



## Saksframlegg

Saksmappe:  
2008/1334

Saksbeh:  
Ide Christine Hultquist / Anette Nordstaa

Dato: 30.10.2013

Arkivkode:  
370.0

### Saksgang

Utvalg	Møtedato
Bydelsutvalget	21.11.2013
Helse- og sosialkomiteen	14.11.2013
Rådet for funksjonshemmede	12.11.2013

### Bruk av økonomiske boligvirkemidler 2012

Det vises til Velferdsetatens rapportering på bruk av økonomiske boligvirkemidler 2012 fra august 2013.

#### Organisering av arbeidet

Det er boligseksjonen i NAV Sagene sosialtjenesten som har ansvar for saksbehandlingen av de økonomiske boligvirkemidlene i bydelen. Startlån og tilskudd til etablering og utbedring er økonomisk boligvirkemidler i tillegg til den statlige og de kommunale bostøtteordningene.

#### Kvoten på Startlån og tilskudd

Bydelene får årlig tildelt en kvote fra byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester. Bydelen har ansvar for sin kvote som i 2012 var på 85 millioner i startlån og 16,2 millioner i tilskudd. Bydelene fikk tilvist sin kvote for 2012 først i desember 2012.

#### Forbruket av startlån og tilskudd

Bydel Sagene brukte i 2012 i overkant av 90 millioner i startlån og ca. 9,5 millioner i tilskudd. Bydelen var forespeilet fra Velferdsetaten å få tilsvarende forrige års kvote, som var 101 millioner i lån og 9 millioner i tilskudd. Bydelen styrte derfor forbruket inn mot dette nivået, men fikk beskjed fra Velferdsetaten utpå høsten at det ikke kunne gis flere tilsagn da det heftet stor usikkerhet om kvotefordelingen. Bydelen ble da forespeilet en kvote på 85 millioner i startlån og 9 millioner i tilskudd. Kvoten ble endelig fordelt først i desember 2012. Kvoten ble 16 millioner mindre enn forventet i lån og 7,2 millioner mer i tilskudd. Det ble gitt en høyere tilskuddskvotefordeling fordi det var forutsatt at bydelen skulle finansiere et prosjekt i Lillohagen borettslag der utviklingshemmede skulle bosettes i egne leiligheter. Utbetalingen av tilskuddet til dette prosjektet på ca. 8 millioner ble forsinket, og ble ikke utbetalt før i 2013.

#### Mottatte søknader om startlån og tilskudd

Boligseksjonen mottok 282 søknader om startlån og tilskudd i 2012. Dette var omtrent samme antall som i 2011. Det ble imidlertid gitt noen færre tilsagn på lån i 2012, 88 tilsagn, mot 119 året før. Dette skyldes blant annet at lånekvoten var 20 % høyere i 2011 og at boligprisene har økt i mellomtiden. Det ble innvilget 22 tilskudd i bydelen i 2012 mot 18 i 2011.

Det var enklere å få benyttet tilsagnene i 2012 enn i 2011 da de fleste tilsagnene ble forlenget. De fleste av de som fikk tilsagn i 2012 benyttet seg av dette og fikk kjøpt bolig. I 2012 fikk 99 husstander i Oslo, som på søknadstidspunktet leide kommunal bolig, lån til å kjøpe egen bolig. Bydelene Sagene, Gamle Oslo, Alna og Nordstrand innvilget 48 % av lån og tilskudd til denne målgruppen.

### **Antall refinansieringer**

Bydelen har hatt mottatt 12 søknader om refinansiering i 2012. I to saker ble det innvilget lån til refinansiering, i to saker ble det innvilget tilskudd til refinansiering. Det ble gitt avslag i 8 saker, hovedsakelig på bakgrunn av at søkerne ikke fyller kriteriene.

### **Bostøtte**

Bostøtteordninger er rettighetsordninger. Antall mottakere og innvilgede saker er derfor ikke et resultat av saksbehandlingspraksis eller tildelte kvoter. Forekomsten av støtteberettigede målgrupper, og til dels kjennskap til ordningene blant innbyggerne og 1.linjetjenesten, bestemmer størrelsen på utbetalingene.

Bydel Sagene har det høyeste tallet på mottakere av BKB, 926 husstander, som til sammen mottar i overkant av 55 millioner kroner i bostøtte. Bydel Sagene er den tredje største bydelen etter Gamle Oslo og Grünerløkka når det gjelder utbetaling av statlig bostøtte. 2144 husstander mottok statlig bostøtte i 2012, med en samlet utbetaling på i overkant av 83 millioner kroner. Bydelen har også det høyeste antall mottakere av kommunal boligtilskudd for trygdende (KBT) i Oslo, som skyldes det høye antallet pensjonister som lever på minstetrygd. Det var i 2012 485 mottakere av KBT i Bydel Sagene, samlet utbetaling var på kr. 5,2 millioner.

### **Forslag til vedtak:**

Sak om forbruk av økonomiske boligvirkemidler i 2012 tas til etterretning.

## **BYDEL SAGENE**

Helge Jagmann  
bydelsdirektør

*Godkjent og ekspedert elektronisk uten underskrift*

Vedlegg: Rapportering på bruken av økonomiske boligvirkemidler 2012 (Velferdsetaten)



Oslo kommune  
**Velferdsetaten**

## **Rapportering på bruken av økonomiske boligvirkemidler 2012**



August, 2013

# Innholdsfortegnelse:

<b>Kap 1 Innledning</b>	s. 3
<b>Kap 2 Startlån og tilskudd</b>	s. 4
2.1 Startlån og tilskudd til kjøp og reetablering i bolig	s. 4
2.2 Startlån og tilskudd til refinansiering	s. 17
2.3 Startlån og tilskudd til utbedring og tilpasning av bolig	s. 19
2.4 Geografisk oversikt over lån- og tilskuddsmottakere i Oslo	s. 21
2.5 Startlån og tilskudd til kommunale leietakere	s. 22
2.6 Startlån i 2013 og fremover	s. 23
2.7 utfordringer knyttet til bruk av tilskudd	s. 24
<b>Kap 3 Forvaltning av kommunens utlånsportefølje</b>	s. 25
3.1 Generelle opplysninger om låneforvaltningen	s. 25
3.2 Låneporteføljens utvikling fra 2009 til 2012	s. 26
3.3 Endringsvedtak i perioden 2009 til 2012	s. 27
3.4 Forvaltningsvedtak i perioden 2009 til 2012	s. 27
3.5 Avslåtte søknader	s. 28
<b>Kap 4 Bostøtte</b>	s. 28
4.1 Bostøtte i perioden 2009 til 2012	s. 29
4.2 Bostøtte for leietakere i kommunale boliger (BKB)	s. 29
4.3 Kommunalt boligtilskudd (KBT)	s. 31
4.4 Byfornyelsesordninger	s. 32
4.5 Husbankens bostøtteordning	s. 33
4.6 Husleietilskudd	s. 34
<b>Kap 5 Prosjektrettet tilskudd</b>	s. 35
5.1 Prosjektrettet tilskudd i 2012	s. 35
5.2 Tilskudd til generelle tilgjengelighetstiltak	s. 36
<b>Kap 6 Utvikling innen IKT-området</b>	s. 36
6.1 Prosjekt GOBO	s. 36
6.2 SAPO	s. 36
6.3 Startsak	s. 36
<b>Kap 7 Sammendrag</b>	s. 37

# KAPITTEL 1

## INNLEDNING

Rapporten omhandler bruken av økonomiske boligvirkemidler i 2012 og er utarbeidet på oppdrag fra Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester. Tallmaterialet i denne rapporten er utarbeidet av Velferdsetaten.

Arbeidet med de økonomiske boligvirkemidlene er delt mellom bydelene og Velferdsetaten. Bydelene har ansvar for saksbehandling og vedtak innenfor sine kvoter. Velferdsetaten har budsjettansvar for startlån og bostøtteordningene, samt budsjett- og kvotefordelingsansvar for tilskudd. Videre har etaten ansvar for forvaltning av kommunens utlånsportefølje til boligformål. Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester har ansvar for anbefaling av bruk av prosjektrettet tilskudd. Velferdsetaten bistår bydelene ved innleie av boliger og inngåelse av tilvisningsavtaler. I tillegg fungerer etaten som rådgiver for bydelene i bruken av kommunale og statlige boligvirkemidler i Oslo.

Rapporten er delt inn i fem hovedtemaer. Innen hvert tema presenteres årets statistikker. Videre inneholder flere av hovedtemaene sammenlignende analyser for bruken av virkemidlene i 2012. I disse analysene brytes data ned på bydelsnivå, og viser utnyttelsen av virkemidlene i et lokalt perspektiv.

Rapporten er inndelt i følgende hovedtemaer:

- Startlån og tilskudd
- Forvaltning av kommunens låneportefølje
- Bostøtte
- Prosjektrettet tilskudd
- Utvikling innen IKT

Velferdsetaten viser også til tidligere utarbeidet materiale som omhandler samme temaer som denne rapporten. Dette gjelder blant annet risikoanalyse av låneporteføljen og ulike rapporteringer innen bostøtteordningene, lån og tilskudd.

## KAPITTEL 2

### STARTLÅN OG TILSKUDD

Bydelene har ansvar for saksbehandling av startlån og tilskudd innenfor sine kvoter. Etaten har budsjettansvar for startlån, samt budsjett- og kvotefordelingsansvar for tilskudd til etablering og tilpasning. Velferdsetaten har en rådgivende funksjon overfor bydelene. Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester har ansvar for fordeling av startlånskvoter til bydelene.

Kapittelet presenterer statistikk over forbruk av startlån og tilskudd til kjøp, reetablering og refinansiering av bolig i perioden 2008 til 2012. For 2012 presenteres en analyse over bruk av startlån og tilskudd i Oslos 15 bydeler. Det gis også en oversikt som viser i hvilken bydel boligene ble kjøpt. Det er videre utarbeidet statistikk over tilskudd til tilpasning og utbedring for 2012. Avslutningsvis kommenteres den sannsynlige utviklingen i bruk av lån og tilskudd i 2013 og fremover.

I 2011 gjennomførte Velferdsetaten en mer omfattende analyse, basert på et større kvantitativt datagrunnlag. For 2012 har ikke Velferdsetaten hatt kapasitet til å gjennomføre en like omfattende datainnsamling, og analysen er derfor basert på tilgjengelige data fra ulike registre.

#### 2.1 Alle startlån og tilskudd utbetalt i 2012

I tabell 2A nedenfor presenteres tallmateriale fra perioden 2008 til 2012 som viser utviklingen i Oslo kommunes forbruk av startlån og tilskudd til kjøp av bolig og reetablering.

<b>Tabell 2A Forbruk av startlån og tilskudd 2008 – 2012</b>						
<b>Startlån</b>				<b>Tilskudd</b>		
<b>År</b>	<b>Antall lån</b>	<b>Mill kr.</b>	<b>Gjennomsnittslån</b>	<b>Antall tilskudd</b>	<b>Mill kr.</b>	<b>Gjennomsnittstilskudd</b>
2008	686	716	1 040 000	234	103	440 000
2009	831	781	940 000	236	110	466 000
2010	942	810	860 000	232	104	446 000
2011	1059	951	900 000	214	93	435 000
2012	1025	1 006	980 000	205	99	483 000

Tabellen inneholder alle lån til etablering, refinansiering og utbedring, samt tilskudd til etablering og refinansiering. Gjennomsnittlig startlån har i perioden 2008 til 2010 blitt redusert fra 1,04 millioner til 800 000. For 2011 og 2012 har gjennomsnittlig startlån økt til henholdsvis 900 000 og 980 000. Årsaken til nedgangen i gjennomsnittlig lånebeløp antas å være at bydelene i større grad har benyttet samfinansiering med private banker og andre finansinstitusjoner, og at antall utbedringslån og refinansieringer har gått opp. For 2011 økte gjennomsnittlig startlån til 900 000. Antall lån til samfinansiering har økt fra 306 i 2010 til 398 i 2012. Dette er en økning på 23 %, noe som tilsier at gjennomsnittlig startlån burde være lik eller noe lavere enn i 2010. Økningen i

gjennomsnittsbetrag kan forklaras på bakgrunn av økte boligpriser, krav om økning i egenkapitalbehovet fra 10 til 15 prosent og færre lån til refinansiering og utbedring i 2012 sammenlignet med 2010. Økningen i gjennomsnittsbetrag har også sammenheng med en økning i utlånsvolumet.

Økningen i antall startlån fra 2008 skyldes i hovedsak at bankene strammet inn sin utlånspolitikk i kjølvannet av finanskrisen og at dette førte til større etterspørsel etter startlån.

Frem til september 2008 ga bankene lån opptil 100 % av verdien av boligen, mens det fra oktober 2008 sjelden ble finansiert mer enn 80-90 % i private finansieringsinstitusjoner. En ytterligere innskjerping av Finanstilsynet retningslinjer ble iverksatt fra sommeren 2011, hvor det ble stilt krav om 15 % i egenkapital. Finanstilsynets retningslinjer omfatter ikke startlån. Innskjerpingen i bankenes utlånspraksis har ført til at en ny gruppe søker om startlån. Det som kjennetegner gruppen er at de mangler egenkapital, men at de for øvrig har en "normal" økonomisk situasjon.

<b>Tabell 2B Oversikt over startlån per bydel i 2012</b>							
Bydel	Kvote 2012	Antall lån	Forbruk	Prosent av total kvote	Gjennomsnittlig lånebeløp	Mer/mindre forbruk kvote	Prosentvis utnyttelse av kvote
Gamle Oslo	140 000 000	117	140 648 896	14,77	1 202 127	-648 896	100,46
Grünerløkka	120 000 000	110	121 498 944	12,66	1 104 536	-1 498 944	101,25
Sagene	85 000 000	88	90 581 136	8,97	1 029 331	-5 581 136	106,57
St.Hanshaugen	58 000 000	91	73 957 752	6,12	812 723	-15 957 752	127,51
Frogner	55 000 000	91	53 586 288	5,80	588 860	1 413 712	97,43
Ullern	13 500 000	17	19 321 368	1,42	1 136 551	-5 821 368	143,12
Vestre Aker	19 500 000	37	44 895 396	2,06	1 213 389	-25 395 396	230,23
Nordre Aker	26 000 000	32	31 586 916	2,74	987 091	-5 586 916	121,49
Bjerke	55 000 000	53	52 230 516	5,80	985 481	2 769 484	94,96
Grorud	56 000 000	46	46 387 936	5,91	1 008 433	9 612 064	82,84
Stovner	62 000 000	81	63 121 580	6,54	779 279	-1 121 580	101,81
Alna	100 000 000	70	64 292 604	10,55	918 466	35 707 396	64,29
Østensjø	50 000 000	75	71 949 248	5,27	959 323	-21 949 248	143,90
Nordstrand	30 000 000	45	49 642 600	3,16	1 103 169	-19 642 600	165,48
Søndre Nordstrand	78 000 000	72	77 594 776	8,23	1 077 705	405 224	99,48
<b>Totalt</b>	<b>948 000 000*</b>	<b>1 025</b>	<b>1 001 295 956</b>	<b>100,00</b>	<b>976 874</b>	<b>-53 295 956</b>	<b>105,62</b>

\* Udisponerte midler fra 2011 på ca 48 millioner kommer i tillegg til innsøkte lånemidler fra Husbanken på 900 millioner. Kommunen fikk en ekstrabevilgning fra Husbanken på 100 millioner i desember 2012.

