bergenhuss og Nav Bergen Sør. Dette er ansatte som har vært med i prosjekt «Helhetlig oppfølging av lavinntektsfamilier». Dette prosjektet var formelt avsluttet 31.12.2019. Av familier som inngikk i det avsluttede prosjektet har en familie søkt startlån i prosjekt «Barna først».

Husbanken avviklet 31.12.2019 saksbehandlingssystemet Startsak. Fra og med 01.01.2020 skal alle søknader behandles elektronisk i saksbehandlingssystemet Startskudd. Dette medførte at noen av søkerne måtte søke på nytt elektronisk. En del av tiden i prosjektet har gått med til å veilede søkerne vedrørende elektronisk søknad.



Prosjektet mottok søknader til og med mai 2020, totalt 47 søknader. Av den totale søkermassen for Bergen første fem måneder i 2020 utgjør søknader fra barnefamilier som bor i kommunal bolig 6,00 % i 2020 - mot henholdsvis 3,27 % i 2019 og 4,04 % i 2018. Noe av dette kan forklares med den generelle økningen i søknader for startlån. Det er uansett en betydelig økning i antall søknader sammenlignet med foregående år.

Boligetaten har i perioden 01.06.2020 til 01.09.2020 mottatt 25 søknader om startlån fra barnefamilier i kommunal bolig. Disse søknadene saksbehandles ved Boligetaten men er ikke en del av prosjekt «Barna først» og er derfor ikke inkludert i denne sluttrapporten.

Prosjektmedarbeider har hatt god dialog med saksbehandlerne som jobber med kommunal bolig og bostøtte. Disse saksbehandlerne har gjort en veldig god jobb med å motivere mange til å søke startlån.

Med en stor økning i antall søknader har mestedelen av tiden i prosjektet i denne perioden gått med til å behandle innkomne søknader, samt tett oppfølging av søkere som har fått finansieringsbevis.

Det ble i denne perioden innført nye retningslinjer startlån og tilskudd til etablering i Bergen Kommune. Erfaringer gjort i prosjektet ble en sentral del av dette arbeidet. Økte grenser for låneutmåling og boligverdi er eksempel nye retningslinjer som en konsekvens av erfaringer gjort i prosjektet.

