



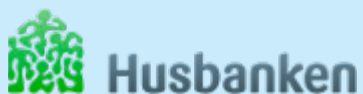
*Samarbeidsprosjekt  
mellom  
Husbanken og  
Bergen kommune*

## Fra Leie til Eie

Prosjektrapport, 2011 - 2013



**BERGEN KOMMUNE**  
BYRÅSDAVDELING FOR SOSIAL,  
BOLIG OG OMRÅDESATSING



*Prosjektleder:*  
Seksjonssjef ved Byrådsavdeling  
for sosial, bolig og områdesatsing,  
Trond Stigen

*Prosjektmedarbeider:*  
Rådgiver ved Boligetaten,  
Arild-Tore Bjørgen

*For Husbanken:*  
Seniorrådgiver Olav Ohnstad



# Innhold

<b>Kapittel 1</b>	<b>Innledning.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Om prosjektet.....</b>	<b>2</b>
<b>Kapittel 2</b>	<b>Arbeidsmetodikk.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Bistand ved søknad.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Vedtak om Startlån – forhåndsgodkjenning .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Informasjon og rådgivning.....</b>	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Utfordring med samfinansiering.....</b>	<b>6</b>
<b>Kapittel 3</b>	<b>Enkelt saker.....</b>	<b>7</b>
<b>Kapittel 4</b>	<b>Omfang og måloppnåelse.....</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Gode resultater.....</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Sentralisert boligetat.....</b>	<b>11</b>
<b>4.3</b>	<b>Statistikk.....</b>	<b>12</b>
<b>Kapittel 5</b>	<b>Samarbeid med boligbyggelag og private.....</b>	<b>18</b>
<b>5.1</b>	<b>Mjeldheim – Walde utleie.....</b>	<b>19</b>
<b>5.2</b>	<b>Olsokfjellet borettslag – Stor Bergen utleie.....</b>	<b>19</b>
<b>5.3</b>	<b>Arna Urban – Stor Bergen utleie.....</b>	<b>19</b>
<b>5.4</b>	<b>Bolig for alle.....</b>	<b>20</b>
<b>Kapittel 6</b>	<b>Rutiner i videre drift.....</b>	<b>21</b>
<b>Kapittel 7</b>	<b>Oppsummering.....</b>	<b>23</b>



## Kapittel 1 Innledning

De fleste eier sin egen bolig i Norge. 80 % av husholdningene bor i eide borettslagsleiligheter, eierseksjonssameier, eller eneboliger. Eierlinjen har vært rådende siden krigen, og er også i dagens boligpolitikk et ønsket mål, og sågar et virkemiddel for å sikre at de fleste bor trygt i en god bolig i et godt bomiljø med et forsvarlig boutgiftsnivå.

Det private leiemarked i Bergen er begrenset, bestående av relativt sett små aktører. Privatpersoner leier ut enkeltleiligheter, eksempelvis kjellerleiligheter i bygg der eier selv bor. I tillegg finnes det en del private eiere av bygårder i sentrale strøk, der leietakere eksempelvis kan være studenter i bofelleskap. Videre har boligbyggelagene noen utleieanlegg som leies ut til medlemmer, flere av disse anleggene er tidligere kommunale boliger som ble solgt til boligbyggelagene på 90-tallet. I tillegg kommer studentboliger i regi av Studentsamskipnaden, og noen private selskaper.

Med et begrenset privat tilbud av leieboliger må kommunen stille til rådighet utleieboliger for grupper som ikke får innpass i det private marked. Bergen kommune disponerer i overkant av 5400 utleieboliger totalt sett. Av totalantallet eier kommunen 5200 selv, mens 200 er boliger

etter «Bergensmodellen» der en disponerer boliger i anlegg eid og forvaltet av boligbyggelag og private. Av tallet på 5400 er omlag 2100 boliger omsorgsboliger (og liknende), mens 3300 er boliger for andre vanskeligstilte.

*Det er viktig for kommunen å sikre at kommunens utleieboliger bebos av de husstander som har mest behov for bistand*

Årlig søker nærmere 1500 husstander om å få tildelt kommunal utleiebolig for vanskeligstilte. Det foretas en streng behovsvurdering, og mange søkere opplever å få avslag, da kommunen vurderer at dagens boforhold er i samsvar med behovet, inntekten er for høy, eller husstanden er i en situasjon der en bør klare å finne seg en bolig på

egen hånd. De husstander som får tilbud om kommunal utleiebolig gis normalt en 3-årig leiekontrakt. 6 måneder før kontrakten utløper gis husstanden et varsel, og anledning til å søke om kontraktsforlenging. I denne prosessen prøves vilkårene på nytt, og husstander som ikke oppfyller vilkårene får ikke fornyet leiekontrakten. I en del saker registreres det at husstanden har fått økt inntekt, eksempelvis gått fra sosialhjelp til trygdeytelser, eller kommet i inntektsgivende arbeid. Andre eksempler kan være at en har fått samboer/ektefelle med inntekt, eller at hjemmeboende barn har flyttet ut, og dermed gitt husstanden en bedret økonomi.

Det er viktig for kommunen å sikre at kommunens utleieboliger bebos av de husstander som har mest behov for bistand. Dette gjøres som nevnt over i prosessen ved vurdering av

kontraktsforlenging hvert 3 år. Det fremstår imidlertid som åpenbart at situasjonen også kan ha endret seg før det er gått 3 år for enkelte husstander. For kommunen har det vært viktig å forsøke å stimulere til at også disse husstandene kan gå videre i sin bokarriere, og dermed frigjøre en bolig til en annen husstand som trenger boligen mer.

## **1.1 Om prosjektet**

Bergen kommunes «Fra leie til eie»- prosjekt startet i august 2011. Målsettinger var å utvikle metodikk for å sikre at leietakere i kommunens boliger med tilstrekkelig økonomi til å eie sin egen bolig ble stimulert til å søke om startlån, og derigjennom frigjøre kommunale utleieboliger til andre. Det har ikke vært tema å selge kommunens eksisterende boliger til beboer som ledd i prosjektet

Husbanken har tildelt prosjektet kompetansetilskudd i perioden 2011-2013. Prosjekteier var ved starten Boligetaten, mens en etter omorganisering høsten 2011 har hatt eierskapet for prosjektet ved BSBO. I prosjektets styringsgruppe har boligsjef Tor Jørgen Tofte, seniorrådgiver Olav Ohnstad, Husbanken, prosjektleder Trond Stigen, BSBO, og seksjonsleder Siv Tønjum, boligetaten deltatt. Arild Tore Bjørgen har vært ansatt som prosjektmedarbeider fra august 2011 tom juli 2013.

I det følgende vil det bli redegjort for arbeidsmetodikk, metode og oppnådde resultater/statistikk. En vil presentere hvordan en har fått til samarbeid med utbyggere om fra leie til eie-modeller, kombinert med kommunale utleieboliger etter «Bergensmodellen».. Avslutningsvis vil rutiner for hvordan arbeidsmetodikken videreføres i ordinær drift bli presentert.

## **Kapittel 2 Arbeidsmetodikk**

Bergen kommune har en egen bostøtteordning for beboere i kommunale utleieboliger. Ordningen gir for mange husstander gir en bedre dekning enn Husbankens bostøtte. Detaljene for ordningen gjennomgås ikke her, men mer info kan finnes på <https://www.bergen.kommune.no/tjenestetilbud/bolig-og-eiendom/leie-og-utleie/leieforhold/kommunal-bostotte>

I første trinn ble det generert rapporter slik at vi kunne hente ut lister over kommunale leietakere som hadde søkt kommunal bostøtte etter angitt dato. Listene ble delt i 2 hovedgrupper: Enslige og par som har søkt om kommunal bostøtte og fått avslag helt eller delvis (Liten eller ingen bostøtte). Personer som bor i serviceboliger, boliger for psykisk utviklingshemmede, eller tilrettelagte botilbud for psykisk syke ble ikke medtatt.

Ved gjennomgang av de som har liten eller ingen kommunal bostøtte har vi undersøkt den informasjonen vi allerede har tilgjengelig i egne systemer som Boinfo og saksmappe for

kommunal utleiebolig (inkl. søknad om kommunal bostøtte og søknader om kontraktsforlengelser). Har vedkommende hatt finansiering ifra Boligetaten tidligere? Fremkommer det av boligmappe, søknad om bostøtte at vedkommende har mye gjeld? Usikker inntekt? Selv om husstanden har for høy inntekt til å motta kommunal bostøtte kan hele eller deler av inntekten være for usikker til å danne grunnlag for låneopptak og boligkjøp.