\* Røde tall viser merforbruk i forhold til bydelenes kvoter

Tabell 2 B viser forbruk av startlån i 2012 per bydel. Tabellen gir en oversikt over bydelenes tildelte kvoter og prosent av total utlånkvote, antall innvilgede lån, forbruk, gjennomsnittlig lånebeløp, utnyttelse av tildelt kvote og prosentvis utnyttelse av kvoten.

Det gjennomgående for 2012 er at de fleste bydelene hadde et overforbruk av startlån i forhold til tildelt kvote. Husbanken innførte en ny utbetalingspraksis med utbetaling av kommunens innlån i fire omganger. Omleggingen medførte at endelig kvotefordeling til bydelene ble vedtatt i desember 2012. Dette resulterte i at bydelenes arbeid med å prioritere søkere ble vanskelig. Etter første halvår hadde aktiviteten vært for høy i mange bydeler, og 12 av 15 bydeler fikk beskjed om å utsette saksbehandlingen av nye forhåndsgodkjenninger ut året. Med lav aktivitet i siste del av 2012 fikk allikevel 11 av 15 bydeler et overforbruk. På bakgrunn av høstens utvikling ble det vedtatt å søke om ytterligere 150 millioner fra Husbanken. Kommunen fikk tildelt 100 millioner i startlån i desember 2012.

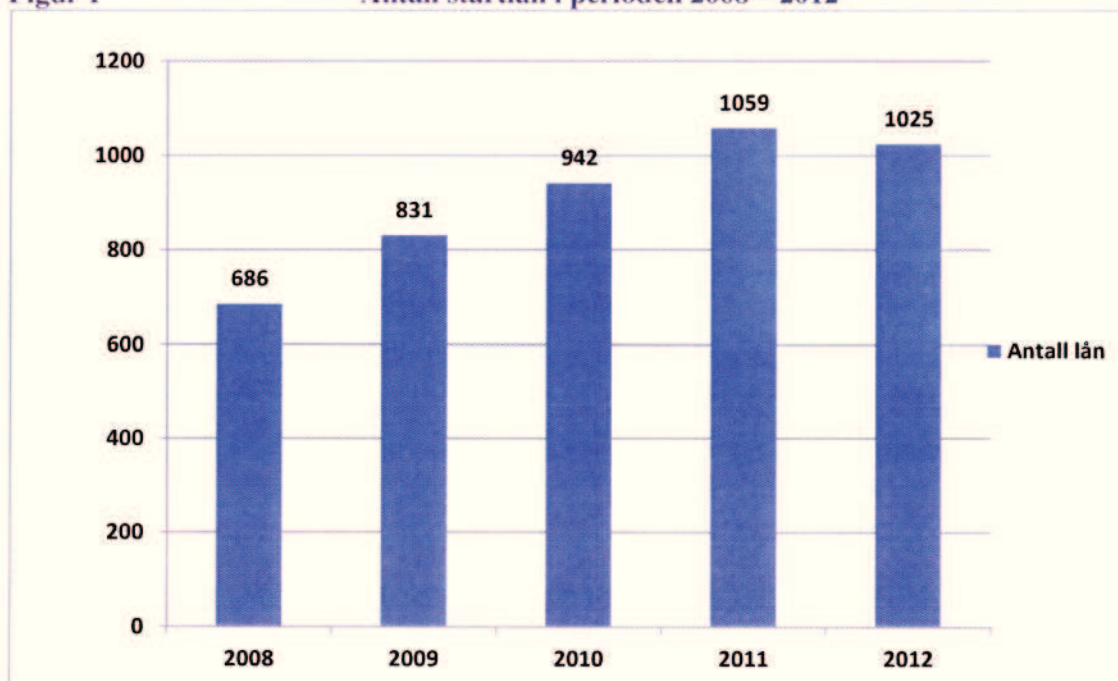
Et forbruk på +/- 5 prosent av tildelt kvote er å anse som budsjettoppnåelse. Det er seks bydeler som har nådd sitt budsjett. Bydel Vestre Aker hadde et merforbruk på 130 %, altså mer enn dobbelte av tildelt kvote. Bydelen skårer lavt på tildelingskriteriet og får sannsynligvis for lav kvote i forhold til det reelle behovet for startlån og tilskudd i bydelen. Bydel Alna hadde lavest utnyttelse av kvoten, med en måloppnåelse på 64 % av tildelt kvote.

Sammenlignes variabler som antall saker, antall avslag, fullfinansieringer og toppfinansieringer er det grunn til å tro at bydelene behandler sakene ulikt, og at dette er en viktig årsak til at måloppnåelsen er svært varierende mellom bydelene.

### 2.1.1 Startlån til kjøp og reetablering

Fra 2008 til 2011 ser vi en gradvis økning i antall lån fra 686 til 1059. Dette er en økning på 35 % i fireårsperioden. I 2012 ble det utbetalt 1025 lån, noe som er en reduksjon på 3,2 % fra 2011.

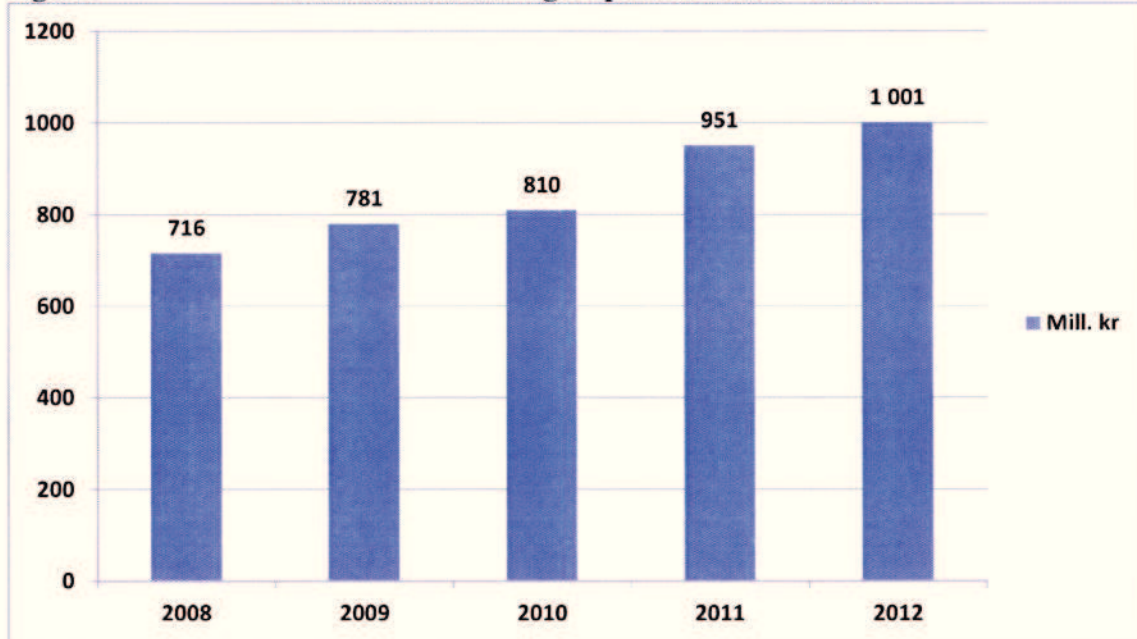
Figur 1 Antall startlån i perioden 2008 – 2012





Økningen i antall lån fra 2008 til 2012 skyldes at bydelene i større grad har benyttet samfinansiering med private banker. Bankene har blitt mer restriktive med å fullfinansiere kjøp av bolig og etterspørselen etter toppfinansiering har blitt større fra førstegangskjøpere. I tillegg har Oslo økt videreutlånet fra 750 millioner i 2008 til 900 millioner i 2010, 2011 og i 2012 til 1 milliard. Det var økning i antall samfinansieringer i 2012, men en reduksjon i antall lån i forhold til 2011. Det vil si at antall fullfinansieringer med startlån er noe redusert.

**Figur 2** Volum startlån innvilget i perioden 2008 – 2012

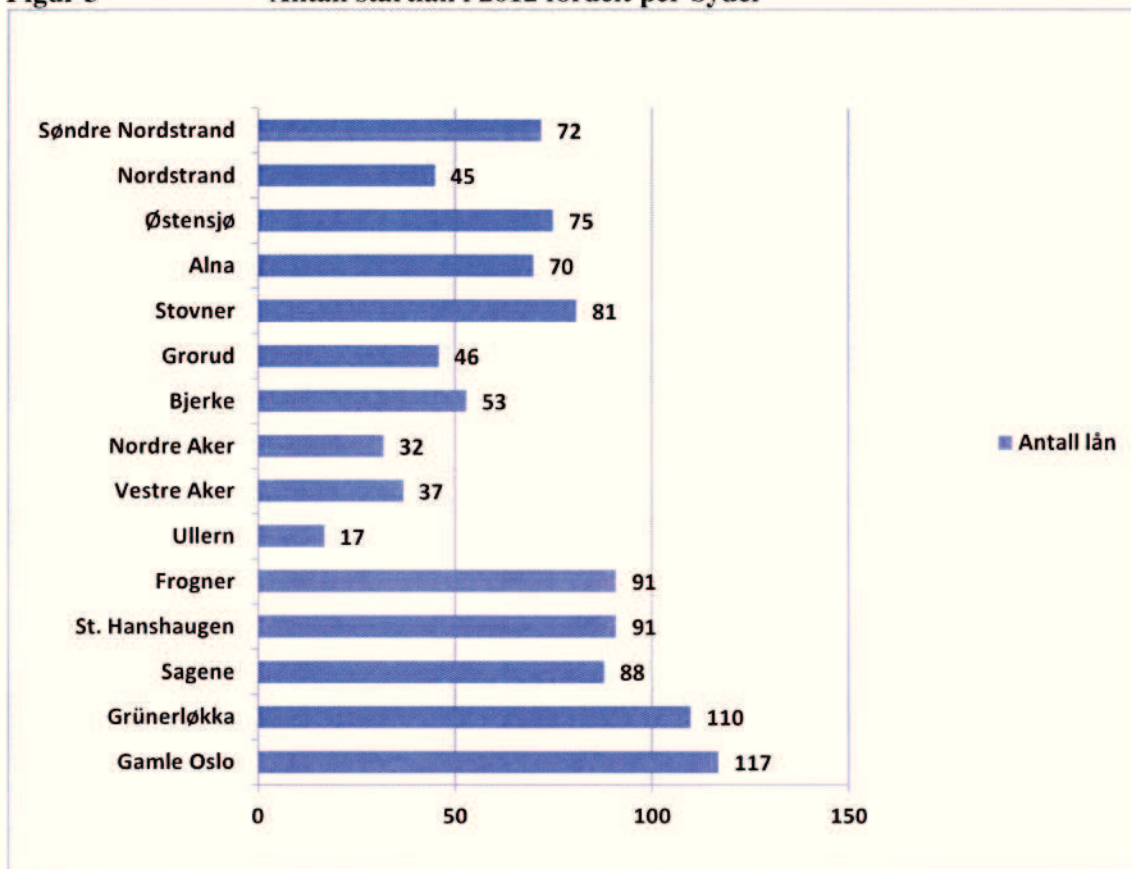


Det ble utbetalt 1 001 millioner i 2012. Dette er betydelig høyere enn i 2008 da det ble utbetalt 716 millioner. Utlånsveksten i perioden er på 28 %.

Forbruket av startlån har vært høyere i 2012 enn tidligere år, og ville være betydelig høyere hvis flere bydeler hadde fortsatt med tilsvarende aktivitet i andre halvdel som i første halvdel av 2012. En av forklaringene på det høye forbruket er den økte etterspørselen etter startlån som toppfinansiering.

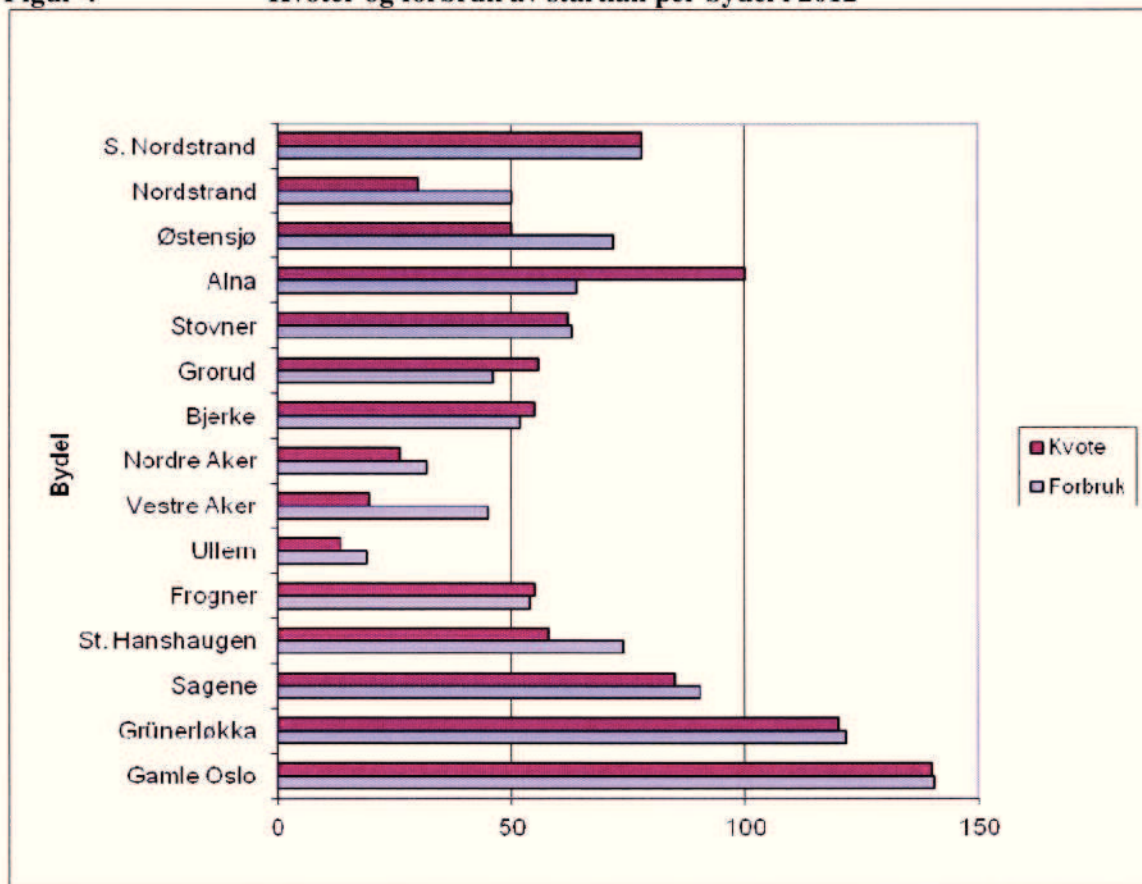
Det ble gitt flest lån i bydelene Gamle Oslo og Grünerløkka, og de har mottatt flest søknader. I de vestlige bydelene Ullern, Nordre Aker og Vestre Aker gis det færrest lån og de mottar også færrest søknader.

**Figur 3**                      **Antall startlån i 2012 fordelt per bydel**



Som figuren viser ble det gitt flest startlån i Bydel Gamle Oslo med 117 lån, og færrest i Bydel Ullern med 17 lån. Gjennomsnittlig ble det gitt 68 lån per bydel i 2012.