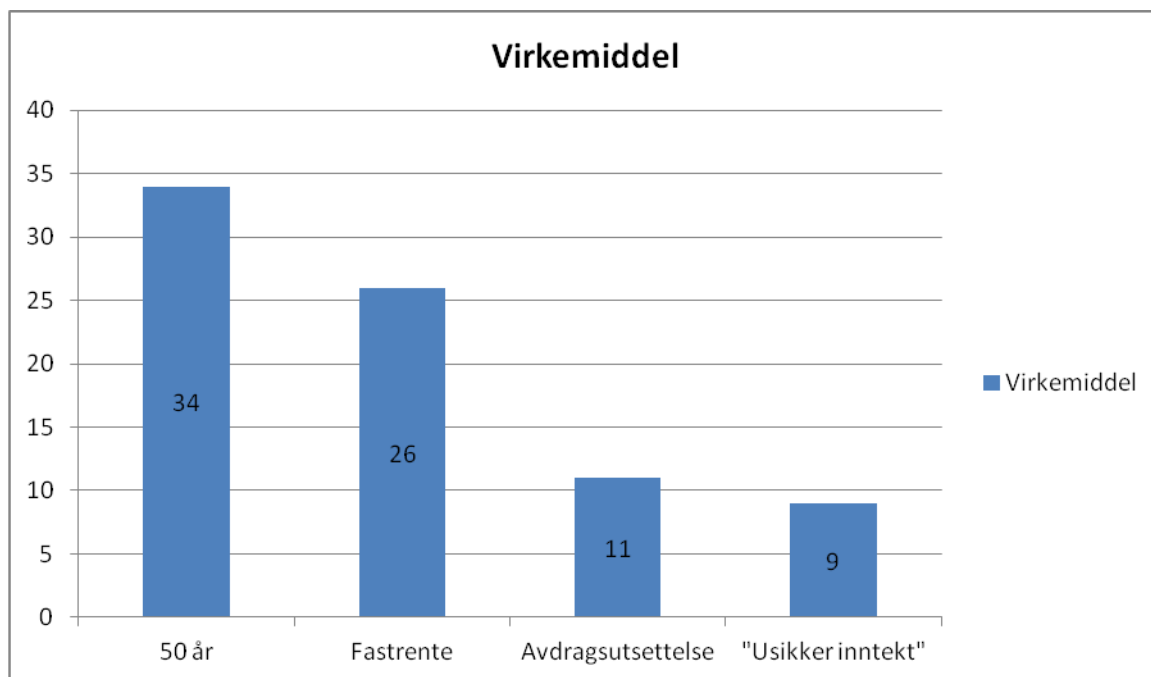
2.3 Bruk av Husbankens virkemidler

I henhold til mandatet er formålet med prosjekt «Barna først» å «Prøve ut om justeringer av kommunens krav til betalingsevne, lånevilkår, familiens framtidige inntekspotensial, med mere – kan føre til at flere barnefamilier kommer i eid bolig».

Pr 01.09.2020 er det gjennom prosjektet ferdigbehandlet 91 søknader og gitt finansieringsbevis til 49 familier.

Følgende virkemiddel er da benyttet:

- Lån med lengre nedbetalingstid (50 år)
- Fastrente på 10 år
- Avdragsutsettelse
- "Usikker inntekt"



2.3.1 Lån med lengre nedbetalingstid (50 år):

Startlån innvilges ordinært med 30 års nedbetalingstid. I henhold til Forskrift om lån fra Husbanken § 8-5, 2. ledd, er det strenge krav for lån innvilget med 50 års nedbetalingstid:

Lån med inntil 50 års løpetid etter første ledd bokstav b tredje setning kan bare gis dersom:

- a) *det dokumenteres at låntaker har varig lav inntekt,*
- b) *det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstiller husstandens behov over lang tid,*
- c) *det sannsynliggjøres at tilgjengelige private leieboliger i området er uegnede og/eller innebærer en betydelig høyere utgift på lang sikt enn det aktuelle startlånet og*
- d) *det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere nedbetalingstid.*

Vilkåret i bokstav a kan fravikes dersom husstanden har barn eller står i fare for å miste boligen, og husstanden kan dokumentere lav, forutsigbar inntekt. Vilråene i bokstavene b og c kan også fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen.

Boligetaten har på grunnlag av forskriften hatt en streng behovsprøving for innvilgelse av lån med 50 års nedbetalingstid. Som del av prosjektet har en benyttet unntaktsbestemmelsen i forskriften som sier at «Vilkåret i bokstav a kan fravikes dersom husstanden har barn..., og husstanden kan dokumentere lav, forutsigbar inntekt».

Eksempel:

Enslig forsørger med omsorg for 3 barn (delt omsorg for 2 av barna). Søker leide kommunal bolig, og hadde fast lønnsinntekt. Det ble innvilget finansieringsbevis for startlån med 50 års nedbetalingstid samt ekstraordinært tilskudd inntil kr 300 000 fra Husbanken. Søker har nå kjøpt en 4-roms borettslagsleilighet. Kjøpesummen på kr 2 350 000 er finansiert med startlån kr 2 054 284 og ekstraordinært tilskudd kr 300 000.

Av familier som har fått innvilget finansieringsbevis pr 01.09.2020 har 34 familier fått finansieringsbevis med 50 års nedbetalingstid for startlån.