Dersom tilgjengelig informasjon indikerte at husstanden kunne være aktuell for tildeling av boligfinansiering ble det sendt ut informasjonsbrev til disse sammen med serviceerklæring og søknadsskjema. I brevet ble det opplyst om muligheten for å bestille time hos prosjektmedarbeider. I første runde ble det sendt informasjonsbrev til 69 av 176 husstander. Gjennomgang av lister og utsending av informasjon har senere blitt gjort til forskjellige tidspunkt.

I tillegg ble samme informasjon sendt til husstander som har fått avslag på kontraktsforlengelse eller hvor husstanden har fått forlenget kontrakten men blitt anmodet om å undersøke mulighetene for boligfinansiering og kjøp av egen bolig. Melding om avslag på kontraktsforlengelse har blitt sendt fra saksbehandlere for kommunale utleieboliger til prosjektmedarbeider. Noen husstander har også selv tatt direkte kontakt med prosjektmedarbeider da de tidligere har blitt informert om inntektsgrenser etc. og selv forstår at kontrakten ikke vil bli fornyet.

Prosjektmedarbeider har deltatt på diverse møter med Det Felles Innvandrerråd i Hordaland og andre interesseorganisasjoner. Dette har også medført noen søknader fra husstander som bor i kommunal utleiebolig. Andre husstander har fått vite fra andre instanser om prosjektet, beboerbladet til BBB, Husbanken etc og tatt kontakt med Boligetaten.

Etter mottak av informasjonsbrev har de fleste ringt prosjektmedarbeider for timeavtale eller møtt personlig frem ved Boligetaten for å avtale time. I perioden 01.07.2011 til 12.09.2013 har prosjektmedarbeider behandlet 297 søknader om finansiering. I tillegg kommer de som har vært til samtale men som velger å ikke søke på grunn av manglende betjeningsevne, usikker inntekt, forbruksgjeld etc.

Tidsaspektet mellom utsending av informasjonsbrev og når husstanden har henvendt seg til prosjektmedarbeider har variert. De fleste har imidlertid respondert ganske raskt mens andre har f.eks. henvendt seg i 2013 og vist til informasjonsbrev de har mottatt i 2011.

## **2.1 Bistand ved søknad**

Prosjektmedarbeider har søkt å gi tilstrekkelig, og nødvendig, bistand og råd om Boligetatens finansierungsordninger, boligmarkedet, forskjellige boligtyper, visning, budgivning, kjøpekontrakt, overtakelse etc.. Aktuelle kandidater har blitt satt

*Kjøp av egen bolig er den største investeringen vi foretar i livet og den må derfor være veloverveid*

opp på timeavtale for å sikre en grundig prosess rundt låneopptak og kjøp av egen bolig. Det har blitt formidlet at Boligetaten ved vurdering av lånetilsagn bl.a. er pliktig til å følge Finansavtaleloven av 25.06.1999. En forutsetning for å få innvilget startlån er at kommunen vurderer søkers økonomiske evne til å betjene lånet ved siden av andre utgifter, og at dette kan dokumenteres. Boligetaten må ha en forsvarlig utlånspraksis som også hensyntar den enkelte låntaker. Boligetaten må m.a.o. foreta en grundig og individuell kredittvurdering. Boligetaten har frarådingsplikt i.h.t. finansavtaleloven.

Kjøp av egen bolig er en langsiktig investering som vil ha betydning for kjøpers økonomi i lang tid og er den største investeringen vi foretar i livet og den må derfor være veloverveid.

Låntaker(ne) har blitt informert om flytende rente, fastrente og kalkulasjonsrente (som Boligetaten benytter for å ta høyde for renteøkninger). Konsekvenser ved inngåelse av fastrenteavtale har blitt formidlet.

Kartlegging av husstandens inntekter og utgifter. Muligheter for kjøp av bolig nå? Eller bør kjøp utsettes til et senere tidspunkt (økt inntekt, nedbetalt gjeld)? Ved manglende betjeningsevne blir det gitt avslag på søknad om Startlån.

For mange av kandidatene har det vært nødvendig å formidle forskjellen mellom kjøp av selveierbolig og andels-/borettslagsbolig. Forskjell på kostnader forbundet med kjøp av de ulike boligene har blitt gjennomgått med husstanden i tillegg til problemstillinger vedr. høy fellesgjeld, avdragsfri periode på fellesgjeld, små borettslag, medlem av sikringsordning etc.

Hvordan finne aktuelle boliger på nett, aviser og hos meglere har blitt gjennomgått under samtalen. Nettsider som Finn, Husbanken og Forbrukerportalen har blitt vist.

Under gjennomgang av husstandens inntekts- og utgiftsforhold har noen valgt å stoppe søkeprosessen. De har selv innsett at med dagens økonomiske situasjon ikke lar seg gjøre å kjøpe egen bolig, men heller jobbe fremtidsrettet for på sikt å komme i posisjon til å kjøpe egen bolig. Forhåpentligvis har samtalen medført læring om budsjettering etc for disse. Det kan nevnes at noen av disse husstandene har kommet tilbake etter en periode for å levere søknad og har fått innvilget forhåndsgodkjenning og senere kjøpt egen bolig.

## **2.2 Vedtak om startlån - forhåndsgodkjenning**

Før Boligetaten har utstedt forhåndsgodkjenning har det som tidligere nevnt blitt foretatt en grundig prosess for å få søknaden mest mulig belyst både når det gjelder inntekter, utgifter, livssituasjon, bosituasjon osv. Før Boligetaten utsteder en forhåndsgodkjenning ser vi på hvordan søkers inntekter og utgifter er. Det settes opp et budsjett for husstanden og ut fra dette bestemmer Boligetaten hvilken finansiering som kan innvilges uten at husstanden får for høye månedskostnader.

I forhåndsgodkjenninger skiller vi mellom maksimal kjøpesum for selveierbolig og bolig i borettslag (max. innskudd/husleie).



Forhåndsgodkjenninger har blitt innvilget med en gyldighet på 6 måneder. Fra september 2013 gis forhåndsgodkjenninger en gyldighet på 3 måneder.

### 2.3 Informasjon og rådgivning

Boligetaten har nå utarbeidet en egen brosjyre som skal sikre en første informasjon til de som vurderer å fraflytte sin kommunale utleiebolig for å kjøpe egen nøktern bolig. I brosjyren finnes det tips om nettsider som også kan være til god hjelp på veg til egen bolig.

Det viktigste rådet en kan komme med før en skal kjøpe seg egen bolig er å gjøre gode forberedelser. Gå til banken og kommunen for å få en forhåndsgodkjenning for boligfinansiering, før du gir bud på bolig. I denne sammenhengen er det da også viktig å selv vurdere hva økonomien tillater av boutgifter. Ta høyde for økt rente og ekstraavgifter.

Når finansieringen er ordnet vil det være viktig å få en oversikt over boligmarkedet i kommunen. Når en går på visning er den en del forhold som er ekstra viktig å tenke på: Hvilket boligbehov har du? Er planløsningen noe for deg? Hva blir kostnaden ved et kjøp? Oppvarming? Behov for renovering og hvilke kostnader medfører dette? Nærhet til jobb, skole osv.. Vårt inntrykk er at mange ikke tenker godt nok igjennom disse punktene før det blir levert bud på boligen.

*Når en går på visning er det en del forhold som er ekstra viktig å tenke på:*

*Hvilket boligbehov har du?*

*Er planløsningen noe for deg?*

*Hva blir kostnaden ved et kjøp?*

*Oppvarming?*

*Behov for renovering og hvilke kostnader medfører dette?*

*Nærhet til jobb, skole osv..*

Salgsoppgave inklusive takst og selgers egenerklæring må leses nøye før bud leveres. Er det tvil om kommune og bank vil godkjenne boligen må disse kontaktes før bud leveres (ev. med forbehold om at långiver godkjenner boligen). Det vil også være viktig å unngå å være i flere budrunder samtidig. Husstandene må være godt informert om at bud er bindende.