**Figur 4 Kvoter og forbruk av startlån per bydel i 2012**



Figur 4 viser at det ikke bare er størrelsen på bydelenes kvoter som forklarer utbetalt beløp, men synliggjør også at det er individuelle forskjeller med hensyn til bydelenes utnyttelse av tildelt kvote. De store forskjellene i utbetalte beløp i 2012 mellom bydelene forklares delvis med størrelsen på bydelenes kvoter og antall mottatte søknader, og delvis med forskjeller i saksbehandlingen. Bydel Alna mottok 338 søknader og lånte ut 64,3 millioner, mens Bydel Sagene mottok 282 søknader og lånte ut 90,6 millioner. Innbyggertallet er størst i Bydel Alna, og bydelen får høyere uttelling i kriteriesystemet som ligger til grunn for kvotefordelingen. Dette er faktorer som indikerer ulik saksbehandlingspraksis i bydelene.

**Tabell 2C**

Oversikt over behandlede saker i 2012						
Utgåtte forhånds-godkjenninger	Utbetalinger	Innvilgelser	Forhånds-godkjenninger	Avslag	Avvisninger	Mottatte søknader
263	1025	61	156	1565	701	4065

Tabell 2C viser at det totalt ble registrert 4 065 innkomne søknader om startlån og tilskudd i 2012. Dette er en økning med 499 søknader fra 2011. Søknader om lån og tilskudd til tilpasning og utbedring er ikke inkludert i dette tallmaterialet.

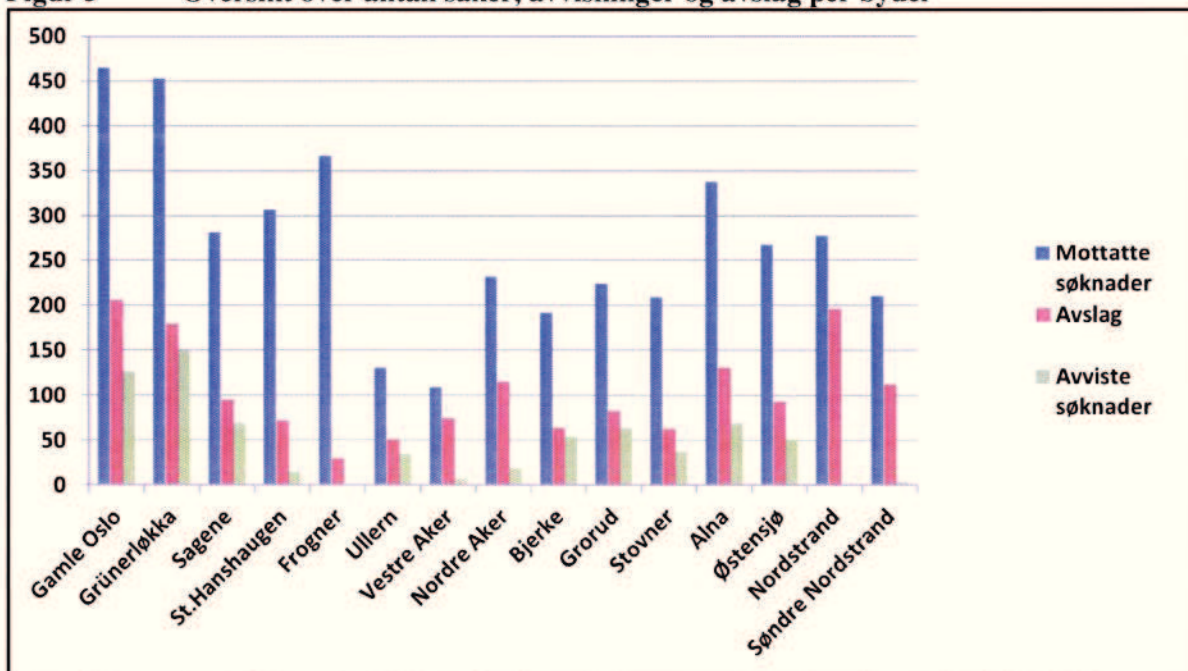
Tallene i tabell 2C viser at 44,3 % av alle innkomne søknader enten avvises eller avslås, og i 2011 var det 47,3 %. De resterende 55,7 % av søknadene er forhåndsgodkjenninger. 57 % av forhåndsgodkjenningene resulterte i utbetaling av lån til kjøp, refinansiering eller utbedring/tilpasning av bolig.

**Tabell 2D**

Antall mottatte søknader 2010 - 2012		
2010	2011	2012
3576	3566	4065

Tabell 2D viser at det er en økning på 12,3 % i mottatte søknader i 2012. Økningen skyldes i all hovedsak bankenes skjerping av kravet om 15 % egenkapital. Dette resulterte i at flere søkte kommunen om toppfinansiering for å dekke egenkapitalbehovet.

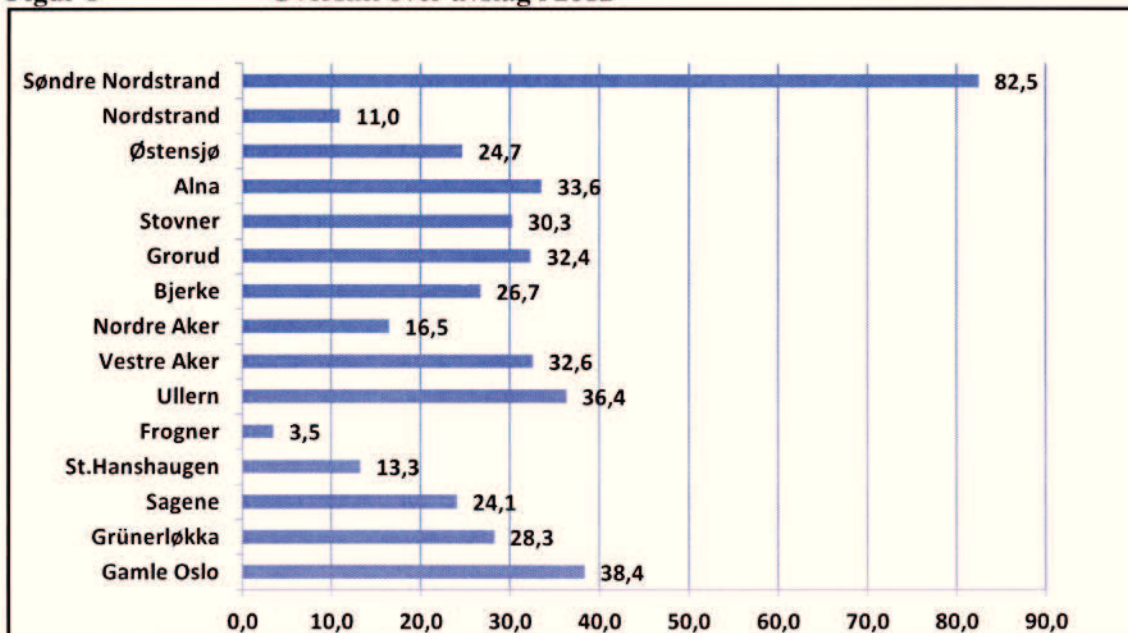
**Figur 5 Oversikt over antall saker, avvisninger og avslag per bydel**



Figur 5 gir en oversikt over mottatte søknader, avslag og avviste søknader per bydel i 2012.

Figuren viser at det er store forskjeller mellom bydelene med hensyn til antall søknader og hvor mange avslag og avvisinger som foreligger. Bydel Gamle Oslo mottok 465 søknader, og det ble utbetalt 140,6 millioner i lån til 117 låntakere. Dette tilsvarer bydelens kvote. Bydelen hadde en avslagsprosent på 71,6. Bydel Vestre Aker mottok 109 søknader, og det ble utbetalt 44,9 millioner i lån til 37 låntakere. Forbruket utgjør over dobbelt så mye som bydelens opprinnelige kvote. Vestre Aker hadde en avslagsprosent på 74,3. Dette viser at bydeler med små kvoter må gjennomføre en strengere prioritering mellom søkerne. Hadde Bydel Vestre Aker måttet forholde seg til opprinnelig kvote ville det ført til en betydelig høyere avslagsprosent.

**Figur 6 Oversikt over avslag i 2012**



Søknader som får avslag er som regel begrunnet med at søker ikke fyller vilkårene for å motta startlån, ofte på grunn av manglende betjeningsevne. Bydelene melder videre at årsaken til det store antallet avvisninger er at bydelene mottar søknader med mangelfull dokumentasjon som aldri blir ettersendt.

Det samlede gjennomsnittet for avslag og avvisninger i Oslo er 56,7 %. De fleste bydeler har en avslagsprosent med en variasjon på +/- 10 % av gjennomsnittet. Unntakene er bydelene Frogner og St. Hanshaugen med få avslag, henholdsvis 8,2 % (30 avslag/avvist) og 28,3 % (87 avslag/avvist). Disse bydelene har gjennom flere år hatt svært få avslag/avvisninger, noe som kan tyde på at bydelene ikke praktiserer samme (strenge) prioriteringer mellom lånesøkerne som de andre bydelene.

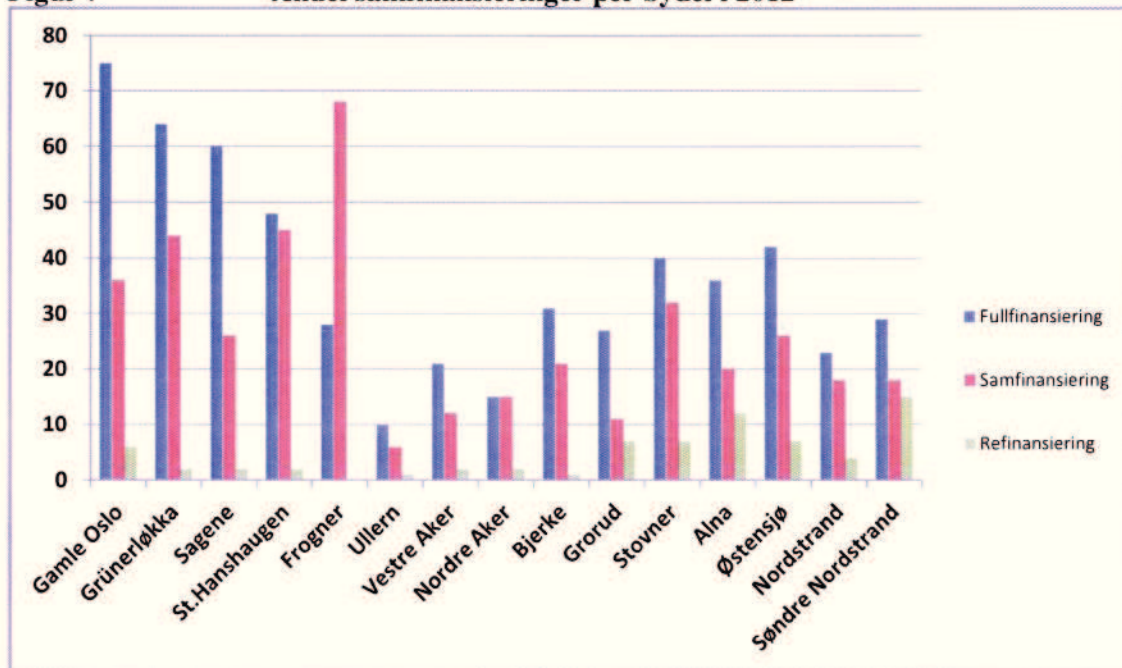
Andel samfinansieringer med private banker og andre finansinstitusjoner påvirker også bydelenes forbruk av lånemidler. I 2012 ble det gitt totalt 398 samfinansieringslån, noe som utgjør 38,8 % av det totale antallet startlån. Dette er en økning fra tidligere år. Samfinansieringslån i kroner var på totalt 134,3 millioner og utgjør 13,4 % av det totale utlånet i 2012.

**Tabell 2E**

Samfinansieringer per år				
År	2009	2010	2011	2012
Antall lån	174	306	373	398
Sum utlån			115,7	134,3
Andelen av totalt utlån			12,2 %	13,4 %

Tabell 2E viser antall lån som er samfinansiert per år, lånesummen som er utbetalt til samfinansieringslån og andelen samfinansieringer av totalt utlån. I perioden 2009 til 2012 er antall samfinansieringer økt med 56,3 %.

**Figur 7 Andel samfinansieringer per bydel i 2012**



Figur 7 viser prosentvis andel samfinansieringslån per bydel i 2012. Bydelene Frogner, St. Hanshaugen og Grünerløkka hadde høyest andel samfinansieringer med private banker, mens bydelene Ullern, Vestre Aker og Grorud hadde lavest andel samfinansieringer. Mens bydelene med de største lånekvotene lå godt under gjennomsnittet med hensyn til bruk av samfinansiering i 2011, er det for 2012 en betydelig økning i andelen samfinansieringer, også i bydeler med store lånekvoter. Dette kan tyde på at utlånet i 2012 dreide mot noe mer bedrestilte målgrupper.

### 2.1.2 Tilskudd til kjøp og reetablering i 2012

Antall tilskudd har hatt en synkende trend siden 2010. I 2012 ble det utbetalt 205 tilskudd til etablering, refinansiering og tilpasning. Gjennomsnittlig tilskudd i 2012 var på 460 000, noe som utgjør en økning på 34 000 fra 2011.

Tabell 2F Oversikt over tilskudd per bydel i 2012

Bydel	Kvote 2012	Forbruk av tilskudd i kroner	Antall	Prosent av totalt utbetalt tilskudd	Snitt-tilskudd	Mer/mindre-forbruk av kvote	Prosentvis utnyttelse av kvote
Gamle Oslo	9 800 000	5 431 637	13	5,76	417 818	4 368 363	55,42
Grünerløkka	11 700 000	11 114 410	16	11,79	694 651	585 590	94,99
Sagene*	16 187 130	9 522 291	22	10,10	432 831	6 664 839	58,83
St. Hanshaugen	6 500 000	4 603 535	13	4,88	354 118	1 896 465	70,82
Frogner	5 750 000	3 934 437	7	4,17	562 062	1 815 563	68,42
Ullern	1 400 000	355 375	3	0,38	118 458	1 044 625	25,38
Vestre Aker	4 800 000	3 699 970	8	3,92	462 496	1 100 030	77,08
Nordre Aker	4 350 000	4 406 600	9	4,67	489 622	-56 600	101,30
Bjerke	5 750 000	3 533 025	9	3,75	392 558	2 216 975	61,44
Grorud	6 800 000	3 311 018	10	3,51	331 102	3 488 982	48,69
Stovner*	18 344 558	19 193 799	39	20,36	492 149	-849 241	104,63
Alna	10 400 000	7 610 265	18	8,07	422 793	2 789 735	73,18
Østensjø	6 200 000	5 759 401	13	6,11	443 031	440 599	92,89
Nordstrand	4 900 000	6 881 733	12	7,30	573 478	-1 981 733	140,44
Søndre Nordstrand	5 100 000	4 931 148	13	5,23	379 319	168 852	96,69
<b>Totalt</b>	<b>117 981 688</b>	<b>94 288 644</b>	<b>205</b>	<b>100,00</b>	<b>459 945</b>	<b>23 693 044</b>	<b>79,92</b>

\*Årsaken til de høye kvotene i Bydel Stovner og Bydel Sagene er at det er gitt tilsagn til 17 personer med nedsatt funksjonsevne for å kjøpe andel i eget etablert borettslag.