2.3.2 Fastrente på 10 år:

Boligetaten har som krav ved innvilgelse av ordinært startlån at låntaker skal tåle en renteoppgang til 5,5 % (kalkulasjonsrente). Det kan gjøres unntak fra dette i saker der låntaker er under gjeldsordning, samt for startlån til refinansiering. Som del av prosjekt «Barna først» er det blitt gitt finansieringsbevis med 10 år fastrente som et virkemiddel.. Det er pr 01.09.2020 gitt 26 finansieringsbevis der det er gjort beregning med 10 år fastrente.

Eksempel:

Ektepar med omsorg for tre barn. Familien leide kommunal bolig og har flyktningbakgrunn. Hovedsøker har fast lønnsinntekt. Medsøker er student. Medsøker sin inntekt ble vurdert som usikker og kunne ikke legges til grunn ved låneopptak. Det ble innvilget finansieringsbevis for startlån med 30 års nedbetalingstid og det ble lagt til grunn 10 år fastrente. Familien har nå kjøpt halvpart av tomannsbolig med kjøpesum kr 3 010 000.

Eksempel som viser at fastrente 10 år i kombinasjon med 50 års nedbetalingstid har stor effekt på lånebeløp:

Ektepar med omsorg for to barn. Familien leier kommunal bolig. Da noe av søkerens inntekt ble vurdert som usikker ble det lagt til grunn kr brutto årsinntekt pr søker på kr 240 000. De har ingen andre gjeldsutgifter. Det ble gitt finanseringsbevis med 50 års nedbetalingstid og 10 år fastrente.

Beregnet maksimal lånesum for borettslagsleilighet med fellesutgifter kr 6 000:

Maksimal lånesum med kalkulasjonsrente 5,5 %: kr 2 050 000

Maksimal lånesum med 10 år fastrente 1,611 % (pr september 2020): kr 3 700 000

2.3.3 Avdragsutsettelse:

Boligetaten i Bergen kommune har som hovedregel ikke innvilget startlån med avdragsutsettelse. Det har blitt forutsatt at låntaker må ha økonomi til å betjene lånet med renter og avdrag når lånet utbetales. Det har blitt gjort unntak for lån der låntaker er under gjeldsordning.

Forskrift om lån fra Husbanken åpner opp for at det kan innvilges lån med inntil 8 års avdragsutsettelse (§ 8-5, 1. ledd, pkt c). Som del av prosjekt «Barna først» har det blitt sett på muligheter for å gi lån med avdragsutsettelse. Avdragsutsettelse kan da eksempelvis gis under forutsetning av at låntaker betaler ned på annen gjeld i den avdragsfrie perioden. Det er pr 01.09.2020 gitt 11 finansieringsbevis der avdragsutsettelse er ett virkemiddel.

Eksempel:

Ektepar med omsorg for ett barn på 14 år. Familien fikk avslag på søknad om forlengelse av leiekontrakt for kommunal bolig da de har inntekt over gjeldende inntektsgrense. Begge søkere har fast lønnsinntekt. På bakgrunn av usikkerheten rundt Corona-epidemien ble det tatt høyde for at familien kunne betjene lån dersom hovedsøker sin inntekt i en periode ble erstattet med dagpenger. Det ble da kalkulert med avdragsutsettelse i inntil 2 år, samt 10 år fastrente. Familien fikk finansieringsbevis for startlån inntil kr 3 000 000. Familien har nå kjøpt et rekkehus med kjøpesum kr 2 990 000.

Eksempel:

Samboerpar med omsorg for to barn. Familien leier kommunal bolig og begge søkere har fast lønnsinntekt. Det ble gitt finansieringsbevis inntil kr 3 590 000 med avdragsutsettelse i 4 år. Søkerne skal i denne perioden innfri billån. Startlån er beregnet med 30 års nedbetalingstid og kalkulasjonsrente 5,5 %.

2.3.4 «usikker inntekt»

Det er en forutsetning for innvilgelse av startlån at søker har økonomisk evne til å betjene lånet over tid.

Forskrift om lån fra Husbanken § 5-2, 3. ledd:

«Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold».