Forkjøpsrett. Enkelte av husstandene har opplevd at de har vunnet budrunden for så å tape boligen på forkjøpsrett. For disse vil det være viktig å få informasjon om forkjøpsrett på et tidlig tidspunkt og hjelpe de å holde motet oppe, selv om de taper en budrunde på forkjøpsretten.

Målrettet bruk av Startlån og eventuelt tilskudd til etablering for å finansiere kommunale leietakere ut av de kommunale boligene vil ha mange fordeler både for kommune og leietaker. Overgang til egen eid bolig bør vurderes både ved kontraktsfornyelser og under leieforholdet slik at kommunens boliger

blir brukt som gjennomgangsboliger. For noen vil kjøp av egen bolig også medføre bedre tilpasset bolig for husstanden.

For innvilgelse av boligfinansiering kreves det en «varig inntekt». Ved en fleksibel tilnærming til varig inntekt kan flere få hjelp til kjøp av egen bolig. Undersøkelse av historiske og nåværende inntekter/arbeidsavtaler vil være et godt utgangspunkt for å vurdere fremtidig varig inntekt. Mange kommunale leietakere har flere deltidsjobber som er tidsbegrenset men som til sammen tilsvarer full stilling.

## 2.4 Utfordring med samfinansiering

Startlånet skal bl.a. hjelpe folk med liten eller ingen egenkapital og som har vansker med å komme inn på boligmarkedet.

Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis har med siste endringer medført at langt flere husstander i Boligetatens målgrupper har fått avslag på grunnfinansiering i ordinær bank.

I samfinansieringssaker dekker Startlånet egenkapitalkravet til bankene. Selv om Boligetaten har godkjent 25 % toppfinansiering har en stor andel av disse fått avslag i bank. Normalt må banklånet ikke overstige 85 % av boligens markedsverdi, og selv om Boligetaten har valgt å ta en større andel (og risiko) har mange fått avslag. Ingen av disse sakene viser at søker(ne) har likviditetsunderskudd når Boligetaten har kalkulert med 6 % rente på grunnfinansiering og 5 % rente på Startlån. Boligetaten legger til grunn at boliglån skal nedbetales som annuitetslån over 25 år. Unntak fra krav om betaling av avdrag i en periode vurderes i de tilfeller hvor søker(ne) er under gjeldsordning.

Iflg. Finanstilsynets retningslinjer må en bank ta høyde for at renten kan øke med minst 5 prosentpoeng.

I saker hvor Boligetaten har innvilget 25 % toppfinansiering har vi bevisst latt budsjettet komme ut med flere tusen kr. i pluss etter våre beregninger. Det har vært tenkt at slik positiv margin, skal være tilstrekkelig til å dekke forskjell i rentepåslag, levekostnadssatser etc.. Allikevel opplever vi at disse får avslag i bank. Gjennom dialog med lokale banker har noen imidlertid fått godkjent grunnfinansiering etter samtale med flere banker.

Kommunal- og regionaldepartementet har lagt til grunn at med en særskilt vurdering kan bankene fravike normen om 85 % lånegrad dersom det er forsvarlig å gi lånet. I disse tilfellene kan altså samlet lån overstige 85 % av



***Selv om Boligetaten har godkjent 25 % toppfinansiering har en stor andel av disse fått avslag i bank***

***Boligetaten foretar en særskilt forsvarlighetsvurdering ved behandling av finansieringssøknader hvor også husstandens tilbakebetalingsevne må være akseptabel***

boligens verdi. Boligetaten foretar en særskilt forsvarlighetsvurdering ved behandling av finansieringssøknader hvor også husstandens tilbakebetalingsevne må være akseptabel. Forsvarlighetsvurderingen banken skal gjøre skal være forankret i bankens styrende organer.

Til orientering legger ikke Boligetaten til grunn tilleggssikkerhet ved behandling av lånesøknader og Startlån er ikke underlagt Finanstilsynets krav om 15 % egenkapital.

I de kommunale utleieboligene bor det også endel storfamilier. For denne gruppen synes det nå å være veldig vanskelig å få til en løsning med samfinansiering da avsetninger til livsopphold og påslag i rente medfører at mer enn den ene må ha en varig inntekt.

### Kapittel 3 Enkeltsaker

#### Enslig mann, 43 år. Opprinnelig flyktning

Bodd i 2-roms (45 kvm.) kommunal utleiebolig i over 10 år. Husleie kr. 6.406,-.

Ingen familie, psykiske vansker/sykdom, ingen trygderettigheter (sosialhjelp som hovedinntekt), dårlig økonomi (ubetjent gjeld).

Fikk avslag på søknad om finansiering i 2011 p.g.a. manglende betjeningsevne. Var inne til samtale og ble orientert om avslaget i tillegg til hva som må til for at en lånesøknad skal bli godkjent. Ny søknad i 2013. Har nå oversikt på gjelden (gjeldsordning), AAP/arbeidstrening med utsikter til fast jobb (noe han nå har fått) og er motivert for å kjøpe seg sin egen bolig.

Får innvilget forhåndstilsagn for kjøp av egen nøktern bolig. Begynner å gå på visninger og gi bud. Budgivning må stoppes på en bolig da budene ligger langt over boligens verdi. Avtaler å holde kontakten vedr andre boliger og budgivning.

Er heldig og får tilslaget på en 2-roms (56 kvm.) andelsleilighet. Kjøpesum inklusive omkostninger kr. 1.717.832,-. Andel fellesgjeld kr. 162.039,-. Husleie kr. 3.021,-.

Ønsker nå fastrenteavtale fra september 2013 og til 31.12.2017. 2.624 %. Rente og termingebyr blir da kr. 3.786,- i den avdragsfrie perioden. Tillagt husleie blir total boutgift kr. 6.807,- i den avdragsfrie perioden. Dette er boutgift før skattekorleksjon.

Når avdragsfri periode er ferdig vil månedlig utgifter til Startlån øke til kr. 8.602,-. Kr. 10.771,- v/5 % rente.

Par med 3 barn på 8, 11 og 13 år. Ikke etnisk norsk

Bodd i 4-roms (75 kvm) kommunal utleiebolig i 5 år. Andelsleilighet, husleie kr. 8.817,-.

Husstanden blir tilskrevet med bakgrunn i avslag på kommunal bostøtte. Husstanden tar kontakt med prosjektmedarbeider pr. telefon og avtaler samtale.

Under samtale fremlegges det dokumentasjon for at husstanden ikke får boligfinansiering i ordinær bank da begge er ansatt i deltidsstillinger (men jobber ekstra). Han har ansettelse på 36 % og hun har ansettelse på 58,22 % og 13,15 %. Begge er ansatt som assistenter.

Prosjektmedarbeider hjelper husstanden med utfylling av søknadsskjema og kopiering av nødvendig dokumentasjon. Det blir deretter utferdiget forhåndsgodkjenning på Startlån inntil kr. 2.000.000,- til kjøp av egen nøktern bolig.

Husstanden går deretter på flere visninger og leverer inn salgsoppgaver (eller sender Finn-kode til disse) før skriftlig bud leveres for å få vite maksimal kjøpesum etc..

Får tilslaget på 4-roms (85 kvm.) borettslagsleilighet. Kjøpesum inklusive omkostninger kr. 1.808.262,-. Verditakst kr. 1.750.000,-.

Finansieringsplan:

Startlån	kr. 1.308.262,-
Etableringstilskudd	kr. 300.000,-
Egenkapital	kr. 200.000,-

Andel fellesgjeld kr. 79.769,- og husleie kr. 3.800,- inklusive sentralvarme og varmtvann.

Finansiering ble innvilget med frarådning av låneopptaket da vårt budsjett viste et negativt resultat på kr. 180,- v/bruk av 5 % kalkulasjonsrente.

Familien har inngått fastrenteavtale på 2,624 % frem til 31.12.2016 som gir et månedlig terminbeløp på kr. 5.967,-. Tillagt husleie (inkl. sentralvarme og varmtvann) blir total boutgift kr. 9.767,- før skattejustering.

Alle giroer har blitt betalt før forfall og rest hovedstol på Startlån er i dag ca. 1.258.000,-.

Par med 2 barn på 3 og 5 år. Ikke etnisk norske

Bor i 3-roms (74 kvm.) kommunal utleiebolig i 7 år. Husleie kr. 11.003,-.