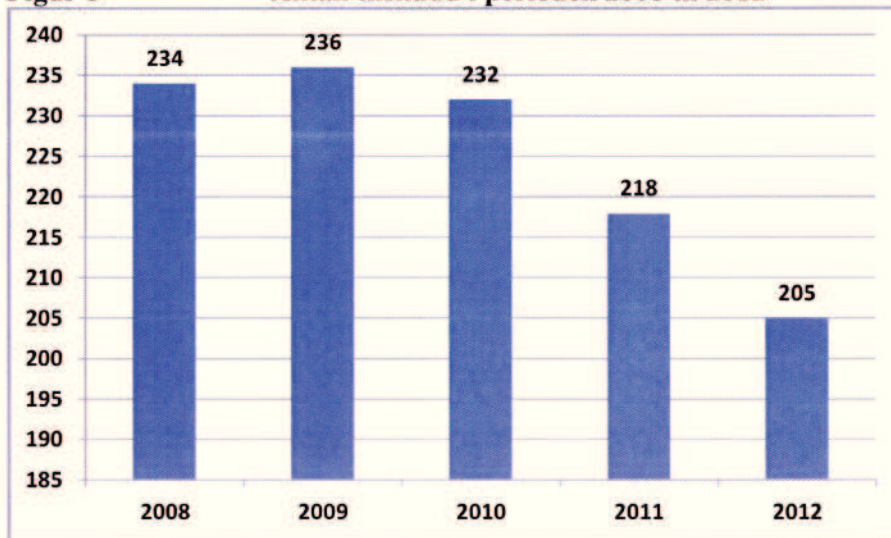
Tabell 2F viser bydelenes forbruk av tilskudd i 2012 og gir en oversikt over bydelenes kvoter, antall innvilgede tilskudd, totalt utbetalt beløp, prosentvis utnyttelse av kvoten, gjennomsnittlig tilskudd og bydelens prosent av totalt utbetalt tilskudd.

I 2012 har tre bydeler brukt mer enn tildelt kvote, og Bydel Søndre Nordstrand har det største merforbruket. Bydel Sagene har et betydelig underforbruk, noe som skyldes at det er reservert tilskudd til prosjekt for bygging av boliger for syv personer med nedsatt funksjonsevne. Prosjektet ferdigstilles og tilskuddet skal utbetales i 2013.

Tilskuddbevilgningen fra Husbanken har ikke fulgt den økte satsningen på videreutlån i Oslo. I 2007 lånte Oslo inn 600 millioner i startlån fra Husbanken og fikk bevilget 68,2 millioner i tilskudd til etablering. I 2010 og 2011 ble innlånet økt til 900 millioner og til 1 milliard i 2012. I perioden økte tilskuddsbevilgningen fra Husbanken til 85,5 millioner i 2011, men ble redusert til 74,8 millioner i 2012. I samme periode har boligprisene steget betydelig og har ført til at flere av Oslos innbyggere har blitt vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddsbevilgningen fra Husbanken utgjorde i 2007 11,4 % av lånebevilgningen. For 2012 utgjorde tilskuddet 7,5 % av lånebevilgningen. Denne utviklingen fører til at bydelene må prioritere strengere mellom tilskuddsberettigede kunder. Det fører også til at det blir vanskelig å etablere varig vanskeligstilte i eide boliger.



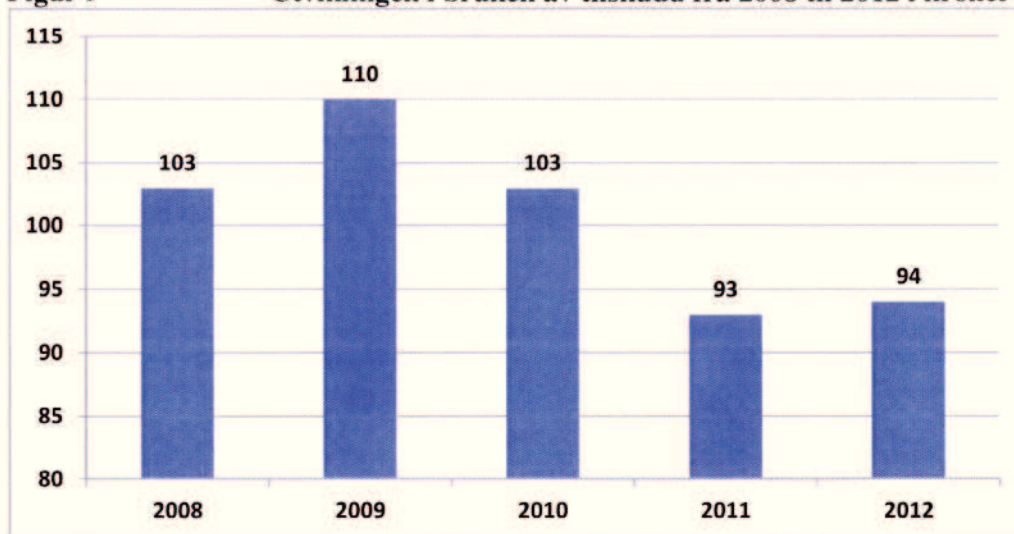
**Figur 8** Antall tilskudd i perioden 2008 til 2012



Antall tilskudd som blir gitt har en synkende trend, fra det høyeste antallet, 236 i 2009 til 205 tilskudd i 2012.

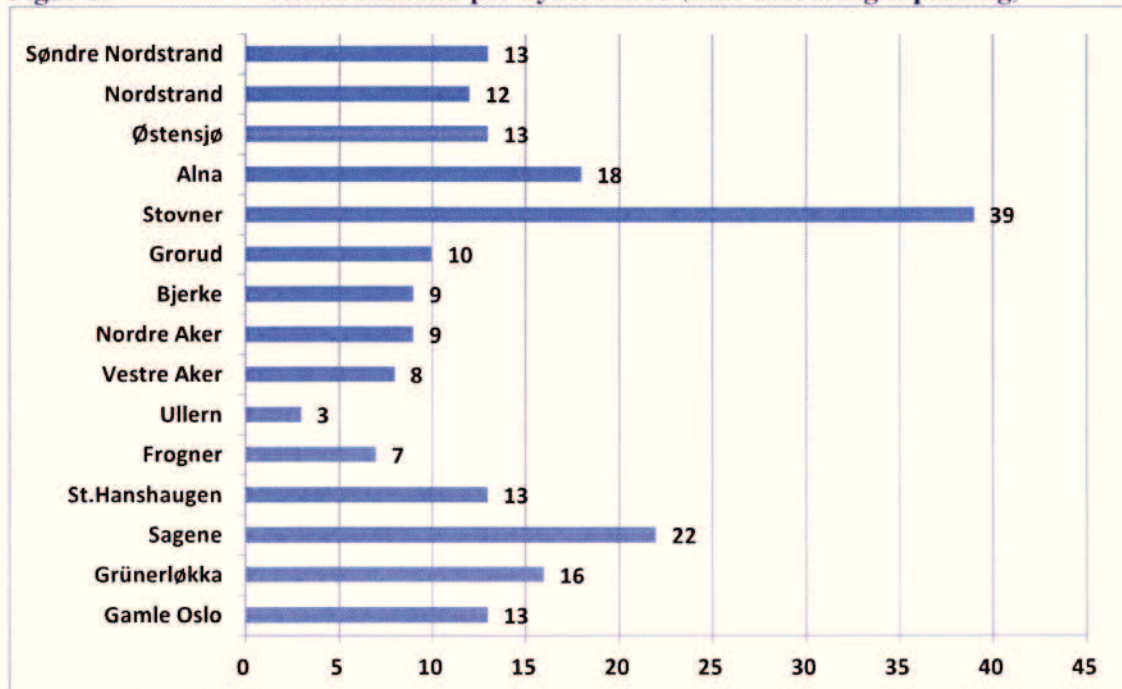
Figur 9 viser bruken av tilskudd i perioden 2008 til 2012 i kroner.

**Figur 9** Utviklingen i bruken av tilskudd fra 2008 til 2012 i kroner



Tilskudd til etablering og tilpasning er statlige boligsubsidier som ved optimal utnyttelse kan redusere kommunens egne kostnader til boligrelaterte formål. Kommunen klarte ikke å benytte alle tilgjengelige midler i 2008. I 2009 og 2010 ble hele bevilgningen benyttet, mens det for årene 2011 og 2012 har vært et stort underforbruk av tilskudd. I 2011 ble det satt av 20,6 millioner til boligprosjekter for 17 personer med nedsatt funksjonsevne. Det ene prosjektet ble ferdigstilt i 2012, mens det siste blir ferdigstilt i 2013, og forklarer noe av kommunens underforbruk.

**Figur 10** Antall tilskudd per bydel i 2012 (ikke utbedring/tilpasning)



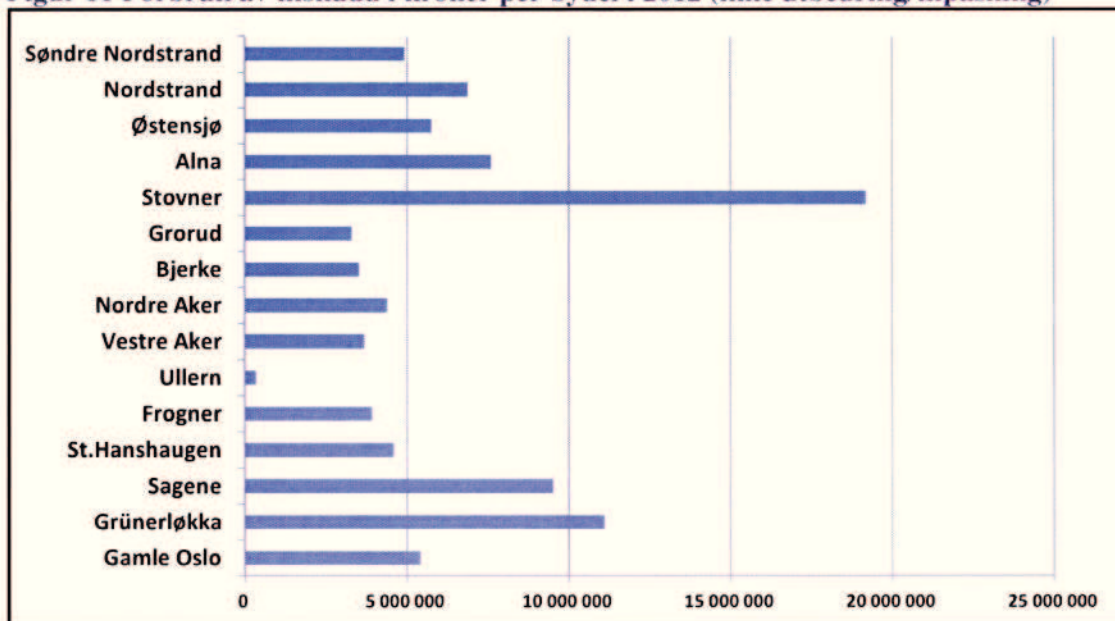
Figuren viser at bydelene innvilget fra tre til 39 tilskudd i 2012. Gjennomsnittlig antall tilskudd per bydel er 15, men variasjonen er stor mellom bydelene.

Bydel Stovner innvilget flest tilskudd med totalt 39, mens bydel Ullern ligger lavest. Bydel Stovner utbetalte elleve tilskudd til personer med nedsatt funksjonsevne ved etableringen av borettslaget Hvitveisenga. Bydelene Ullern og Gamle Oslo hadde lavest utnyttelse av tildelt kvote. Bydel Nordstrand innvilget 12 tilskudd på til sammen 6,9 millioner og bydel St. Hanshaugen innvilget 13 tilskudd på til sammen 4,6 millioner. Dette viser at størrelsen på tilskuddene som utmåles varierer mellom bydelene.

Bydel Grünerløkka hadde høyest gjennomsnittstilskudd i 2012 på nesten 700 000. Bydel Ullern hadde det laveste gjennomsnittstilskuddet på 118 000 kroner. Differansen på gjennomsnittstilskuddet mellom disse to bydelene er 576 000 kroner. Dette tyder på at det er betydelige forskjeller i saksbehandlingen mellom bydelene.

Figur 11 nedenfor viser bruken av tilskudd i kroner per bydel. Figuren viser at tre bydeler peker seg ut med høyere forbruk enn gjennomsnittet. Dette er Grünerløkka, Sagene og Stovner. Bydel Stovner utbetalte ca 11 millioner til elleve personer med nedsatt funksjonsevne i forbindelse med etablering av prosjekt Hvitveisenga.

Figur 11 Forbruk av tilskudd i kroner per bydel i 2012 (ikke utbedring/tilpasning)



## 2.2 Startlån og tilskudd til refinansiering

Startlån og tilskudd til etablering er effektive virkemidler i Oslo kommunes arbeid med refinansiering av boliglån og andre gjeldsforpliktelser. Vilkåret er at kommunen får pantesikkerhet innen boligens verdi på refinansieringstidspunktet, og at søkerne tilfredsstiller øvrige vilkår for tildeling av startlån og tilskudd.

### 2.2.1 Startlån til refinansiering i perioden 2008 til 2012

I 2008 innvilget Oslo kommune totalt 47 lån til refinansiering. Antallet refinansieringslån har økt til 79 i 2012. I 2011 var det en liten reduksjon i forhold til foregående år, men antallet lån og størrelsen på lån til refinansiering økte betraktelig i 2012, noe som kan skyldes at bydelene har benyttet virkemidlet mer aktivt for å hjelpe personer ut av en vanskelig økonomisk situasjon.

Tabellen nedenfor viser prosentvis andel startlån som benyttes til refinansiering i forhold til totalt utlånsbeløp.