Dette punktet blir utdypet i Husbankens veileder for lån s. 18:

«Kravet til betjeningsevne for startlånet innebærer å forsøke å sikre at låntaker kan betale de fremtidige boutgiftene. Dette for å unngå at husstanden mister boligen gjennom tvangssalg på grunn av manglende betaling. Kravet til betjeningsevne for startlån er ikke det samme som bankenes krav til betjeningsevne i henhold til boliglånsforskriften, men kommunen har frarådningsplikt dersom det er usikkerhet knyttet til fremtidig betjeningsevne.»

Boligetaten har ved ordinær behandling av startlån vurdert følgende inntekter som usikre:

- Økonomisk sosialhjelp
- Dagpenger
- Tiltakspenger
- Introduksjonsstønad
- Kvalifiseringsstønad
- Midlertidige vikariat (under 1 år)

I samsvar med mandatet for prosjekt «Barna først» er det vurdert om nevnte inntekter kan legges til grunn ved låneopptak. Økonomisk sosialhjelp, dagpenger, tiltakspenger og

introduksjonsstønad har som hovedregel blitt vurdert som usikker og ikke lagt til grunn som inntekt (jmf 2.4.2 nedenfor). Det har blitt gitt ett finansieringsbevis der introduksjonsstønad er lagt til grunn som inntekt.

Kvalifiseringsstønad:

Kvalifiseringsstønad utbetales til personer som er deltakere i kvalifiseringsprogrammet. Programmet og ytelsen er hjemlet i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven) § 29 - § 39.

§ 29 Kvalifiseringsprogram

Kvalifiseringsprogram gjelder for personer mellom 18 og 67 år med vesentlig nedsatt arbeids- og inntektsevne og ingen eller svært begrensede ytelser til livsopphold etter folketrygdloven eller arbeidsmarkedsloven.

Rett til kvalifiseringsprogram forutsetter at søkeren har gjennomgått en arbeidsevnevurdering og at tett og koordinert bistand gjennom deltakelse i programmet vurderes som hensiktsmessig og nødvendig for å styrke vedkommendes mulighet for deltakelse i arbeidslivet.

Da ytelsen er en midlertidig ytelse, har kvalifiseringsstønad blitt vurdert som en usikker inntekt ved ordinær behandling av søknad om startlån. Som del av prosjekt «Barna først» har det blitt gjort en individuell vurdering av denne typen inntekt. Dersom det er dokumentert at kvalifiseringsstønad vil kunne bli erstattet med en stabil og sikker inntekt, har kvalifiseringsstønad blitt lagt til grunn som inntekt. Det er pr 01.09..2020 gitt finansieringsbevis til 5 familier der kvalifiseringsstønad er lagt til grunn som inntekt.

Eksempel:

Ektepar med omsorg for to barn på 5 og 8 år. Søkerne leier kommunal bolig. Hovedsøker er fast ansatt 100 %. Medsøker er med i kvalifiseringsprogrammet. På grunnlag av opplysninger fra Nav ble det vurdert som sannsynlig at medsøker vil ha lønnsinntekt når perioden med kvalifiseringsstønad opphører. Familien ble gitt finansieringsbevis inntil kr 2 500 000. Det ble lagt til grunn lån med 50 års nedbetalingstid og 10 årig fastrente. Familien har nå kjøpt borettslagsleilighet med kjøpesum kr 2 800 000.

Midlertidig vikariat (under 1 år):

Mange i målgruppen for startlån er ikke fast ansatt men jobber på kortsiktig kontakter og engasjement. Dette gjør det krevende å vurdere fremtidig betjeningsevne. Boligetaten har satt som krav at søkere som har midlertidig kontrakt må ha jobbet sammenhengende minimum 1 år før inntekten kan bli vurdert som grunnlag ved låneopptak. Som del av prosjekt «Barna først» har det blitt vurdert om inntekt fra vikariat som ikke har vart sammenhengende 1 år kan legges til grunn. Det har blitt gitt tre finansieringsbevis der en av søkerne har hatt denne typen inntekt.