Leverer søknad om finansiering etter samtale. Manglende dokumentasjon blir ettersendt.

Han har arbeidsinntekt på brutto ca. kr. 450.000,- pr. år og hun har kvalifiseringsstønad. I tillegg barnetrygd kr. 1.940,- pr. måned. Ved innhenting av dokumentasjon fremkommer det at husstanden har inkassosaker på til sammen kr. 50.000,- som ikke er oppgjort.

Kvalifiseringsstønad anses som midlertidig inntekt og medtas ikke i budsjetteringen.

Ved beregning av betjeningsevne fremkommer det at husstanden ikke har økonomi til kjøp av egen bolig med dagens inkassogjeld. Når denne er innfridd kan husstanden betjene Startlån på inntil kr. 2.000.000,- v/kjøp av selveierbolig. Søknad blir avslått med bakgrunn i manglende betjeningsevne og inkassosaker som ikke er oppgjort.



## Kapittel 4 Omfang og måloppnåelse

I det følgende vil en redegjøre for det omfang en i prosjektperioden har registrert av søknader, henvendelser til beboere, gjennomførte kjøp mm. Det vil bli poengtert at prosjektet har gitt god måloppnåelse, og suksessfaktorer vil bli kommentert.

Det er sendt ut rundt 400 henvendelser til husstander som har søkt om kommunal bostøtte og fått avslag helt eller delvis (innvilget lite beløp), eller ikke har fått forlenget sin leiekontrakt. Disse henvendelsene ut har i sin tur ført til at kommunen har mottatt om lag 300 søknader om finansiering fra husstander i målgruppen.

Av disse søknadene er kun 22 avslått, i hovedsak med begrunnelsen for liten betjeningsevne. I tillegg er 27 søknader avvist, da en ikke har mottatt tilstrekkelig

dokumentasjon til å ferdigbehandle søknaden.

Av de mottatte 300 søknader har 132 saker endt i et gjennomført boligkjøp. I ytterligere 80 av tilfellene er det innvilget et lånetilsagn/forhåndsgodkjenning, der husstanden fortsatt er i en sonderings/letfase der en ennå ikke har funnet den riktige bolig for videre bokarriere. Noen av disse vil nok med en begrenset betjeningsevne oppleve vansker med å realisere et boligkjøp, gitt dagens boligmarked med et relativt høyt prisnivå.

<b>Antall mottatte søknader</b>	<b>300</b>
<b>Antall gjennomførte kjøp</b>	<b>132</b>
<b>Gitt tilbud om lån/forhåndsgodkjenning</b>	<b>80</b>
<b>Avvist</b>	<b>27</b>
<b>Avslag</b>	<b>22</b>

### 4.1 Gode resultater

Det er som nevnt over totalt 132 husstander som i prosjektperioden har fraflyttet sine kommunale boliger og kjøpt egen bolig. Tett oppfølging og tilgjengelighet fra søknad om startlån til overtakelse av bolig i prosjektperioden, har vært avgjørende for det gode resultatet. Samarbeidet på tvers av seksjonene på Boligetaten er imidlertid godt og vil bli ytterligere forsterket ved innføring av nye rutiner som nevnt tidligere. Rutinene gjennomgås mer detaljert mot slutten av denne rapporten.



## 4.2 Suksessfaktorer

- **Nærhet mellom boligtildeling, bostøtte og finansiering, sentralisert og bydekkende boligetat**

Bergen kommune har en sentralisert behandling av søknader om kommunale utleieboliger, kommunal og statlig bostøtte, samt startlån og boligtilskudd. Alle disse virkemidler er knyttet til Boligetaten, som er en sentralisert og bydekkende etat.

De enkelte saksbehandlere har et høyt kunnskapsnivå og bevissthet om de andre ytelsesens målgrupper, formål og praksis, og kan dermed fange opp og gi råd til husstander som kan ha nytte av de øvrige virkemidler.

Prosjektet har vært lokalisert til Boligetaten, og prosjektmedarbeider som opprettet kontakt med aktuelle husstander har også hatt fullmakt til å behandle og innstille til vedtak i søknadene om finansiering.

- **Datasystem med vedtaks, inntekts- og husstandsopplysninger**

Boligetatens informasjons- og saksbehandlingssystem BOINFO er et fleksibelt, effektivt og moderne verktøy som gir nyttig informasjon om beboere og relaterte ytelser, der inntekt mm kan kombineres for å finne datagrunnlag for hvilke husstander som kan være i målgruppen for Fra leie til eie.

- **Kompetanse hos prosjektdeltakere**

Aktørene i prosjektet har hatt lang og bred erfaring fra ulike deler av boligetatens virkemiddelfelt. Ved at en kjapt kom i gang med effektiv, kunnskapsbasert og tydelig jobbing med husstander i målgruppen, har en dermed nådd et stort antall i løpet av kort tid, og realisert et betydelig antall gjennomførte boligkjøp.



*Sentralisert  
behandling av  
søknader og  
informasjon på tvers  
av de ulike  
virkemidlene i en  
bydekkende etat*

### 4.3 Statistikk

I det følgende vil en gjennomgå en del variabler i de husstandene som har fått utbetalt startlån, og således realisert et boligkjøp i prosjektperioden, fra 2011 til september 2013.

Innledningsvis oppsummeres en del statistikk over antall lån, tilskudd etc, fordelt på de ulike år i prosjektet.

	2 011	2 012	2 013	Sum
Antall startlån	38	53	41	132
Beløp startlån	kr 43 250 010	kr 68 855 662	kr 80 121 977	kr 192 227 649
Gj.snitt startlån	kr 1 138 158	kr 1 299 163	kr 1 954 195	kr 1 456 270
Antall boligtilskudd	14	16	7	37
Beløp boligtilskudd	kr 3 945 194	kr 4 639 072	kr 2 090 348	kr 10 674 614
Gj.snitt boligtilskudd	kr 281 800	kr 289 942	kr 298 621	kr 288 503
Antall samfinansieringer	13	19	4	36
Beløp banklån	kr 11 132 739	kr 21 124 850	kr 5 633 500	kr 37 891 089
Gj.snitt banklån	kr 856 365	kr 1 111 834	kr 1 408 375	kr 1 052 530
Egenkapital, antall	16	22	21	59
Beløp egenkapital	kr 3 867 598	kr 4 850 192	kr 4 071 413	kr 12 789 203
Gj.snitt egenkapital	kr 241 725	kr 220 463	kr 193 877	kr 216 766
Gj.snitt kjøpesum	kr 1 636 725	kr 1 876 675	kr 1 954 195	kr 1 831 676
Antall saker lønnsinntekt	22	38	31	91
Antall saker trygdeinntekt	10	10	5	25
Antall saker, lønn/trygd	6	5	5	16

Antall realiserte kjøp har i tråd med målsettingene økt i perioden. For inneværende år forventes det at en når nærmere 60 lån ved årets slutt. Den systematiske jobbingen har dermed gitt gode resultater, og bidrar positivt til at flere kommunale boliger kan fristilles til husstander som trenger kommunens bistand.

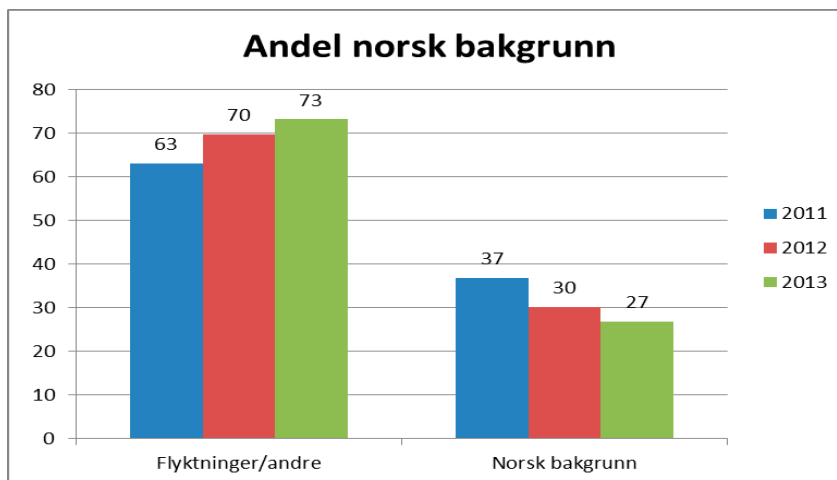
Det registreres en økning i gjennomsnittlig lånebeløp fra 2011/2012 til 2013. Samtidig ser en at antall samfinansieringssaker synker betydelig i 2013. Årsaken til dette ligger først og fremst i at bankene har måttet innstramme sitt utlån til disse målgrupper i tråd med finanstilsynets økte egenkapitalskrav, og innskjerpede krav til forsvarlig vurdering. Det er dermed flere saker som må fullfinansieres fra kommunen til denne gruppen, selv om husstandene objektivt sett har en langsiktig betjeningsevne og likviditet som muliggjør betjening av lånefinansiert kjøpesum.