Tabell 2G Startlån til refinansiering i perioden 2008 -2012

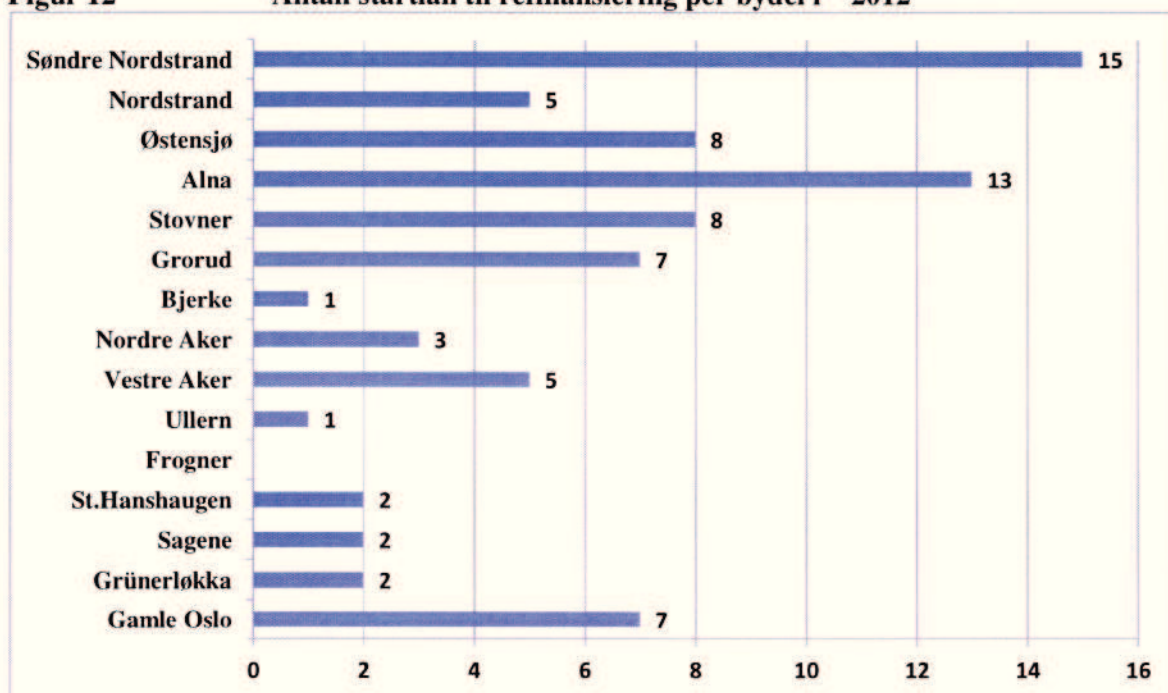
	2008	2009	2010	2011	2012
Startlån til refinansiering - antall	47	52	70	63	79
Refinansiering i kroner (millioner)	30	29	43	35	64
Refinansiering i % (antall av totalt utlån)	6,90 %	6,30 %	7,40 %	3,30 %	7,70 %
Refinansiering i % (beløp av totalt utlån)	4,20 %	3,70 %	4,50 %	3,70 %	6,40 %

Tabell 2G viser innvilgede startlån til refinansiering i perioden 2008 til 2012. De fleste søknadene om refinansiering kommer på bakgrunn av at husstander har tatt opp forbruksgjeld i

tillegg til boliglånet. Hvis det blir en økende ledighet i arbeidsmarkedet vil dette ramme våre kunder siden mange er representert for marginaliserte grupper.

Oslo har en tilfredsstillende beredskap med hensyn til at situasjonen kan forverre seg for kommunens lånekunder.

**Figur 12** Antall startlån til refinansiering per bydel i 2012



Oslo kommune hadde relativt høy utnyttelse av startlån til refinansiering i 2012. Velferdsetaten gjennomførte kurs om bruk av startlån til refinansiering for bydelene, noe som kan ha medført en økning i bruken av ordningen. Likevel ser det ut til å være et underforbruk av startlån til refinansiering i enkelte bydeler. Dette kan skyldes at de som henvender seg for å få startlån til refinansiering har fullfinansiert boligene slik at det ikke finnes ledig pant. I tillegg kan enkelte bydeler ha en relativt streng praksis ved innvilgelse av lån og tilskudd.

Det er også en sammenheng mellom saksbehandlers kunnskap og evnen til å finne gode løsninger i refinansieringssaker. Refinansiering er et komplekst saksfelt som krever kunnskap om økonomi og utlånsvirksomhet, samt jevnlig praksis for å utøves godt. De bydelene som har mange refinansieringssaker har ofte spesialiserte saksbehandlere med god kompetanse og erfaring. Bydeler med få saker opparbeider seg ikke tilstrekkelig kunnskap for å løse sakene på en tilfredsstillende måte.

Lave renter på boliglån de siste årene gjør at det ofte ikke er boligkjølden som er problemet for kundene, men annen gjeld og kreditter som søkerne har tatt opp. Refinansiering av boliglån kan være en god løsning i saker som medfører *reelle* betalingslettelser, noe som kan bidra til at den øvrige gjelden kan betjenes fullt ut eller med nye, gunstigere vilkår. Startlån til refinansiering er

mer tapsutsatt enn startlån og tilskudd til kjøp av bolig. Misligholdet er større for denne delen av porteføljen. Ved tidligere betalingsproblematikk og mislighold er gjentakelsesfaren stor.

### 2.2.2 Tilskudd til refinansiering i perioden 2008 til 2012

Tabell 2H viser at det har vært en vesentlig nedgang fra 2008 til 2012 for tilskudd gitt til refinansiering. Etaten jobber for å hindre tvangssalg av boliger. I noen tilfeller kan tilskudd til refinansiering være den eneste muligheten for å avverge tvangssalg av boligen.

**Tabell 2H Forbruk av tilskudd til refinansiering**

Forbruk av tilskudd	2008	2009	2010	2011	2012
Tilskudd til refinansiering, antall	17	22	7	9	8
Tilskudd til refinansiering i kroner (mill)	5	9	2,5	2,8	2,6
Tilskudd i prosent av antall	7,3 %	9,3 %	3,0 %	4,1 %	3,9 %
Tilskudd i prosent av kroner (mill)	4,9 %	8,2 %	2,4 %	3,0 %	2,8 %

Det blir benyttet tilskudd til refinansiering i svært få saker. Andelen av tilskudd som ble brukt til refinansiering var høyest i 2009 med 8,2 %, og er redusert til 2,8 % av benyttede tilskudd i 2012. Fra 2011 til 2012 har vært en reduksjon i totalt utbetalt beløp fra 9 til 8 millioner.

**Tabell 2I Antall tilskudd til refinansiering per bydel i 2012**

Bydel	Antall saker	Samlet beløp
St. Hanshaugen	1	315 282
Stovner	5	1 828 587
Alna	1	360 000
Nordstrand	1	90 941
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>2 594 810</b>

Tabellen viser at kun fire bydeler har gitt tilskudd til refinansiering i 2012. I 2012 ble det innvilget 79 lån og åtte tilskudd til refinansiering fordelt på 15 bydeler. Det er relativt få saker fordelt på mange bydeler. Seks bydeler har til sammen innvilget 73 % av alle startlån til refinansiering.

Velferdsetaten ser behov for å bistå med flere kompetansehevende tiltak innen arbeidet med refinansiering og vil forsterke dette arbeidet ytterligere i 2013.

### 2.3 Startlån og tilskudd til utbedring og tilpasning av bolig

Bydelene innvilger lån og tilskudd til personer med behov for tilpasning av bolig slik at de kan bo lenger hjemme. Utbetalte lån og tilskudd til utbedring og tilpasning av bolig i 2012 var på til sammen på 2 932 964.

**Tabell 2J Fordeling av startlån til utbedring/tilpasning per bydel i 2012**

Bydel	Lån til utbedring	Antall	Gjennomsnitt
Sagene	46 692	1	46 692
St. Hanshaugen	30 000	1	30 000
Vestre Aker	597 277	3	199 092
Grorud	76 055	1	76 055
Stovner	222 060	2	111 030
Alna	338 180	3	112 727
<b>Totalt</b>	<b>1 310 264</b>	<b>11</b>	<b>119 115</b>

Tabellen 2J viser at det er få bydeler som innvilger lån til utbedring og tilpasning. Erfaringer fra tidligere år har vist at de fleste som har fått hjelp av kommunen til utbedring og tilpasning av bolig har fått dette i form av tilskudd.

**Tabell 2K Antall tilskudd til tilpasning per bydel i 2012**

Bydel	Beløp	Antall tilskudd	Gjennomsnitt
Gamle Oslo	153 935	2	26 968
Grünerløkka	14 127	1	14 127
Sagene	177 869	6	29 645
St.Hanshaugen	358 994	3	119 665
Frogner	0	0	0
Ullern	24 256	1	24 256
Vestre Aker	400 000	1	400 000
Nordre Aker	22 500	1	22 500
Bjerke	0	0	0
Grorud	53 125	3	17 708
Stovner	11 250	1	11 250
Alna	39 695	2	19 848
Østensjø	95 801	1	95 801
Nordstrand	0	0	0
Søndre Nordstrand	271 148	4	67 787
<b>Totalt</b>	<b>1 622 700</b>	<b>26</b>	<b>62 412</b>

Bydelene har rapportert at det ble utbetalt 26 tilskudd til tilpasning i 2012 med et samlet beløp på 1 622 700 kroner. I 2011 ble det utbetalt 145 tilskudd til tilpasning, totalt 5 304 981 kroner. Dette viser en betydelig reduksjon i antall tilskudd til tilpasning. Gjennomsnittlig størrelse for tilskudd har økt fra 36 586 kroner til 62 412 kroner, noe som viser at de som har fått innvilget tilskuddet har hatt behov for større tilpasninger. Velferdsetaten er bekymret over nedgangen i bruk av tilskudd til tilpasning og vil gjennomføre ulike tiltak for å øke bruken av ordningen. Bydelene

melder at det er stor nedgang i antall søkere og tror at ordningen er lite kjent. Tiltakene vil bli iverksatt i 2013.

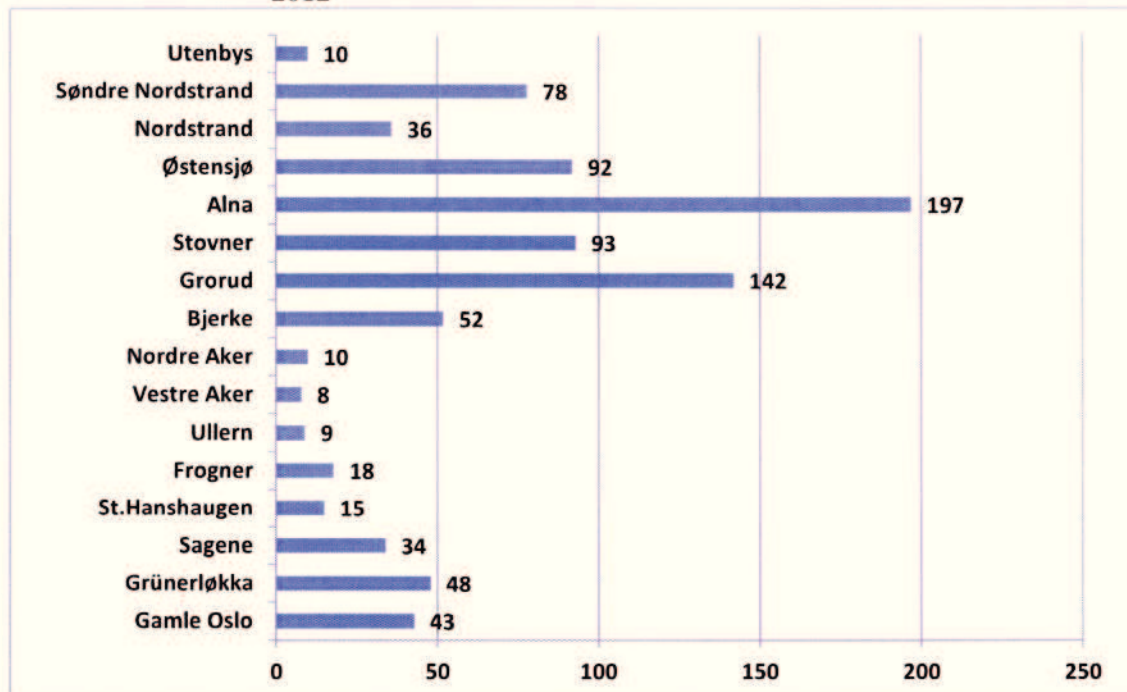
## 2.4 Geografisk oversikt over startlån og tilskuddsmottakere i Oslo

De fleste låntakere bosetter seg i andre bydeler enn den de bor i på søknadstidspunktet.

### 2.4.1 Bosettingsmønsteret for låntakerne i 2012

Figur 14 og tabell 2K viser hvor mange låntakere som fikk lån og i hvilken bydel de kjøpte bolig. Totalt 1025 fikk innvilget finansiering i 2012.

**Figur 14** Oversikt over hvilke bydeler de kommunale låntakerne kjøpte bolig i 2012



Figuren viser at svært mange kjøpte bolig i bydelene i Groruddalen. Totalt flyttet 55 % av de som fikk lån og tilskudd i 2012 til en av Groruddalsbydelene. Vi registrerer en nedgang i antall kjøpte boliger i sentrum og Oslo vest i forhold til 2011. I bydelene St. Hanshaugen, Frogner, Ullern, Vestre Aker og Nordre Aker bosettes det færrest med lån og tilskudd. Dette har sammenheng med de høye boligprisene i disse områdene. I 2011 ble det finansiert seks boligkjøp utenfor Oslo, mens dette økte til ti i 2012.

Tabell 2L nedenfor viser i hvilken bydel kundene fikk lån og tilskudd og hvilken bydel de kjøpte bolig. Groruddalen (Bjerke, Grorud, Stovner og Alna) og de sørøstlige bydelene (Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand) har til sammen gitt 13 finansieringer til kjøp av bolig i sentrum (Gamle Oslo, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Frogner) og Oslo vest (Vestre Aker,

Ullern og Nordre Aker), mens Groruddalen og de sørøstlige bydelene finansierte 349 boliger i egne bydeler. Bydelene i sentrum og Oslo vest finansierte 172 boliger i egne bydeler og 344 boliger i Groruddalen og Oslo sørøst. Dette viser at flyttemønsteret for kunder med startlån går fra sentrum og Oslo vest til Groruddalen og Oslo sørøst. Hver femte låntager bosetter seg i Bydel Alna.

**Tabell 2L**                      **Antall låntakerne per bydel og i hvilken bydel de kjøpte bolig i 2012**

	B 1	B 2	B 3	B 4	B 5	B 6	B 7	B 8	B 9	B 10	B 11	B 12	B 13	B 14	B 15	B 16*
Gamle Oslo	14	4	1	1	1	-	1	1	6	18	6	35	10	2	7	-
Grünerløkka	4	11	5	-	1	1	-	-	11	25	14	15	6	1	3	-
Sagene	4	5	11	-	-	-	1	2	6	10	6	14	4	2	4	-
St.Hanshaugen	8	15	6	8	2	-	-	1	3	5	7	13	6	3	7	2
Frogner	6	10	6	5	13	5	1	-	2	3	3	16	8	5	4	5
Ullern	1	1	1	-	-	2	-	-	-	1	3	6	-	-	2	-
Vestre Aker	-	1	1	-	-	1	5	-	-	7	3	7	2	2	-	-
Nordre Aker	-	-	1	-	-	-	-	4	4	4	4	6	2	1	-	-
Bjerke	-	-	1	1	1	-	-	-	12	17	5	13	4	1	-	-
Grorud	-	-	-	-	-	-	-	-	2	23	4	3	1	-	2	1
Stovner	1	1	-	-	-	-	-	-	3	10	30	11	-	-	-	1
Alna	3	-	-	-	-	-	-	2	-	10	2	31	4	1	3	-
Østensjø	1	-	-	-	-	-	-	-	1	5	3	15	33	3	5	1
Nordstrand	-	-	1	-	-	-	-	-	2	2	2	7	8	13	5	-
Søndre Nordstrand	1	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	5	4	2	36	-
<b>Totalt</b>	<b>43</b>	<b>48</b>	<b>34</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>52</b>	<b>142</b>	<b>93</b>	<b>197</b>	<b>92</b>	<b>36</b>	<b>78</b>	<b>10</b>

\* B16 er etableringer utenfor Oslo kommune.