Eksempel:

Ektepar med omsorg for tre barn. Familien leier kommunal bolig og opplyser i søknaden å bo trang på to soverom. Hovedsøker har fast lønnsinntekt. Medsøker har hatt midlertidig kontrakt siden november 2019. Det ble lagt til grunn lønnsinntekt hittil i år for medsøker. Familien har nå finansieringsbevis for startlån inntil kr 3 500 000. Startlån er beregnet med 30 års nedbetalingstid og 10 år fastrente.

2.4 Avslåtte og avviste søknader

Det er pr 01.09.2020 gitt avslag eller avvisning av 42 søknader.

Oversikt over avslåtte/avviste søknader pr 01.05.2020:

Avvist	Avslag (MB)*	Avslag (UG)**
12	22	8

*Manglende betjeningsevne/usikker inntekt

** Ubetjent gjeld

2.4.1 Avviste søknader

Pr 01.09.2020 er det 12 søknader som er avvist.

Fire søknader er avvist da søker ikke har levert inn etterspurt dokumentasjon. Tre søknader er avvist med begrunnelse i at ektefelle ikke har samtykket til søknaden eller at søker har søkt sammen med barn. To søknader er avvist da søker har søkt flere ganger.

2.4.2 Avslag på grunn av manglende betjeningsevne/»usikker inntekt»

Det er en forutsetning for å få innvilget startlån at søker har økonomisk evne til å betjene startlånet over tid, ved siden av andre faste utgifter. I dette ligger det en vurdering av om søkers inntekt er for varierende eller midlertidig til at den kan legges til grunn.

- *Introduksjonsstønad:*

Denne gis deltakere som er med i introduksjonsprogrammet. Introduksjonsprogrammet er regulert i «Lov om introduksjonsordning og norskopplæring for nyankomne innvandrere (introduksjonsloven)»

Formålet med loven er å «*styrke nyankomne innvandreres mulighet for deltakelse i yrkes- og samfunnslivet, og deres økonomiske selvstendighet. Loven skal videre legge til rette for at asylsøkere raskt får kjennskap til norsk språk, kultur og samfunnsliv*».

Deltakelse i introduksjonsprogrammet gis for inntil 2 år og kan utvides med inntil 1 år.

Introduksjonsstønad har i prosjektet blitt vurdert som en usikker inntekt og har derfor ikke blitt lagt til grunn som inntekt ved låneopptak. Inntekten er vurdert som usikker da søker er tidlig i utdanningsløpet og det ikke er sannsynliggjort hvilken inntekt søker vil ha når perioden med introduksjonsstønad opphører.

Det er pr 01.09.2020 gitt 5 avslag med begrunnelse i usikker inntekt/manglende betjeningsevne der en eller begge av søkerne har introduksjonsstønad som inntekt.

- *Økonomisk sosialhjelp (stønad til livsopphold)*

Økonomisk sosialhjelp er regulert i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven).

§ 18. Stønad til livsopphold

De som ikke kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller ved å gjøre gjeldende økonomiske rettigheter, har krav på økonomisk stønad.

Stønadens bør ta sikte på å gjøre vedkommende selvhjulpen.

Økonomisk sosialhjelp har i prosjektet blitt vurdert som en usikker inntekt.

Det er pr 01.09.2020 gitt 3 avslag med begrunnelse i usikker inntekt/manglende betjeningsevne der en eller begge av søkerne har økonomisk sosialhjelp som inntekt. Samtlige søkere ble også vurdert til å ha en tilfredsstillende bosituasjon.

Prosjektet kunne vurdere å innvilge lån med økonomisk sosialhjelp som inntekt dersom søkerne hadde sosiale, helsemessige, eller boligforhold som tilsier at det burde gjøres unntak fra retningslinjene. Det var ingen av søkerne som ble vurdert til å oppfylle dette kravet.