Antall boligtilskudd viser en synkende tendens fra 2011/2012 til 2013. Dette kan henge sammen med utvikling i prisnivå, der boligprisene i 2013 er såpass høye at husstander med lav nok inntekt til å kvalifisere for boligtilskudd likevel ikke har inntekt og betjeningsevne stor nok, til å realisere et boligkjøp, til tross for at deler av kjøpesummen dekkes av boligtilskudd.



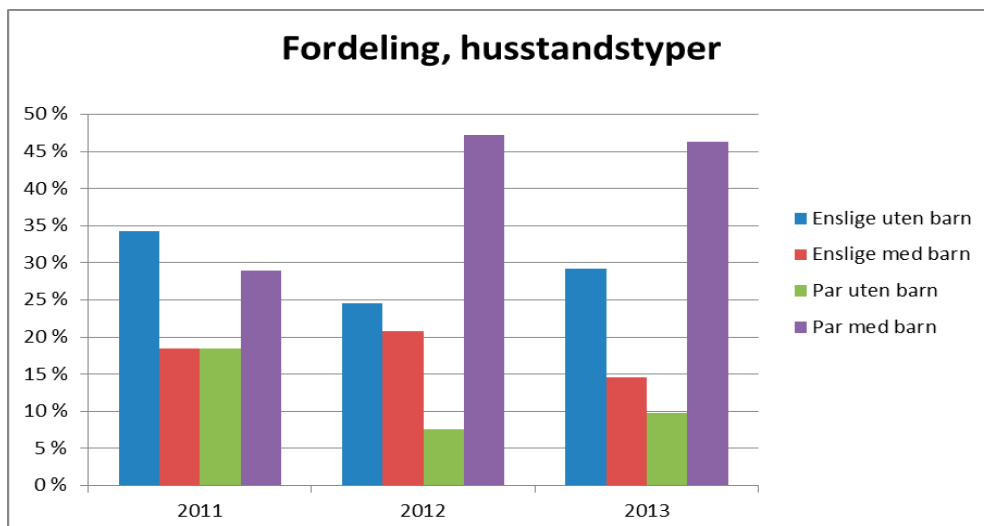
Gjennomsnittlig kjøpesum stiger i perioden, med 15 % fra 2011 til 2012, men kun 4 % fra 2012 til 2013. Det er nå slik at en videre vekst i boligprisene vil medføre at vanskeligstilte grupper vil ha økende problemer med å kunne betjene lån store nok til å finansiere et boligkjøp.

I det følgende vises en del figurer over variabler i de ulike husstander som har realisert et boligkjøp, og det knyttes kommentarer til de ulike grafene.

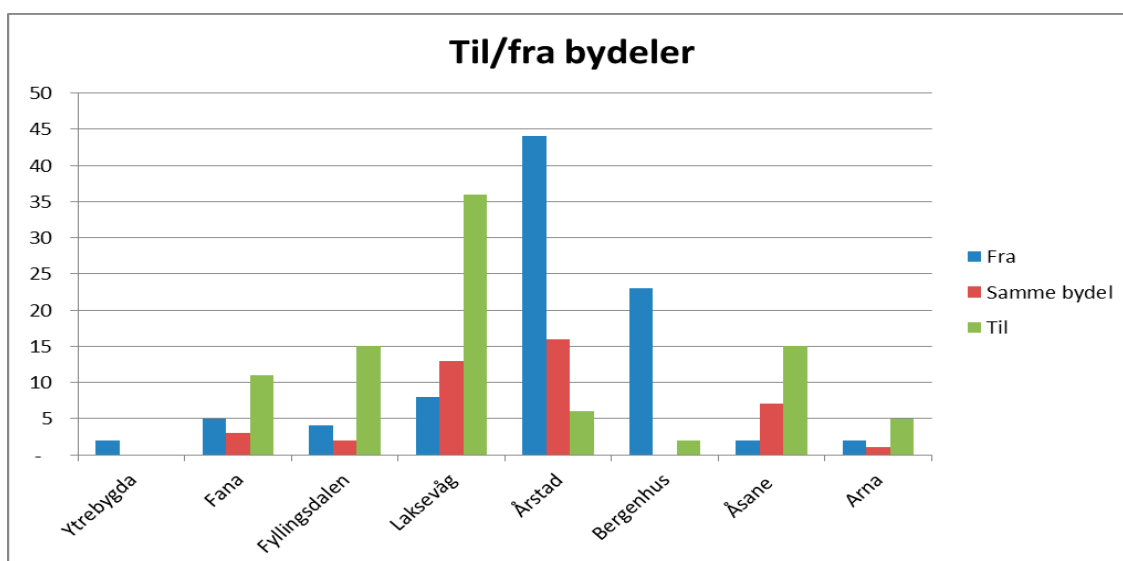


De fleste husstander som er nådd i prosjektet har en ikke-norsk bakgrunn. Andelen er også økende i prosjektperioden. Mange flyktninger har tidligere blitt bosatt i kommunale utleieboliger ved førstegangsbosetting. Dersom en ved et godt introduksjonsprogram lykkes i å få disse husstandene i inntektsgivende arbeid, vil en del etter en tid i landet kunne realisere et boligkjøp, og starte en boligkarriere i eid bolig. Bergen kommune jobber i dag aktivt for å bosette nyankomne flyktninger i private løsninger, og ser det som svært viktig å ikke øke andelen som bosettes i kommunale utleieboliger. Samarbeid med private utleiery og private utbyggere med Fra leie til eie-mulighet vil bidra til større grad av integrering og inkludering. Dette må underbygges, forsterkes og videreutvikles i årene fremover, og vil være av avgjørende betydning for om kommunen skal lykkes med sin offensive holdning til å bosette et økende antall flyktninger i årene som kommer.

*Samarbeid med private utleiery og private utbyggere med fra leie til eie-mulighet, vil bidra til større grad av integrering og inkludering*

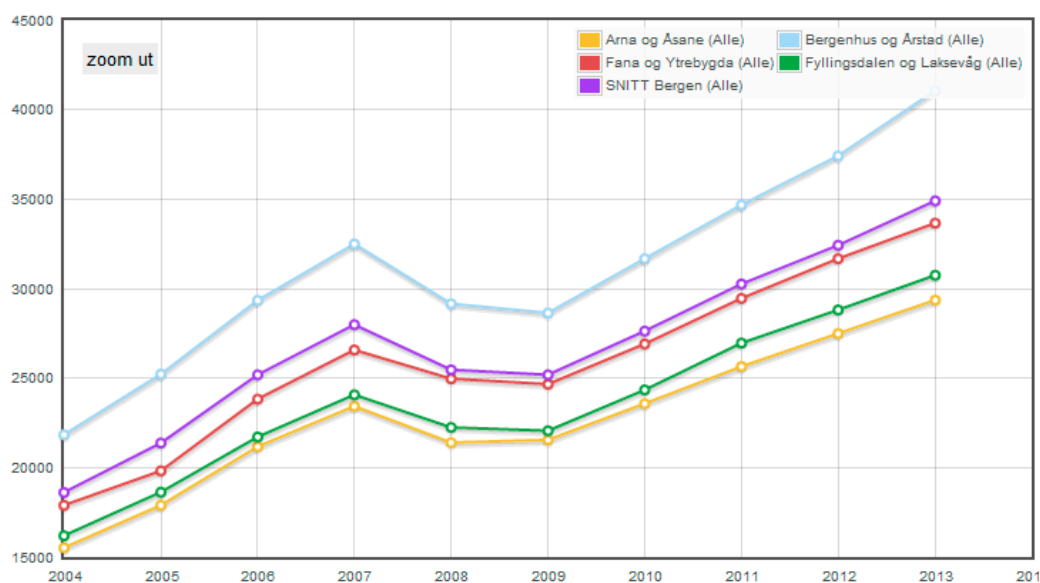


I perioden er det flest husstander bestående av par med barn som har realisert et boligkjøp. Enslige uten barn var den største gruppen i 2011, men andelen slike har sunket i perioden. At barnefamilier klarer å realisere et boligkjøp, og flytte fra en kommunal utleiebolig er også et ønsket og bra resultat. Bomiljøet i kommunale boliganlegg vil kunne ha innslag av rusmiddelavhengighet og andre faktorer som ikke vil være positive for barns oppvekstvilkår over tid. Kommunen er i økende grad opptatt av å sikre gode bomiljø, og gi bistand og oppfølging til husstander som trenger dette for å mestre sitt boforhold, og ikke belaste naboer og bomiljø utover det akseptable. Å bidra til at barnefamilier kan ha en bokarriere, og oppleve flytting til bedre bomiljøer er bra, og i tråd med kommunens ønsker om forbedrede oppvekst- og levekår for barn og unge.