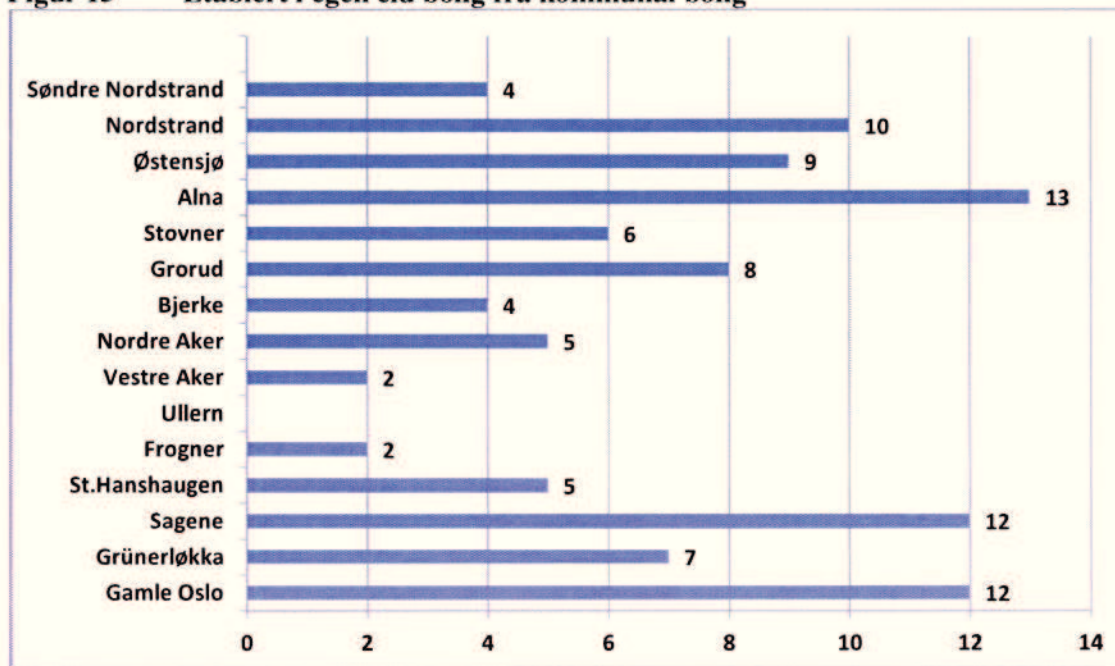
De fiolette rutene viser hvor mange som fikk lån og ble boende i den bydelen som innvilget lånet.

## 2.5 Startlån og tilskudd til kommunale leietakere i 2012

I 2012 fikk 99 husstander, som på søknadstidspunktet leide kommunal bolig, lån til å kjøpe egen bolig. Dette er en nedgang fra 2011 hvor 112 husstander i kommunale leieboliger kjøpte bolig ved hjelp av startlån. Bydelene Gamle Oslo, Sagene, Alna og Nordstrand innvilget 48 % av lån og tilskuddene til denne målgruppen. Velferdsetaten antar at dette tallet vil øke i 2013, da det er en prioritert oppgave å bidra til at husstander i kommunale boliger kan etablere seg i egen eid bolig.



**Figur 15** Etablert i egen eid bolig fra kommunal bolig



Figuren viser fordelingen av etableringer fra kommunale boliger per bydel. Bydel Ullern har ingen og Bydel Nordre Aker har to slike etableringer, mens Bydel Alna har flest med 13. De fleste bydelene har etablert mellom fem og 12 husstander fra kommunale boliger til egen eid bolig. Variasjonen kan ha sammenheng med antall kommunale boliger i bydelen. Bydel Sagene er den bydelen med flest kommunale leieboliger. Flere bydeler med få kommunale boliger er opptatt av at beboerne i disse boligene skal få kjøpt egen bolig slik at gjennomstrømningen i bydelens kommunale boligmasse blir større.

## 2.6 Startlån i 2013 og fremover

Bankene har i kjølvannet av finanskrisen blitt pålagt strengere krav til egenkapital og sikkerhet. Dette gjør at etterspørselen etter startlån har økt og flere søker om toppfinansiering. Mange av de nye søkerne er ikke vanskeligstilte ut over at de mangler egenkapital på 15 %, og at boligprisene i Oslo er høyest i landet. Dette er en ny gruppe søkere som tidligere ikke søkte om lån i kommunen. Spesielt gjelder dette førstegangsetablererne. Velferdsetaten har holdt kurs for bydelene for å bevisstgjøre saksbehandlerne i å prioritere søkere som er varig vanskeligstilte.

Oslo kommune hadde i 2012 et innlån fra Husbanken på 900 millioner og fikk etter søknad om 150 millioner en ekstrabevilgning på 100 millioner. Tilskuddsbevilgningen var på 88 millioner.

Oslo har i 2013 søkt Husbanken om 1,2 milliarder i startlån, og har mottatt 75 millioner i tilskudd til etablering og 12,47 millioner i tilskudd til tilpasning. Ut fra innvilgede lån første halvår 2013, ser det ut til at Oslo vil ha et utlån på 1 milliard i år. Det er ennå ikke avklart fra Husbanken hvor mye Oslo får tildelt i startlån i 2013. Etter vinterens medieomtale av startlån, signaler fra Kommunal- og regionaldepartement og Husbanken har bydelene blitt anmodet om å utvise en

strengere prioritering mellom dem som søker om startlån, slik at vi sikrer at det er varig vanskeligstilte som får lån og tilskudd. En slik prioritering vil føre til at mange med grunnfinansiering i bank, og uten 15 % egenkapital ikke vil få startlån som toppfinansiering. Dersom denne gruppen ikke får lån i kommunen vil det være rimelig å anta at en større andel av denne gruppen vil etterspørre boliger i leiemarkedet.

Prisutviklingen på boliger i Oslo påvirkes av faktorer som styringsrenten, tilbud og etterspørsel etter boliger, volum på boligbyggingen, samt endringer i antall sysselsatte i hovedstaden.

## **2.7 utfordringer knyttet til bruk av tilskudd**

Tilskudd til etablering skal bidra til at personer med en varig vanskelig bosituasjon og med varig lave inntekter kan bosettes i egen eid bolig. Tilskuddet skrives ned med 5 % per år.

Velferdsetaten ser flere fordeler ved en endring av dagens tilskuddsmodell slik at tilskuddet ikke gjøres nedskrivbart, men bindes i boligen så lenge husstanden har behov for det. Det vil da utgjøre et rente- og avdragsfritt lån som husstanden får beholde så lenge det er nødvendig, men som kan gjøres om til lån eller tilbakebetales i forbindelse med salg eller bytte av bolig. Et rente- og avdragsfritt lån vil utgjøre et betydelig økonomisk gode for husstanden. Ved en slik endring av tilskuddmodellen vil man oppnå samme økonomiske effekt ved hver enkelt boligfinansiering, men man kan oppnå flere etableringer med tilskudd på sikt, fordi en større andel av tilskuddene betales tilbake og kan lånes ut på nytt. Det vil dermed bli større resirkuleringseffekt av tilskuddbevilgningene, og kommunen kan hjelpe flere med å etablere seg i eid bolig (for samme summen).

En konsekvens av dagens ordning er at man i en del tilfeller får en utilsiktet formuesoppbygging og formuesoverføring. Sett i et lenger perspektiv har kjøp av bolig vært en god investering og har medført at mange har fått bygget opp boligkapital. Et tilskudd som ikke nedskrives (rente og avdragsfritt lån) vil gjøre svakstilte husstander i stand til å bygge opp boligkapital, uten at man i tillegg får en formuesoverføring ved at tilskuddet nedskrives. Et tilskudd til kjøp av bolig skal løse et boligproblem, ikke et formuesproblem. En endring av tilskuddsmodellen vil føre til bedre målretting av tilskuddet mot boligproblemet, og vil medføre at kommunen oppnår bedre resirkulering av tilskuddet, noe som i sin tur fører til at man kan hjelpe flere inn på boligmarkedet. Fordi det er et økende antall personer som trenger bistand fra det offentlige i boligsammenheng er det viktig å utarbeide modeller som gir god utnyttelse av fellesskapets midler.

# KAPITTEL 3

## FORVALTNING AV KOMMUNENS LÅNEPORTEFØLJE

Velferdsetaten har ansvaret for forvaltning av Oslo kommunes utlånsportefølje til boligformål. Låneadministrasjon og inkassotjenester er konkurranseutsatt og ivaretas av Lindorff. Avtalen som er inngått har varighet ut 2015. Oppfølging av kommunens låntakere og vedtak om endrede betalingsvilkår og forvaltningsvedtak ivaretas av etaten, i tillegg til annen service og informasjon til kommunens lånekunder. Velferdsetaten har også regnskaps- og budsjettansvar for kommunens låne- og tilskuddsordninger. Noen enkle fullmakter om betalingslettelse på lån er i løpet av 2012 overført til Lindorff, slik at etaten kan rette sin innsats mot kunder med store betalingsproblemer.

Låneforvaltningens hovedformål er å sikre at lånekundene kan beholde sin bolig og forhindre tap på utlån for Oslo kommune.

Ved utgangen av 2012 utgjorde låneporteføljen (med tilskudd) 5,69 milliarder fordelt på 8 843 engasjementer.

Velferdsetatens "omsetning" på forvaltning av lån og tilskudd utgjorde i 2012 om lag 1,8 milliarder. Tallet omfatter utbetaling av nye startlån i 2012 med 1 milliard, innbetaling av renter og avdrag med 700 millioner, utbetaling av ulike boligtilskudd med 93 millioner, samt innbetaling på tilskuddsporteføljen på 13 millioner.

Velferdsetaten avgir årlig rapport på utøvelse av fullmakt til å inngå betalingslettelse med kommunens skyldnere.<sup>1</sup> Orientering om utøvelse av denne fullmakten sendes direkte til Byrådsavdeling for finans med kopi til Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester. I tillegg har etaten utarbeidet kvartalsvis oversikt over utvikling i låneporteføljen med fokus på endringer i lånemassen og restansutviklingen. Fra 2013 gjøres denne rapporteringen tertialvis.

Velferdsetaten utarbeider årlig en finansiell risikoanalyse av låneporteføljen. Denne omhandler avsetning til tapsfond, status på låneporteføljen, utvikling av restansene, tap på utlån, samt en analyse av hvordan makroøkonomiske faktorer som rentenivå, arbeidsledighet og boligprisene kan påvirke låneporteføljens tilstand.

### 3.1 Generelle opplysninger om låneforvaltningen

#### 3.1.1 Renteform på låneporteføljen

Per 31. desember 2012 utgjorde fastrentelån 49 % av totalt *antall* lån (tilskuddene ikke medregnet) mens 51 % av lånene hadde flytende rente. I *kronebeløp* utgjorde fastrentelån 60 % mens 40 % av utlånene hadde flytende rente.

---

<sup>1</sup> Rapportering på utøvelse av fullmakt til å inngå betalingslettelse med kommunens skyldnere jf Byrådssak 1037/10 og 1038/10. Denne byrådssaken avløste Byrådssak 1183/03.

### 3.1.2 Inkassoporteføljen

Antall inkassosaker holder seg på et relativt stabilt nivå. Ved utgangen av 2012 hadde Velferdsetaten totalt 106 lån til håndtering hos Lindorff inkasso. Av dette var 90 saker aktive mens 16 saker hørte til inkassators overvåkningsavdeling (saker foreløpig uten løsning). Total inkassoportefølje i beløp utgjorde ca 62 millioner.

### 3.1.3 Restanseutvikling på låneporteføljen

Oversikten under viser utvikling i restansene på låneporteføljen fra 2009 til 2012. Tallene gjelder kun lån, tilskudd er ikke medregnet. Av en total restanse på 7,2 millioner ved utgangen av 2012 utgjorde langtidsrestansene, restanse eldre enn 90 dager, 3,7 millioner, mens 3,5 millioner var korttidsrestanser med betalingsmislighold på mindre enn 90 dager.

	2009	2010	2011	2012
Restanse i prosent av total utlånsportefølje	0,30	0,20	0,15	0,13
Restanse i kroner (mill)	11,6	8,6	6,9	7,2

Tabellen viser en mindre økning fra 2011 til 2012, I samme periode har låneporteføljen økt med 460 millioner. Renten i måleperioden har vært fallende og arbeidsmarkedet har vært stabilt bra, noe som gir lavt betalingsmislighold. Videre er låntakernes livsoppholdsbeløp, det beløpet låntaker normalt skal ha til disposisjon etter at boutgifter, herunder renter og avdrag på lån er betalt, svært romslig, noe som medfører at de fleste har en økonomisk buffer i tilfelle redusert inntekt og/ eller uforutsette utgifter.

### 3.2 Låneporteføljens utvikling fra 2009 til 2012

Tabell 3A viser utviklingen i låne- og tilskuddsporteføljen for perioden 2009 til 2012. Oslo kommune forvaltet 1 359 flere låneengasjementer i 2012 enn i 2009. Tilskuddsporteføljen har økt med 157 nye tilskudd i perioden. Kommunens utlån utgjøres for en stor del av startlån, som erstattet etableringslån i 2003. I tillegg til forvaltning av videreutlån håndteres også noen egne utlån (sosiallån). Egne utlån (13 i alt) forventes å gå i null i løpet av 2013.

**Tabell 3A**                      **Utviklingen i antall lån og tilskudd**

	2009	2010	2011	2012
Antall lån	5 607	6 046	6 681	6 966
Antall tilskudd	1 720	1 794	1 884	1 877
<b>Sum antall lån og tilskudd</b>	<b>7 327</b>	<b>7 840</b>	<b>8 565</b>	<b>8 843</b>

**Tabell 3B**                      **Porteføljeutviklingen av sum lån og tilskudd i mrd kr**

	2009	2010	2011	2012
Sum lån	3,85	4,26	4,73	5,19
Sum tilskudd	0,41	0,45	0,48	0,50
<b>Sum lån og tilskudd</b>	<b>4,26 mrd</b>	<b>4,71 mrd</b>	<b>5,21 mrd</b>	<b>5,69 mrd</b>

Tabellen viser at låneporteføljen i tidsrommet 2009 til 2012 totalt har økt med 1,43 milliarder. Beregninger viser at låneporteføljen, under visse forutsetninger, vil øke med ytterligere 660 millioner i løpet av 2013. Dette tallet baserer seg på at kommunen får bevilget 1,2 milliarder i startlån som det er søkt om fra Husbanken, at bydelene benytter tilgjengelige utlånsmidler, samt at ordinær avdragsbetaling og ekstraordinære innbetalinger blir som forventet.

### 3.3 Endringsvedtak i perioden 2009 til 2012

Endringsvedtak omfatter alle endringer i låntakernes betalingsplaner som inngås etter utbetaling av lånet. Velferdsetaten har et bredt spekter av virkemidler for å avhjelpe og forebygge betalingsproblemer på lån. Følgende betalingslettelser kan innvilges:

- betalingsutsettelse på fremtidige terminer
- avdragsutsettelse av fremtidige terminer
- restanse tillagt lån
- restanseavtaler (nedbetalingsavtaler på restanser)
- endring av tilbakebetalingstid
- redusert betaling
- kombinasjon av to eller flere av ovennevnte virkemidler

Etaten tar også stilling til gjeldsordningssaker og legger om lånebetjeningen etter konkret vurdering og etter anbefaling fra namsmyndighetene eller økonomirådgivertjeneste i NAV i bydelene.