- **Andre**

Det er gitt ytterligere 14 avslag med begrunnelse i manglende betjeningsevne/usikker inntekt. Dette kan eksempelvis være at bare en av søkerne har inntekt.

2.4.3 Ubetjent gjeld

I utgangspunktet kan vi innvilge startlån selv om søker har gjeld, så lenge øvrige vilkår er oppfylt. Ved gjeld som er sendt til inkasso er Boligetaten sin praksis at søker må ha realistiske nedbetalingsavtaler med alle sine kreditorer, og bekreftelse på at nedbetalingsavtalene er overholdt i minimum seks måneder.

Det er pr 01.09.2020 gitt 8 avslag med begrunnelse i at søker enten ikke har nedbetalingsavtale med alle sine kreditorer eller at nedbetalingsavtaler ikke er overholdt.

3. Status pr 01.09.2020 - prosjekt «Barna først»

3.1 Status pr 01.09.2020

Status pr 01.09.2020,

Søknader	Under behandling	Avslag/avist	Finansieringsbevis	Kjøp
98	7	42	49	32

Finansieringsbevis pr 01.09.2020:

- Startlån: kr 125 950 660
- Ordinært tilskudd: kr 3 690 000
- Ekstraordinært tilskudd: kr 3 085 000

Totalt utbetalte lån og tilskudd pr 01.09.2020:

- Startlån: kr 80 936 863
- Ordinært tilskudd: kr 1 850 000
- Ekstraordinært tilskudd: kr 3 000 000

3.2 Bruk av Husbankens virkemidler videreføres

En av målsettingene med prosjekt «Barna først» er:

Prosjektet skal utvikle og implementere metodikk og ordninger som gjør kommunen bedre i stand til å bosette vanskeligstilte barnefamilier i egen eid bolig.

Basert på erfaringer gjort i prosjektet er det tre typer virkemiddel som nå skal videreføres i ordinær saksbehandling av startlån:

1. 50 års nedbetalingstid
2. fastrente (10 år)
3. avdragsutsettelse.

3.2.1 Lån med 50 års nedbetalingstid

Barnefamilier:

Når søker har varig lav inntekt (eksempelvis uføretrygd, lav lønnsinntekt) skal det alltid vurderes finansieringsbevis med 50 års nedbetalingstid (dersom simulering med 30 års nedbetalingstid og kalkulasjonsrente ikke gir tilstrekkelig lån).

Dersom søker i nærmeste forutsigbare fremtid har lav inntekt kan det vurderes å gi lån med 50 års nedbetalingstid. Dette er i henhold til unntaksbestemmelsen i forskrift om lån fra Husbanken § 8-5,2.

Ved kjøp av bolig med lån av denne typen er det viktig at boligen vurderes som egnet for låntaker over en lang tidsperiode. Lån med 50 års nedbetalingstid medfører en såkalt innlåsnings-effekt for låntaker. Det vil si at låntaker bruker lengre tid på å opparbeide seg friverdi/egenkapital i boligen.

3.2.2 Fastrente (10 år)

Det kan gis lån med fastrente (10 år). Erfaringer gjort i prosjektet viser at dette kan ha god effekt på lånetilbud. Dette virkemiddelet gir en noe høyere risiko enn lån med 50 års nedbetalingstid da låntaker vil ha en mindre «buffer» ved endring i økonomien. Høyere satser for livsopphold vil fremover avhjelpe dette noe.

I prosjektet har fastrente ofte blitt innvilget i kombinasjon med 50 års nedbetalingstid.

3.2.3 Avdragsutsettelse

Lån med avdragsutsettelse kan være et godt virkemiddel for å kunne innvilge lån. Det kan innvilges avdragsutsettelse inntil 5 år.

Det er mange ulike situasjoner der avdragsutsettelse kan være aktuelt. Nedenfor er opplistet tre hovedtyper av saker der det bør vurderes lån med avdragsutsettelse (eventuelt i kombinasjon med de 50 år og fastrente).