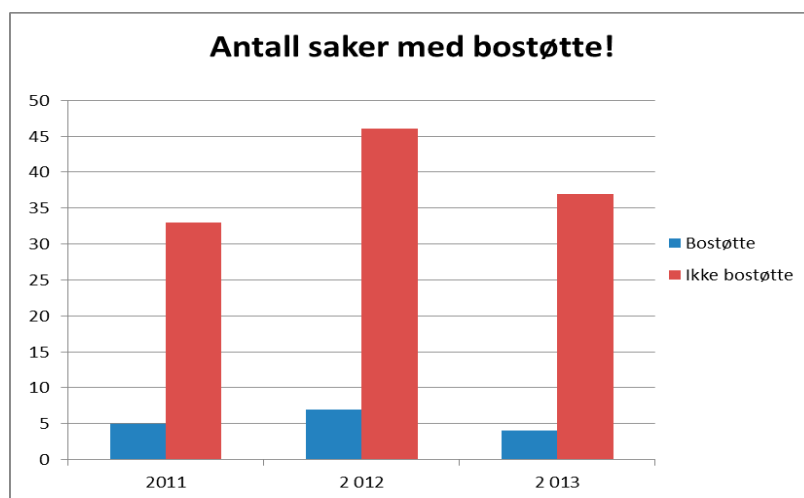


Figuren over viser hvilke bydeler husstandene har flyttet fra, og i hvilke bydeler en har realisert boligkjøpet. Ikke overraskende er det flest utflyttinger fra Årstad, der den største delen av kommunens utleieboliger er lokalisert.

Det registreres klart flest flyttinger til Laksevåg, etterfulgt av internflyttinger i Årstad, deretter utflytting til Åsane og Fyllingsdalen. Dette vil ha sammenheng med variasjoner i boligprisene i Bergen der Arna og Åsane ligger lavest, etterfulgt av Fyllingsdalen og Laksevåg.

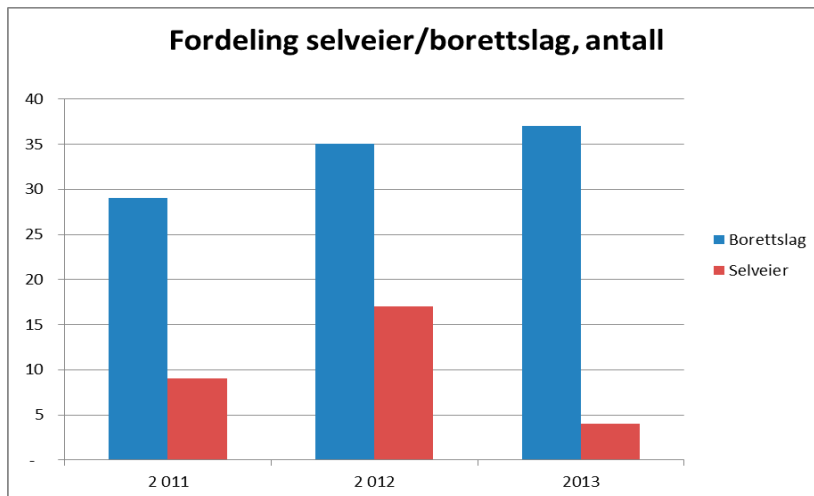


Grafen over er hentet fra Norges Eiendomsmeglerforbund, som har anvendt data fra Finn.no, Pöyry, Eff og NEF. Figuren viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris i de ulike bydeler i Bergen.

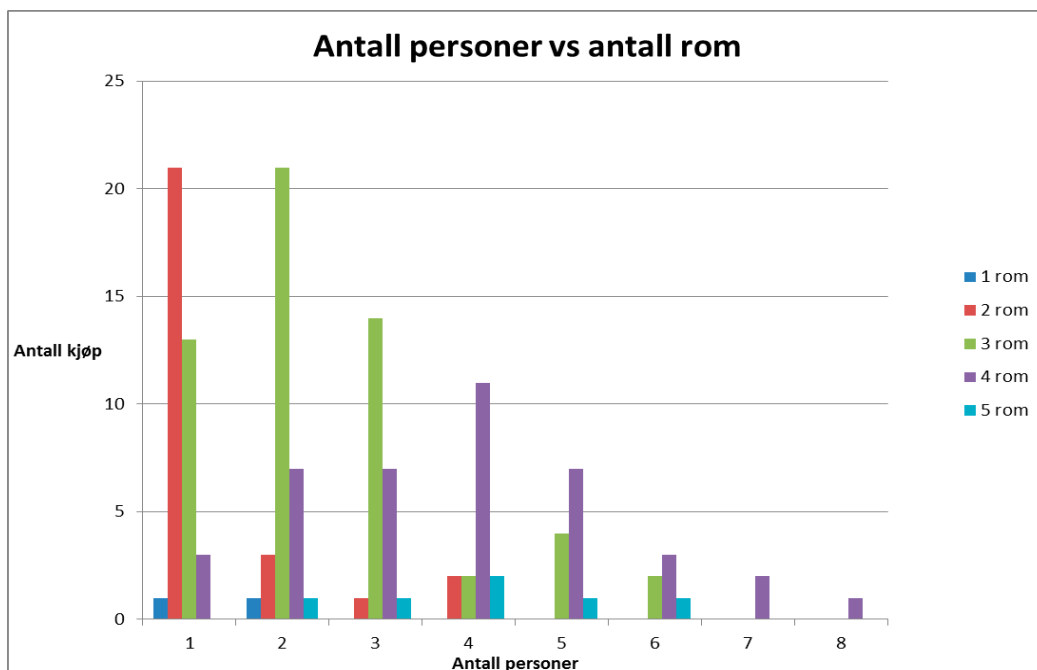


Statlig bostøtte har de siste årene vært fremhevet av Husbanken og KRD som et viktig og avgjørende element i bosetting av vanskeligstilte husstander. Bergen kommunes erfaring er imidlertid at virkemiddelet ikke har vesentlig effekt for å realisere bosetting i eide boliger. Husstander som kvalifiserer for bostøtte vil i de langt fleste

tilfeller ha så lav inntekt at et boligkjøp ikke kan realiseres. Videre vil omfanget av bostøtten være lite, gitt beregningsmekanismer som egenandel, boutgiftstak og dekningsprosent. Dette bekreftes av grafen over, som viser at det kun i fåtallet av de realiserte boligkjøpene har blitt innvilget bostøtte fra Husbanken. Virkemiddelet må forbedres betydelig for at det skal kunne ha noen effekt for bosetting av vanskeligstilte.