**Tabell 3C                      Antall vedtak om betalingslettelser**

	2009	2010	2011	2012
Antall vedtak om betalingslettelser	446	462	455	407
Antall avslag eller avviste saker	76	65	72	65
<b>Sum antall søknader</b>	<b>522</b>	<b>527</b>	<b>527</b>	<b>472</b>

Antall vedtak om betalingslettelser har vært relativt stabilt i perioden 2009 til 2012. Fra 2011 til 2012 var det en nedgang på ca 10 %. Det forventes et tilsvarende antall betalingslettelser i 2013. Avslåtte søknader varierer mellom 10 og 15 % av antall mottatte saker. Det forventes ingen betydelige renteøkninger eller endring i sysselsetting i 2013, noe som tilsier at antall vedtak om betalingslettelser vil holde seg på samme nivå som i 2012.

### 3.4 Forvaltningsvedtak i perioden 2009 til 2012

Med forvaltningsvedtak menes vedtak som i hovedsak har med endring av sikkerhet på lån å gjøre. Endring av sikkerhet omfatter følgende vedtak:

- overføring av lån til ny låntaker (debitorskifte)

- pantefrafall og prioritetsvikelse
- overføring av låneforhold til annen bolig (pantebytte)
- av- eller nedskrivning på lån
- kreditorskifte

Nedenfor vises antallet forvaltningsvedtak som ble fattet i perioden 2009 til 2012.

**Tabell 3E**                      **Antall forvaltningsvedtak i perioden 2009 til 2012**

	2009	2010	2011	2012
Antall vedtak i forvaltningssaker	232	304	380	315

### 3.5 Avslåtte søknader

Velferdsetaten avslø i alt 30 søknader i 2012. Dette viser en mindre reduksjon fra året før.

**Tabell 3F**                      **Antall avslag og avviste saker i perioden 2009 til 2012**

	2009	2010	2011	2012
Avslag og avviste saker	19	20	33	30

## KAPITTEL 4

### BOSTØTTE

Kapitlet viser bruken av bostøtte i Oslo. Innledningsvis presenteres utbetalingene av bostøtte i perioden 2009 til 2012. For 2012 vises bruken av de ulike bostøtteordningene fordelt på bydel.

Bostøtteordninger er rettighetsordninger. Antall mottakere og innvilgede saker er derfor ikke et resultat av saksbehandlingspraksis eller bydelsvise kvoter. Forekomsten av støtteberettigede målgrupper i den enkelte bydel, og til en viss grad kjennskap til ordningene blant innbyggerne og 1. linjetjenesten, bestemmer størrelsen på utbetalingene.

De ulike bostøtteordningene har kommet til i perioden 1957 til 2000, og har blitt innført for å ivareta ulike boligpolitiske oppgaver. De kommunale bostøtteordningene er rettet inn mot ulike, men klart definerte målgrupper. Fra 1.1.2010 ble det innført en husleietilskuddsordning for leietakere som ble berørt av husleiereguleringens opphevelse. Ordningen er finansiert av Oslo kommune og staten i fellesskap, med en halvpart på hver.

Egne kommunale bostøtteordninger har vært nødvendig fordi den statlige ordningen tradisjonelt sett ikke har vært god og omfattende nok til å ivareta Oslos behov i forbindelse med gjennomføringen av kommunale boligpolitiske oppgaver. Den statlige ordningen har gjennomgått en positiv utvikling de senere år, og ordningen ble vesentlig styrket og utvidet i 2009.

## 4.1 Bostøtte i perioden 2009 til 2012

Tabell 4A Bostøtteordningene 2009 til 2012

Ordning	2009	2010	2011	2012
Statlig bostøtte	537 000	648 000	685 500	689 800
BKB	214 900	241 600	253 600	282 400
KBT	39 500	38 700	38 600	40 400
Refusjoner statlig bostøtte (til BKB)	110 400	131 200	142 000	153 900
Netto kostnad BKB	104 500	110 400	109 400	128 500

Tabell 4A viser at det er BKB ordningen som har økt mest i perioden 2009 til 2012. Det er første gang BKB har økt mer enn den statlige bostøtteordningen i sammenlignbare perioder. I siste fireårsperiode har økningen vært på 31,4 %, mens den statlige bostøtteordningen har økt med 28,5 %. KBT ordningen har vært forholdsvis stabil de senere år.

Refusjonene fra Husbankens ordning til BKB ordningen har økt med 39,4 % siden 2009, en del mer enn økningen i Husbankens ordning isolert sett. Mottar en søker kommunal bostøtte kreves det refusjon i den statlige bostøtten. Både nominelt og relativt har imidlertid refusjonene blitt redusert hvert år i fireårsperioden.

Nedenfor følger en kort gjennomgang av de ulike ordningene og en sammenlignende analyse for 2012. Tabellene viser antall mottakere per desember 2012.

## 4.2 Bostøtte for leietakere i kommunale boliger (BKB)

Ordningen ble etablert som et ledd i innføringen av gjengs leie i kommunale boliger i 2000, for at leietakere med svak økonomi fortsatt skulle klare å bli boende etter at husleiene økte.

BKB ordningen var opprinnelig forbeholdt leietakere i boliger som Boligbygg (BBY) forvaltet før eiendomsreformen, men ble i 2009 utvidet til å gjelde alle boliger som BBY forvalter. I 2010 ble ordningen utvidet til også å omfatte boliger innleid fra private utbyggere. Ordningen omfatter nå alle kommunalt disponerte boliger. Antall mottakere av BKB har de senere årene ligget mellom 4 000 og 4 500. I 2012 utgjorde antallet 4 360, pluss 220 mottakere i UNGBO, til sammen 4 580.

Utbetalt beløp har prosentvis økt mer enn antall mottakere. I 2010 ble det utbetalt 241,6 millioner og i 2012 ble det utbetalt 282,4 millioner. Dette er en økning på 16,9 % til tross for at antall mottakere er forholdsvis stabilt. Økningen skyldes økningen i gjengs leie, og at nye leietakere i kommunale boliger jevnt over har en lavere inntekt og kvalifiserer til mer bostøtte, enn de som flytter ut.

BKB mottakernes statlige bostøtte blir overført til kommunen for avregning mot den kommunale bostøtten. Den statlige bostøtten reduserer derfor kommunens kostnader. De statlige bostøtterefusjonene til BKB ordningen utgjorde i 2012 153,9 millioner slik at kommunens netto

utlegg utgjorde 128,5 millioner, jfr. tabell 4A. Mens brutto utbetalinger økte med 31,4 % i perioden 2009 til 2012, økte nettokostnadene med 23 % i samme periode.

#### **4.2.1 BKB for små husstander**

For enslige husstander i 1- og 2-roms boliger har BKB ordningen stadig mindre betydning. Svært mange av de enslige kommunale leietakerne kommer bedre ut i Husbankens bostøtteordning enn i BKB ordningen. En enslig minstepensjonist vil komme bedre ut med KBT og statlig bostøtte enn med BKB når husleia er mindre enn 9 000 kroner per måned. Grenseverdien øker noe hvert år.

Den stadig reduserte betydningen av BKB ordningen for små husstander skyldes at den ikke har blitt indeksjustert siden den ble innført. De fleste mottakerne får mindre BKB etter hver årlige omregning når ny likningsinntekt blir lagt til grunn. Uendret skala for rimelig egenandel gjør at egenandelen gradvis blir skjerpet over tid.

#### **4.2.2 BKB for barnefamilier**

For store barnefamilier i store boliger med høy husleie er BKB ordningen avgjørende for at de skal klare å bli boende. Dette skyldes at det i BKB ordningen ikke er boutgiftstak, mens det i Husbankens ordning er et øvre tak på henholdsvis 83 000 til 104 000 kroner per år, avhengig av antall personer i husstanden og om boligen er spesialtilpasset. Boutgifter utover dette beregnes det ikke støtte av. De fleste store barnefamilier har en høyere husleie enn Husbankens tak. Av bostøttmottakerne i Oslo har for tiden 70 % høyere boutgifter enn taket i Husbankens ordning. Andelen har økt med 7 % på ett år. Muligheten til å beregne BKB av et ubegrenset husleiebeløp kompenserer for det høyere kravet til egenandel.

Mens BKB ordningen betyr stadig mindre for små husstander med faste varige inntekter, er den helt avgjørende for å kunne bosette store barnefamilier i kommunal bolig. For mange av disse erstatter bostøtten behovet for sosialhjelp, til tross for ofte lave eller manglende inntekter. De fleste bydeler anser dette som svært uheldig, da husstandene på den måten ikke fanges opp av tiltak som NAV kan tilby, noe som vanskeliggjør integreringsarbeidet og muligheten til å få beboerne ut i arbeidslivet.

Det er ikke mulig for store barnefamilien med én forsørger å erstatte det de mottar i BKB og offentlige ytelser med arbeidsinntekt. Det å komme seg ut i arbeid og klare seg selv utenfor den kommunale boligmasse kan følgelig, rent økonomisk oppleves som noe negativt og uønsket. Selv om ønsket og motivasjonen til å komme seg ut i arbeidslivet kan være til stede, er motkreftene mange. Å fortsette på overgangsstønad og bli boende i en kommunal bolig vil nok for mange oppleves som det mest økonomisk lønnsomme. I tillegg vil den samlede bostøtten bli kraftig redusert dersom de skulle flyttet til en privat bolig og kun fått statlig bostøtte.



**Tabell 4B Bostøtte til leietakere i kommunalt disponerte boliger (BKB) 2012 per bydel**

<b>Bydel</b>	<b>Mottakere</b>	<b>Utbetalt</b>
Gamle Oslo	890	52 723 134
Grünerløkka	580	33 679 197
Sagene	926	55 080 560
St. Hanshaugen	225	15 949 391
Frogner	210	15 653 251
Ullern	48	3 843 714
Vestre Aker	148	10 430 100
Nordre Aker	113	6 138 951
Bjerke	105	6 633 507
Grorud	164	9 867 321
Stovner	143	9 618 319
Alna	231	14 202 376
Østensjø	268	15 422 851
Nordstrand	149	10 018 344
Søndre Nordstrand	160	12 388 128
UNGBO	220	10 720 491
<b>Totalt</b>	<b>4580</b>	<b>282 369 635</b>

#### **4.3 Kommunalt boligtilskudd (KBT)**

Ordningen er forbeholdt alderspensjonister, uføretrygdede og etterlattepensjonister med lave inntekter. Den største gruppen er alderspensjonister, og de fleste er enslige minstepensjonister.

KBT forekommer mest i de bydelene med det største antallet alderspensjonister som lever på folketrygdens minsteytelser. Det vil i praksis si i bydelene Sagene, Alna og Østensjø. Det finnes imidlertid bydeler med flere alderspensjonister, som for eksempel Nordstrand og Frogner, men der er gjennomsnittspensjonen høyere og antall KBT mottakere av den grunn lavere.

KBT kan gis i kombinasjon med statlig bostøtte, og er grunnen til at minstepensjonister og trygdede med lave inntekter ofte kommer vesentlig bedre ut med KBT og statlig bostøtte enn med BKB.

**Tabell 4C Kommunalt boligtilskudd (KBT) 2012 per bydel**

<b>Bydel</b>	<b>Mottakere</b>	<b>Utbetalt beløp</b>
Gamle Oslo	168	1 666 072
Grünerløkka	356	3 866 022
Sagene	485	5 242 621
St.Hanshaugen	127	1 353 485
Frogner	240	2 431 173
Ullern	108	1 195 699
Vestre Aker	138	1 278 506
Nordre Aker	157	1 549 485
Bjerke	107	979 978
Grorud	262	2 514 107
Stovner	342	3 250 816
Alna	573	5 730 588
Østensjø	383	3 714 808
Nordstrand	346	3 608 746
Søndre Nordstrand	213	2 057 880
<b>Totalt</b>	<b>4 005</b>	<b>40 439 986</b>

#### **4.4 Byfornyelsesordninger**

Velferdsetaten saksbehandler og forvalter Oslo kommunes byfornyelsesordninger, det vil si gammel og ny saneringsstøtteordning.

Ny saneringsstøtteordning skulle i henhold til bystyrevedtak om "solnedgangsordning" ha opphørt 15.4.2008, eventuelt vurderes videreført. Så langt har ordningen blitt videreført. Det er ingen aktivitet i byfornyelsen for tiden, slik at det ikke kommer nye mottakere inn i ordningen. Gammel saneringsstøtteordning utfases. I 2012 ble det utbetalt til sammen 6,7 millioner i saneringsstøtte (ny og gammel). Det ble krevd refusjoner i statlig bostøtte for 1,7 millioner, og netto kostnad utgjorde dermed 5 millioner.

## 4.5 Husbankens bostøtteordning

Tabell 4D Statlig bostøtte per bydel og utbetalt beløp 2012

1Bydeler	Behandlede		Beløp 2012
	Saker	Innvilgede	
Gamle Oslo	2 664	2 564	102 209 469
Grünerløkka	2 269	2 350	86 483 621
Sagene	207	2 144	83 082 811
St.Hanshaugen	1 330	1 274	48 284 178
Frogner	1 237	1 204	43 603 841
Ullern	352	337	11 970 071
Vestre Aker	538	518	17 923 683
Nordre Aker	793	773	27 565 150
Bjerke	953	910	36 823 810
Grorud	1 007	972	34 987 459
Stovner	1 065	1 039	39 811 258
Alna	1 372	1 325	47 422 382
Østensjø	1 140	1 112	39 339 137
Nordstrand	796	765	28 204 957
Søndre Nordstrand	1 119	1 081	42 070 797
<b>Sum</b>	<b>18 842</b>	<b>18 368</b>	<b>689 782 624</b>

Fra statlig hold har bostøtte vært et høyt prioritert boligvirkemiddel de senere år. Ordningen har etter 2002 gradvis blitt justert i en mer storbyvennlig retning. Den statlige bostøtteordningen er nå den største og viktigste bostøtteordningen i Oslo.

### 4.5.1 Positiv endring

I 2009 ble bostøtteordningen kraftig utvidet og forenklet. Ordningen hadde opprinnelig et komplisert regelverk med mange ulike vilkår knyttet både til husstanden og boligen. I 2009 ble ordningen utvidet til å gjelde alle som bor i en selvstendig bolig og som har lave inntekter og høye boutgifter. Unntatt er studenter og militære.

Endringene ga raskt effekt i Oslo og antall mottakere og utbetalt beløp økte mer enn på landsbasis. Fra utvidelsen 1. juli 2009 og til årets slutt økte antall mottakere i Oslo med 16,7 %, mens økningen var 14,7 % i landet som helhet.

Denne tendensen har fortsatt. I desember 2012 hadde antall mottakere i Oslo økt med 29,6 % siden utvidelsen fant sted, mens den på landsbasis hadde økt med 14,2 %, altså en prosentdifferanse i favør av Oslo på 15,4 %.

Per desember 2012 bodde 15,8 % av landets bostøttmottakere i Oslo mot 14 % av landets husstander. 23 % av de samlede bostøttmidlene gikk til husstander i Oslo.

#### **4.5.2 Negativ utvikling**

Den statlige bostøtteordningen har imidlertid ikke utviklet seg slik det ble forutsatt. Etter utvidelsen i 2009 ble det antatt at det på landsbasis ville komme 50 000 flere mottakere inn i ordningen, som i praksis ville si en økning på ca. 50 %. Utviklingen har ikke innfridd forventningene selv om de nødvendige midlene har blitt stilt til rådighet.

I termin 12/ 2012 var det 116 200 husstander som mottok statlig bostøtte i landet som helhet. Antall mottakere hadde da gått gradvis ned siden toppen i termin 6 /2011, da det var 129 516 mottakere i ordningen.