- ***Fremtidig økning i inntekt:***

Eksempel 1:

Hovedsøker har fast inntekt og vil i henhold til lønnstabell øke inntekten når perioden med avdragsutsettelse er opphørt. Avdragsutsettelse gis i to år.

Eksempel 2:

Medsøker er lærling (helsefagarbeider). Innvilget avdragsutsettelse i to år.

- **Midlertidig bortfall av inntekt:**

Eksempel:

Hovedsøker har fast stilling 100 %. Det er i simuleringer tatt høyde for at denne inntekten kan erstattes av dagpenger i en periode på to år.

- **Fremtidig bortfall av utgifter:**

Eksempel 1:

*Ektepar med 4 barn. Leier kommunal bolig. Hovedsøker har lønnsinntekt. Medsøker har ingen dokumentert inntekt og **har** dokumentert varig nedsatt arbeidsevne. Lån innvilget med avdragsutsettelse i 1 år til eldste barnet fyller 18 år, samt 50 års nedbetalingstid og 10 års fastrente.*

Eksempel 2:

Avdragsutsettelse i 3 år. Søker skal i denne perioden innfri forbruksgjeld og kredittkort.

3.2.4 Tilskudd til etablering

Erfaringer i prosjektet er at en ved bruk av Husbankens virkemidler i mindre grad har behov for å gi tilskudd til etablering. Det er samtidig et mål at det skal være en større andel av tilskuddene som gis til barnefamilier. Budsjetterte tilskuddsmidler skal også i større grad benyttes. Det skal derfor være en mindre streng vurdering av om søker har en varig lav inntekt.

3.2.5 Vedrørende vurdering av «usikker inntekt»

Det har i prosjektet blitt gitt lån til søkere med «usikker inntekt» i form av eksempelvis kvalifiseringsstønad og vikariat under 1 år. Denne typen unntak vil ikke bli videreført i ordinær saksbehandling og det vil derfor ikke bli endringer i denne typen vurderinger.

4. Oppsummering

4.1 Måloppnåelse

Målsetting for prosjekt «Barna først» er:

1. Bosette 15 eller flere vanskeligstilte barnefamilier i egen eid bolig i prosjektperioden.
2. Utvikle og implementere metodikk og ordninger som gjør kommunen bedre i stand til å bosette vanskeligstilte barnefamilier i egen eid bolig.

Er målene oppnådd?

1. Det er bosatt 32 barnefamilier i prosjektperioden (mål 15). Dette vil trolig medføre en tryggere og bedre bosituasjon og medfølgende bedre livskvalitet. Behovet for bistand fra det offentlige vil reduseres og kommunen får dermed frigjort utleieboliger til andre søkere.
2. Det er utviklet metodikk og verktøy som fremmer arbeid med målgruppen.

4.2 Forslag til forbedringer

Det er ønskelig at det ved spørsmål om aktuelle søkere til startlån for barnefamilier, kan oppnås en bedre informasjonsflyt/samarbeid mellom Boligetaten (finansiering/kommunal bolig/bostøtte) og andre aktuelle samarbeidspartnere. Erfaring i prosjektet viser at utsendelse av brev med kontaktinformasjon til de ulike etatene gav liten respons. Av de samarbeidspartnerne som svarte på henvendelsen ble det opprettet en god dialog med prosjektmedarbeider. Dette bidro til søknader og kjøp for vanskeligstilte barnefamilier som ellers ville "gått under radaren".

Erfaringer i prosjektet viser også at tettere dialog mellom avdelingene i Boligetaten medførte en økning i søknader fra vanskeligstilte barnefamilier.

4.3 Videre muligheter

Ved videreføring av Husbankens virkemidler øker muligheten for flere eiere av bolig blant vanskeligstilte familier. Dette igjen gir større «rullering» innen utleie av kommunale boliger og dermed avkortning i ventekøen for disse.