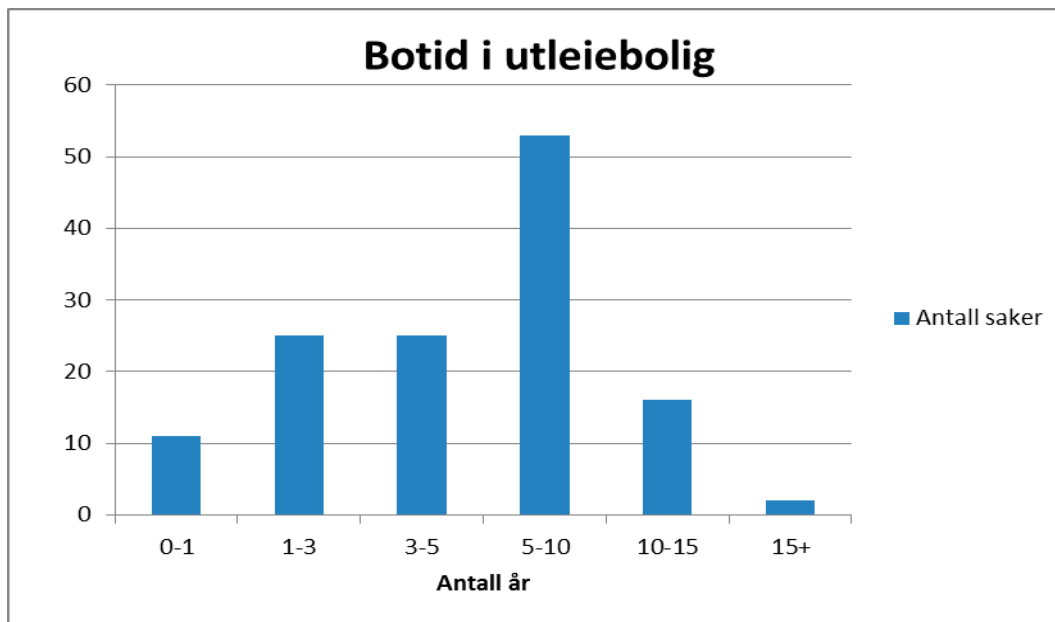


Grafen viser at de fleste gjennomførte kjøp har vært i borettslag. Dette er ikke uventet, da boliger i borettslag i de fleste tilfeller nok gir en rimeligere inngangsbillett til Eiermarkedet enn selveide boliger. Likeså vil et borettslag kunne gi trygghet for bla profesjonell drift og vedlikehold, som kan gjøre det enklere for husstandene å ta steget fra kommunens boliger.



Figuren viser hvor store boliger (antall rom) de ulike husstandsstørrelser har ervervet.

Hovedfunnene gir fornuft og mening, små husstander etterspør i hovedsak små boliger, mens større boliger i hovedsak kjøpes av husstander med flere medlemmer.



Gjennomsnittlig botid i kommunal utleiebolig er 6,2 år for de husstander som har realisert boligkjøp i prosjektperioden. Grafen over viser at relativt mange har bodd inntil tre og fem år i kommunens utleieboliger, og relativt mange også inntil ti år. Den med lengst botid som realiserte et boligkjøp hadde faktisk bodd 24 år i kommunal utleiebolig!

Prosjektarbeidet har vist at det ikke nødvendigvis er i de første årene etter innflytting en har størst sjanse for å kunne gå videre i en bokarriere, men at det også er aktuelt for husstander som har betydelig botid bak seg i kommunale utleieboliger.



Bilde fra beboerbladet (BBB) nr 1/2013

## Kapittel 5 Samarbeid med boligbyggelag og private aktører

Bergen kommune gjennomfører nå et program for å anskaffe 400 flere kommunale utleieboliger. I dette arbeidet bygger en på egne tomter, kjøper bygg og enkeltleiligheter i markedet og anvender kommunal forkjøpsrett (leiegårdsloven). I tillegg realiseres en del av boligene i samarbeid med private aktører etter «Bergensmodellen». De siste 2 årene har en inngått 4 avtaler som gir kommunen disposisjonsrett over totalt 71 boliger med Waldegruppen, Stor Bergen boligbyggelag og Bolig for alle. I alle disse fire avtalene legges det til grunn og avtales at dersom beboer utpekt av kommunen får økt inntekt, skal beboer kunne gis adgang til å kjøpe boligen. En realiserer da en «fra leie til eie» modell i samarbeid med private utbyggere, og muliggjør en boligkarriere i eiermarkedet for vanskeligstilte husstander.

I det følgende presenteres hovedtrekkene i modellen, deretter kommenteres de enkelte prosjekter i fht omfang, beliggenhet og fremdrift.

### *Fra leie til eie i Bergensmodellen*

Hovedtrekkene i «Bergensmodellen» er at private bygger/kjøper og drifter utleieboliger der kommunen gis disposisjonsrett, dvs kommunen utpeker beboer. Det private utleieselskapet kan søke Husbanken om grunnlån og boligtilskudd. Når boligen er innflytningsklar skriver utleieselskapet og leietaker utpekt av kommunen 3-årig leiekontrakt. Husleien skal fastsettes i tråd med husleielovens bestemmelser om gjengs leie. Beboer er også søknadsberettiget til kommunal bostøtte i tillegg til statlig bostøtte fra Husbanken.

Kommunen har i 2012 og 2013 inngått 4 avtaler etter Bergensmodellen. I disse er det også avtalt at beboer utpekt av kommunen kan gis anledning til å kjøpe boligen, dersom en får en økonomisk situasjon i husstanden som muliggjør dette. Boligen skal takseres, og beboer gis anledning til å kjøpe boligen, uten budrunde, til takst.



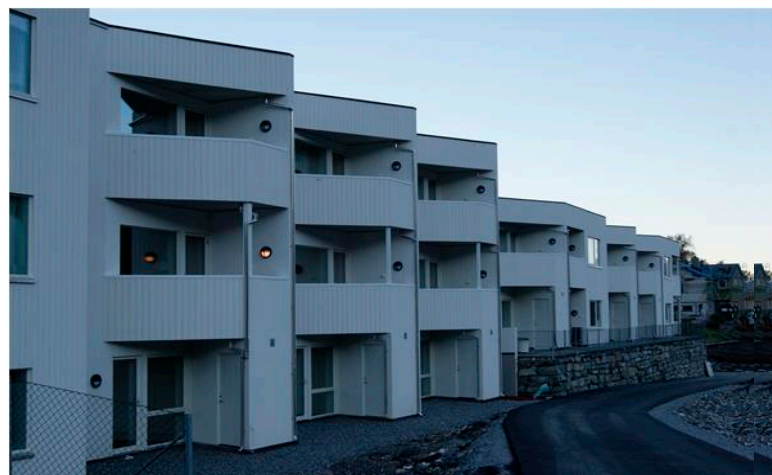
### ***Bergensmodellen:***

*Private utbyggere etablerer boligene og står for utleievirksomheten. Husbanken finansierer boligene med lån og tilskudd og kommunen får tildelingsrett til den del av boligene som tilsvarer tilskuddsutmålingen.*



### **5.1 Mjeldheim - Walde utleie**

Anlegget består av totalt 66 boenheter, fordelt på flere blokker, samt rekkehus. Enhetene er eierseksjoner. Byggestart var i 2011, og de første enhetene ble tatt i bruk i 2012. Her er det avtalt at kommunen skal disponere 12 enheter. Anlegget ligger sentralt i Arna, med kort avstand til Øyrane Torg, og jernbanen.



### **5.2 Olsokfjellet borettslag Stor Bergen Utleie**

Anlegget skal bestå av totalt 100 borettslagsleiligheter, fordelt på 3 blokker. Anlegget ligger ved foten av Olsokfjellet, midt mellom Bergen sentrum og Fyllingsdalen. Her er det avtalt at kommunen skal disponere 20 av boligene. Anlegget er nå (september 2013) i salg i markedet, og byggestart forventes senhøstes 2013/tidlig 2014. Ferdigstilling om lag et år senere.



### **5.3 Arna Urban Stor Bergen utleie**

Boligene vil ligge fint til like ved Øyrane Torg. Anlegget vil bestå av 85 boliger i borettslag, 16 av disse vil disponeres av Bergen kommune

Byggestart er avhengig at reguleringsplanen vedtas og deretter av fremgangen på salget, men vil i beste fall kunne skje i løpet av 2014. Forventet ferdigstilling vil således bli i 2015. Stor Bergen boligbyggelag har i en årrekke utvist engasjement og samfunnsansvar



gjennom ulike prosjekter. Bergen kommune er glad for at boligbyggelaget

aktivt bidrar til å legge til rette for boliger for grupper av vanskeligstilte som kommunen har et særskilt ansvar for å bistå i boligmarkedet. Her ser vi Byråd Dag Inge Ulstein og Administrerende direktør i Stor Bergen boligbyggelag Anne Gine Hestetun signere samarbeidsavtalen om anlegget i Arna, den 3.9.2013.