Den negative utviklingen skyldes først og fremst at man ikke har lyktes med å justere de årlige beregningssatsene i takt med den generelle inntektsutviklingen de senere år. For eksempel økte øvre inntektsgrense i ordningen for en enslig i Oslo med 1,6 % i 2012, mens årsveksten i G var 4 %.

Innslagspunktet for den progressive opptrappingen av egenandelen skal oppjusteres i takt med veksten i minstepensjonene. (Prop 1S (2012-2013)). I inntektsåret 2012 var denne økningen på kr 6 258 for en enslig, mens innslagspunktet økte med kr 5000. Dette gir isolert sett en økt inntektsgrense på tilnærmet kr 3 500. Skulle inntektsgrensen økt i takt med den nominelle økningen i minstepensjonen skulle innslagspunktet vært økt til (ca) kr 10 500 (gitt økningen i egenandelen på kr 1100) og med kr 13 800 dersom inntektsgrensen skulle vært økt tilsvarende den prosentvise økningen i G (4%)

Belyst på en annen måte : En enslig pensjonist som i 2011 hadde en inntekt på kr 209 400 fikk en årlig bostøtte på kr 7 680 i 2012 (i Oslo). Med en inntektsutvikling lik G (4%) utgjorde inntekten i 2012 kr 217 776. Vedkommende hadde da en for høy inntekt til å få bostøtte i 2013, og mistet følgelig kr 7 680 i støtte. Da er det antakelig bare en mild trøst at pensjonen økte med kr 8 376 – før skatt.

Den mangelfulle justeringen har blant annet medført at det ved hver årlige omregning av støtten, på bakgrunn av nye likningsinntekter, er det mange mottakere som faller ut av ordningen. Etter årlig omregning i 2012 var det 1480 (7,7 %) husstander i Oslo som mistet bostøtten etter omregningen. Av de øvrige fikk de fleste redusert bostøtten, til tross for at boutgiftene i snitt økte. På landsbasis var det hele 12 800 husstander (10,1 %) som mistet bostøtten etter omregningen i 2012.

Ved siste årsskifte var det 18 368 statlig bostøttemottakere i Oslo. Dette er en nedgang fra året før. Man må tilbake til 2005 sist det skjedde.

#### **4.6 Husleietilskudd**

Ordnningen med husleietilskudd ble innført 1.1.2010 i forbindelse med husleiereguleringslovens opphevelse fra samme dato. Ordnningen finansieres likt mellom staten og Oslo kommune og skal ha en varighet på fem år.

Ordningen er forbeholdt leietakere som pr 31.12.2009 var bosatt i en husleieregulert bolig og er født før 31.12.1942, eller har vært folkeregistrert bosatt i boligen i minst 20 år. Netto ligningsformue kan ikke overstige 250 000 kroner.

Det ble forut for innføringen anslått at så mange som 1 500 leietakere kunne ha behov for offentlig støtte utover de allerede eksisterende bostøtteordningene.

Omfanget ble ikke så stort som antatt. Ved utgangen av desember 2012 var det registrert 67 mottakere i ordningen. Totalt ble det utbetalt 4,2 millioner i 2012. Antall mottakere har blitt redusert hvert år etter innføringen.

Mottakerne av husleietilskudd bor i bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen og Frogner. Majoriteten, ca 60 %, bor i bydel Frogner, mens ca 13 % av mottakerne bor i bydel St. Hanshaugen.

## **KAPITTEL 5**

### **TILSKUDD**

Dette kapittelet omhandler prosjektrettet tilskudd samt tilskudd til generelle tilgjengelighetstiltak.

#### **5.1 Prosjektrettet tilskudd**

Prosjektrettet tilskudd bevilges av Husbanken etter søknad fra Oslo kommune. Velferdsetaten gir omfattende bistand i forbindelse med etablering av borettslag for mennesker med funksjonsnedsettelse.

Velferdsetaten samarbeider for tiden med ni foreldregrupper til personer med funksjonsnedsettelse. September 2012 flyttet elleve personer inn i Hvitveisenga borettslag i Bydel Stover og i april 2013 flyttet syv personer inn i Sandakerveien borettslag i Bydel Sagene. Tamino borettslag i Bydel Grorud vil bli ferdigstilt i april 2014.

En foreldregruppe i Bydel Vestre Aker har skrevet kontrakt med utbygger for etablering av borettslag for personer med nedsatt funksjonsevne i Holmenveien. De resterende syv gruppene er i planleggingsfasen og har ikke tomt eller funnet tilgjengelige prosjekter.

Prosjekter av denne typen kan utløse både personrettet og prosjektrettet tilskudd.

## **5.2 Tilskudd til generelle tilgjengelighetstiltak**

Oslo kommune ved Velferdsetaten tilbyr tilskudd som skal bedre fellesarealenes tilgjengelighet i borettslag og sameier hvor det bor flere eldre og/eller funksjonshemmede. I 2012 mottok etaten 36 søknader og bevilget 3 499 562 kroner i tilskudd til tilgjengelighetstiltak.

# **KAPITTEL 6**

## **UTVIKLING INNEN IKT-OMRÅDET**

### **6.1 Prosjekt BIT**

I samarbeid med systemleverandør Kantega AS har prosjektet i løpet av 2012 ferdigstilt store deler av GOBO - nytt fagsystem for boligsosiale virkemidler. GOBO skal støtte bydelene i arbeidet med tildeling av kommunale boliger, booppfølging, og kartlegginger av vanskeligstilte på boligmarkedet. Velferdsetaten har utarbeidet maler for saksbehandling og vedtak om tildeling av kommunal bolig.

Systemet forventes innført i 2013, og vil tas i bruk i de første bydelene fra 3. kvartal 2013. Bydelene Grorud, Grünerløkka og Nordstrand er piloter.

### **6.2 SAPO**

SAPO er kommunens saksbehandlingssystem for bostøtte. Det har blitt foretatt en rekke endringer og tilpasninger i SAPO som følge av endringer i ordningene, endringer i Husbankens it-system og som følge av endrede utbetalingsrutiner hos NAV.

Ved overgangen til OsloFelles mistet etaten viktig funksjonalitet knyttet til oppgavene som utføres i systemet SAPO. Flytting av SAPO-miljøet fra NT 4.0 plattformen til Windows 2003 server har vært vanskelig, da en del av funksjonaliteten ikke støttes i den nye plattformen. Det har derfor vært nødvendig å gjøre endringer for å få SAPO til å fungere. Fortsatt er systemet svært ustabil, og etaten har vært nødt til å utføre tidkrevende manuelle rutiner for å få utbetalt bostøtten. Systemet er gjennomgått av Det Norske Veritas som anbefaler at det gjøres øyeblikkelige grep, blant annet å få SAPO over på ny teknologi, i påvente av utvikling av et nytt IT-system for saksbehandling og utbetaling av bostøtte. Arbeidet med å foreta endringer og feilrettinger i SAPO forventes ferdigstilt i 2013.

### **6.3 Startsak**

Startsak er Husbankens saksbehandlingsverktøy for startlån. Systemet har enkelte svakheter, noe som er påpekt overfor Husbanken ved flere anledninger. Velferdsetaten deltar i arbeidsgrupper og har gitt innspill til hvilke områder Oslo kommune har utviklingsbehov på.

Det rapporteres fortløpende til Husbanken på saker som utbetales og avslås. I 2012 foretok Velferdsetaten en manuell kartlegging av alle startlån og tilskudd som ble utbetalt via Lindorff, og det ble avdekket at flere bydeler ikke registrerer nødvendig informasjon i startsak. Det er store avvik mellom datagrunnlaget i startsak og datagrunnlaget i Lindorffs systemer. Dette gjelder blant annet registrering av finansieringsplaner, eiendomsopplysninger, ikke oppdaterte tall på utbetalt lånebeløp og nødvendig informasjon om skjønnsvurderinger. Rapportering på bakgrunn av data i startsak blir derfor ufullstendig og beheftet med usikkerhet. Velferdsetaten har vært i dialog med bydelene ved flere anledninger om dette.

Det rapporteres årlig på tap og tapsfond, administrativt rentepåslag og overføring mellom tilskuddsordninger.

## **KAPITTEL 7**

### **SAMMENDRAG OG KOMMENTARER**

Avslutningsvis gjøres et kort sammendrag av rapporten. Det kommenteres også viktige momenter forbundet med bruk av de økonomiske boligvirkemidlene.

Innlånet av startlån ble økt fra 900 millioner i 2010 til 1 milliard i 2012. Oslo fikk tildelt 88 millioner i tilskudd for 2012.

Det er relativt store forskjeller mellom bydelene med hensyn til utnyttelse av tildelte kvoter for startlån. For tilskudd er det en høy grad av budsjettdisiplin, mens det for startlån, i flere bydeler, gis forhåndsgodkjenninger uten at bydelen har budsjettmessig dekning for dette. Tolv bydeler ble i september 2012 anmodet om å avvente saksbehandlingen av søknader om startlån ut året på grunn av for høyt forbruk. Det høye forbruket resulterte i at Oslo søkte om ekstra midler fra Husbanken. Velferdsetaten, som har budsjettansvaret for startlån og tilskudd i Oslo, er avhengig av at bydelene forholder seg til sine kvoter slik at Oslo når sitt samlede budsjettmål det enkelte år.

Analyserte data over antall mottatte søknader, innvilgede lån og avslag viser at det er forskjeller mellom bydelene som kun lar seg forklare med avvikende praksis i saksbehandlingen. Dataene viser en viss variasjon mellom de fleste bydelene, noe som er å forvente med 15 ulike enheter for behandling av søknader. Likevel er det eksempler på bydeler hvor variasjonene er unormalt store sett i forhold til gjennomsnittet. Erfaringene fra klagesakene som Velferdsetaten forbereder som faglig sekretariat for Oslo kommunes klagenemnd bekrefter dette bildet. Disse sakene viser forskjeller i saksbehandlingen, i bruken av regelverket og i utøvelsen av skjønn. Velferdsetaten vil gjennomføre flere kurs/opplæringstiltak for å forbedre saksbehandlingen i bydelene.

Lånekvotene fordeles etter Oslo kommunes kriteriesystem for økonomisk sosialhjelp, F04. I 2012 var det flere bydeler med overforbruk enn tidligere år. Fordelingen av kvoter ble ikke endelig før desember 2012 på grunn av endrede utbetalingsrutiner hos Husbanken. "Uklare" kvoter kan forklare noe av det høye forbruket. Det var også en økning i antall søknader på 12,5 % i forhold til foregående år.

For å sikre full utnyttelse av bydelenes kvoter viser erfaring at søkerne bør få forhåndsgodkjenning om lån senest innen oktober for at lånet skal kunne utbetales samme år. Det må også tas høyde for at rundt 15 % av forhåndsgodkjenningene ikke ender med kjøp av bolig.

Tilskudd til kjøp av bolig skal løse et boligproblem, ikke et formuesproblem. En endring av tilskuddsmodellen slik at tilskuddet gjøres ikke- nedskrivbart vil føre til bedre målretting mot varig vanskeligstilte personer og vil medføre at kommunen oppnår bedre resirkulering av tilskuddet, noe som i sin tur fører til at man kan hjelpe flere inn på boligmarkedet. Fordi det er et økende antall personer som trenger bistand fra det offentlige i boligsammenheng er det viktig å utarbeide modeller som gir god utnyttelse av fellesskapets midler.

Startlån og tilskudd til refinansiering er effektive virkemidler i arbeidet med å sikre at husstander som får økonomiske problemer kan beholde sin bolig. Et vilkår for refinansiering er at kommunen får pantesikkerhet innen boligens verdi på refinansieringstidspunktet, og at kundene tilfredsstillende øvrige vilkår for tildeling av startlån og tilskudd. Antall lån til refinansiering har hatt en svak økning i 2012 i forhold til tidligere år. For tilskudd til refinansiering har det vært et lavt forbruk de siste tre år. Det er noen få bydeler som står for de fleste av refinansieringene. Etaten mener det er et underforbruk av denne ordningen i flere bydeler. Dette kan ha sammenheng med for svak kompetanse innen fagfeltet. Samtidig finnes det få nøkterne boliger, prismessig, i visse bydeler, noe som er et vilkår for å kunne få refinansiering med startlån. Det forventes at antall søknader om refinansiering kommer til å stige i 2013. De fleste søknadene om refinansiering kommer på bakgrunn av at husstander har tatt opp forbruksgjeld i tillegg til boliglånet, og at de derfor har kommet opp i et økonomisk uføre.

Oversikten over hvor kommunens låntakere kjøper bolig viser at det i 2012, som tidligere år, er flest som etablerer seg i Groruddalen, mens det er færrest etableringer i Oslo vest.

Kommunens låneportefølje vokser for hvert år. Ved utgangen av 2012 var den på 5,19 milliarder fordelt på 6 966 lån. Tilskuddsporteføljen var ved utgangen av 2012 på 0,50 milliarder fordelt på 1 877 tilskudd. Det er forventet at porteføljene vil øke ytterligere i løpet av 2013. Økt antall lån og tilskudd vil øke arbeidsmengden innen området låneforvaltning. På bakgrunn av noe strammere økonomiske tider forventes det at antall endringsvedtak også vil øke. Så langt i 2013 har etaten sett en liten økning i antall vedtak. Faren for økt arbeidsledighet vil utgjøre den største trusselen for kommunens låntakere.

Bostøtte er en rettighetsordning. Antall mottakere og innvilgede saker er derfor ikke et resultat av saksbehandlingspraksis eller bydelsvise kvoter. Forekomsten av støtteberettigede målgrupper, og til en viss grad kjennskap til ordningene blant innbyggerne og 1. linjetjenesten, bestemmer størrelsen på utbetalingene. Oslo kommune, med sine mange økonomisk vanskeligstilte, er avhengig av en god statlig bostøtteordning. Økningen i antall bostøttemottakere i Husbankens ordning har vært betydelig større i Oslo enn i resten av landet. Den positive utviklingen som ble påbegynt i 2009 er imidlertid brutt, og den statlige bostøtteordningen har på ny utviklet seg i en negativ retning. Dette skyldes ikke minst at de øvre inntektsgrensene ikke har blitt justert i takt med den generelle trygde- og inntektsutviklingen, noe som gjør at svært mange faller ut av ordningen etter hver årlige omregning.



Mens BKB ordningen betyr stadig mindre for små husstander med faste varige inntekter, er den helt avgjørende for å kunne bosette store barnefamilier i kommunal bolig. For mange av disse erstatter bostøtten behovet for sosialhjelp, til tross for ofte lave eller manglende inntekter. De fleste bydeler anser dette som svært uheldig, da husstandene på den måten ikke fanges opp av tiltak som NAV kan tilby, noe som vanskeliggjør integreringsarbeidet og muligheten til å få beboerne ut i arbeidslivet.

Innen IKT-området opplever kommunen utfordringer med utdaterte saksbehandlingssystemer. I løpet av 2013 skal nytt fagsystem for boligsosiale virkemidler, GOBO, implementeres.

Saksbehandlingssystemet for kommunal bostøtte, SAPO, er i behov av betydelig oppgradering. Systemet svært ustabil, og Velferdsetaten må utføre tidkrevende manuelle oppgaver for å få utbetalt bostøtte. Dette er svært kritisk på et område hvor de økonomiske transaksjonene på årsbasis er på flere hundre millioner kroner.

Avslutningsvis er det viktig å minne om at bruken av sosiale boligvirkemidler må sees i et helhetlig perspektiv.