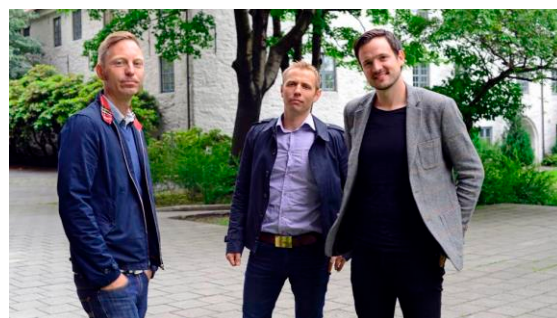
#### **5.4 Bolig for alle**

Sommeren 2013 ble det inngått avtale mellom kommunen og «Bolig for alle» om fremskaffing av 20 boliger etter «Bergensmodellen». Selskapet vil erverve 20 boliger, og stille dem til disposisjon til kommunen på linje med de øvrige avtaler etter denne modellen.

Etter avtalen skal samarbeidet starte høsten 2013, og ambisjonen er at en skal bruke 1 år på å komme opp i et antall på 20. Deretter vil en vurdere om samarbeidet kan utvides til flere boliger. Også for disse boligene er det en intensjon at beboer utpekt av kommunen kan gis anledning til å erverve boligen dersom en har en

økonomisk situasjon som gjør et kjøp mulig.

Boligene vil lokaliseres til områder der kommunen i mindre grad er tilstede fra tidligere. De vil ikke ligge i områder hvor det er en opphopning av kommunale utleieboliger.





## **Kapittel 6 Rutiner i videre drift**

Prosjektperioden er nå utløpt, og prosjektmedarbeiders engasjement er opphørt.

Erfaringene og resultatene i prosjektperioden viser imidlertid at dette er en metodikk og et arbeid som absolutt bør videreføres. Tidligere i rapporten er det dokumentert at et stort antall husstander har fått anledning til å ta et skritt videre i boligkarrieren, fra å være leietaker i en kommunal utleiebolig til å bli eier av egen bolig.

Det er derfor utarbeidet rutiner for hvordan metodikken på en god måte kan implementeres i den ordinære drift ved Boligetaten. I det følgende gjennomgås hovedpunktene i rutinen kort.

### ***På seksjon for bolig/bostøtte iverksettes følgende;***

- Ved avslag på forlenging av leiekontrakt skal en gi kopi av avslaget til saksbehandler på seksjon for finansiering
- Ved avslag på søknad om kommunal bostøtte der husstanden har for høy inntekt, skal saksbehandler etter en kort vurdering om husstanden kan fylle

kriteriene for å få startlån, gi de aktuelle husstandene informasjon og veiledning om muligheten til å søke om boligfinansiering sammen med avslagsbrevet, samt gi kopi av avslaget til saksbehandler på seksjon for finansiering.

### ***På seksjon for finansiering iverksettes følgende;***

- Ved mottak av avslagsbrev nevnt over, skal angjeldende husstand omgående tilskrives med informasjon og veiledning om muligheten til å søke om boligfinansiering.
- Halvårlig skal seksjonsleder ta ut lister fra Boinfo/Crystal reports over husstander med lav/ingen kommunal bostøtte. Deretter skal listen fordeles til saksbehandlere, og informasjonsbrev skal omgående sendes til husstandene.
- Søknader om boligfinansiering fra husstander i kommunal utleiebolig skal prioriteres i fht behandlingstid.
- Antall og beløp på startlån gitt «fra leie til eie» rapporteres i nøkkeltallsrapportering tertialvis.

### **Brosjyrer og informasjon**

Boligkjøp er både tidkrevende og en usikker prosess. Mange førstegangskjøpere bruker lang tid på å kjøpe bolig. Dette kan være på grunn av at markedet ikke har boligen vedkommende trenger, kjøper er usikker på hvordan man går frem på visning, om boligen er et "godt kjøp" eller hvor høyt budet skal være. For mange oppleves dette vanskelig.

Støtte, råd og veiledning har vist seg å være vesentlig for å realisere kjøp. Det er derfor utarbeidet egen brosjyre i videreføringen av prosjektet, også oversatt til ulike språk. I tillegg finnes ordinære brosjyrer om startlån, samt informasjonssider på internett.

Eksempelvis kan vi henvise til

<https://sjefiegetliv.husbanken.no/>

Bergen Bolig og Byfornyelse KF (BBB) publiserer Beboerbladet som distribueres til alle leietakere, to ganger i året. I magasinet finner beboere artikler om bomiljø, arrangementer, tips om inneklima og stell av leilighet m.m. I prosjektperioden har en gitt informasjon om startlån og prosjektet, og en vil i neste publisering rundt juletider inneværende år ha innlegg om muligheten for å gå fra leie til eie også etter prosjektets avslutning.

Flere leietakere eller boligsøkere som har kommet i kontakt med prosjektet har ikke vært i målgruppen for å ta opp lån. Disse

har de fått veiledning om hva de må gjøre for å være i stand til å kunne eie bolig i fremtiden. Dette kan f.eks. være at de er satt i kontakt med gjeldsrådgiver ved NAV. Dette er informasjonsarbeid som også er gjeldende i det daglige arbeidet for de ansatte ved Boligetaten, og det vil være sentralt å opprettholde god faglig kvalitet og tilgjengelighet på informasjons- og rådgivningstjenesten ved boligetaten fremover.



Som avslutning på prosjektperioden arrangeres det en fagdag hvor ulike faginstanser i kommunen deltar. Arbeidsmetodikk og resultater fra prosjektperioden presenteres, sammen med de nye rutiner som innføres ved prosjektets avslutning. Fagdagen vil forhåpentligvis belyse at mulighetene finnes, og inspirere til videre arbeid for å sikre at husstander som er i stand til å eie en egen bolig tar et steg videre i bokarrieren fra kommunens utleieboliger.

## Kapittel 7 Oppsummering

Det å sikre at husstander som kan klare seg i det ordinære eiermarked faktisk realiserer at boligkjøp, er et viktig ledd i kjeden av virkemidler som i sum kan utgjøre en helhetlig og effektiv boligsosial politikk. Kommunen har et ansvar for å bidra til gode og trygge boforhold, med en overkommelig boustgift for husstander med ulike problemstillinger. Enten det er flyktninger, rusmiddelavhengige, syke, eller økonomisk vanskeligstilte, vil en kommunal utleiebolig kunne bidra i kortere eller lengre tid til stabilisering av livssituasjonen for vanskeligstilte. Det er imidlertid essensielt å påse at utleieboligene til enhver tid anvendes av de husstander som trenger det mest. Derfor er det viktig å etablere gode rutiner for vurdering, og stimulering til å fristille flest mulig boliger for ny tildeling.

For de berørte husstander er dette også positivt, en tar steget inn i eiermarkedet, kan gis anledning til i større grad å velge boområde, type bolig, mm, og samtidig føle et tettere eierskap til boligen, den blir «min».

Bergen kommune er opptatt av å bidra til å realisere boligdrømmer, og sikre gode og trygge boforhold for flest mulig av de som etterspør våre tjenester. Det er viktig å være innovative, utvikle gode og effektive modeller for samarbeid med aktører i boligmarkedet, boligbyggelag og andre, også fremover. Nye modeller for å realisere studentboliger sammen med boliger for andre unge vurderes blant annet i samarbeid med studentsamskipnaden. Videre vil en også se på modeller en har i andre land, eksempelvis varianter av «Shared ownership» mm, for å gi kunnskap, inspirasjon og muligheter til fortsatt å være kreative ved utvikling av nye modeller også i Bergen.

Det pågår for tiden arbeid med en ny boligmelding i kommunen, her vil en blant annet også drøfte om det bør åpnes for en «Fra leie til eie»-mulighet også for kommunalt eide boliger som er integrert i ordinære bomiljø, borettslag og eierseksjonssameier.

## **Byrådsavdeling for sosial, bolig og områdesatsing**

Besøksadresse	Bergen rådhus, Rådhusgaten 10, 3 etg.
Postadresse	Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon	55 56 94 80
E-post	<a href="mailto:byr.sosial.bolig.omradesatsning@bergen.kommune.no">byr.sosial.bolig.omradesatsning@bergen.kommune.no</a>
Internettadresse	<a href="http://www.bergen.kommune.no">www.bergen.kommune.no</a>