

Boligpolitiske utfordringer og bruken av boligvirkemidler i Ofoten

- effekter og muligheter

Husbanken Region Bodø



30-Mar-09 1

Stortingsmelding nr 23 Om boligpolitikken

- 🏠 Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i samfunnet
- 🏠 En god bolig er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse og vil ofte være avgjørende for innbyggernes helse og deltakelse i arbeidslivet.



Boligen er

- 🏠 et sted vi trekker oss tilbake
- 🏠 et "utstillingsvindu" for våre liv
- 🏠 en base
- 🏠 et sted vi mottar tjenester i
- 🏠 en plass vi skaper vår velstand
- 🏠 viktig for å oppnå resultater på andre politikkområder



Vår påstand er at alle trenger en "base" eller et egnet bosted å leve livet sitt ut fra. Hvis man ikke har et sted man hører til, en adresse å få sin post sendt til, en trygg ramme rundt tilværelsen, så klarer man ikke å komme seg videre i livet sitt.

Det er ingen ting som tilsier at vanskeligstilte på boligmarkedet opplever boligen og hjemmet sitt på noen annen måte enn slik "folk flest" opplever det.



Husbanken 1946 til 2009: Fra boligbank til velferdsetat

- 🏠 Fra generell boligforsyning til kompetansesenter for god boligpolitikk
- 🏠 Fra volum til kvalitet i boligbyggingen
- 🏠 Fra personmarked til pådriver overfor kommuner, utbyggere og andre aktører
- 🏠 Boliger til vanskeligstilte er jobb nummer én
- 🏠 Skal trå til der det private marked ikke skaper tilfredsstillende løsninger
- 🏠 Skal være løsningsorientert og skape resultater gjennom andre

Husbankens rolle

- 🏠 Legge til rette for at kommunene ivaretar sitt boligpolitiske ansvar
- 🏠 Samarbeide med sentrale beslutningstakere i kommuner og bransje



Alle skal bo godt og trygt 30. mar. 2009 6

Husbankens oppgave

- 🏠 Dokumentere og formidle erfaringsbasert kunnskap innen det boligpolitiske fagfeltet
- 🏠 Sikre god bruk av virkemidlene gjennom å videreformidle de gode eksemplene og de positive erfaringene kommunene har hatt



Alle skal bo godt og trygt 30. mar. 2009 7

Husbankens oppdrag for 2009

- 🏠 Statsbudsjettet og tildelingsbrevet til Husbanken har en sterkere boligsosial profil enn tidligere og med fokus på :
 - Økt forebygging og bekjempelse av fattigdom i kommunene
 - Økt boligsosial kompetanse i kommunene
 - Økt boligsosial aktivitet i kommunene

- 🏠 Prioritering av kommunene som har størst utfordringer på boligmarkedet og mest levekårsproblemer

Økt fokus på boligpolitikk

- 🏠 Primæroppgaven til Husbanken er å legge til rette for at kommunen som er den sentrale gjennomføreren av boligpolitikken, kan utføre jobben på en helhetlig og effektiv måte.
- 🏠 God boligpolitikk er den mest verdige og langsiktige veien til å ivareta vanskeligstilte på boligmarkedet

Husbankens økonomiske virkemidler

- 🏠 Grunnlån
- 🏠 Startlån (Kommune)
- 🏠 Boligtilskudd
 - Selveid bolig (kommune)
 - Utleiebolig
- 🏠 Utrednings- og prosjekteringstilskudd
- 🏠 Bostøtte (Kommune/Husbanken)
- 🏠 Investeringstilskudd
- 🏠 Kompetansetilskudd




Husbanken


Alle skal bo godt og trygt 30. mar. 2009 10

Husbanken kan ellers bidra med

- 🏠 Tilbud om studier på masternivå (samarbeid med HBO)
- 🏠 Samarbeid om utviklingsprosjekter (FM)
- 🏠 Kompetansebank
- 🏠 Boligsosial kunnskap
- 🏠 Arkitektkunnskap
- 🏠 Ingeniørkunnskap
- 🏠 Skape fagarenaer

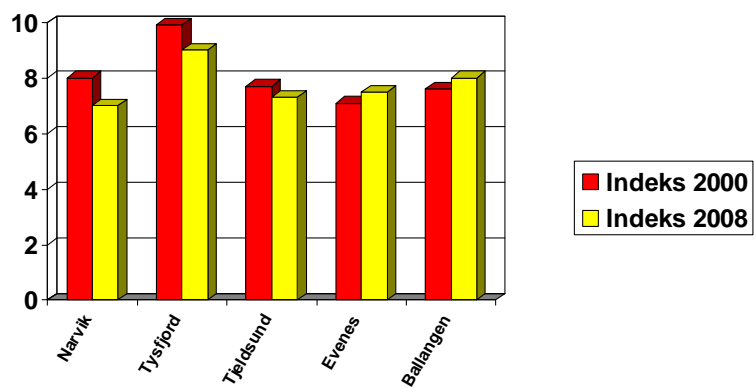
Utfordringer og bruken av boligvirkemidler i Ofoten

 Hva ser vi?

 Hvordan kan virkemidlene best benyttes for å møte utfordringene?

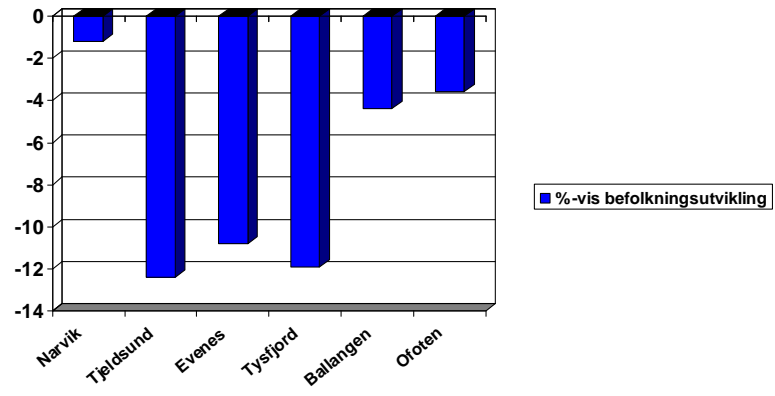
Levekårsutfordringer i Ofoten

Indeks SSB 2000/2008



Befolkningsutvikling

Ofoten 2000-2008



Kilde: SSB



Alle skal bo godt og trygt 30. mar. 2009 14

Kommunene i Ofoten vil få lavere folketall de kommende årene.....

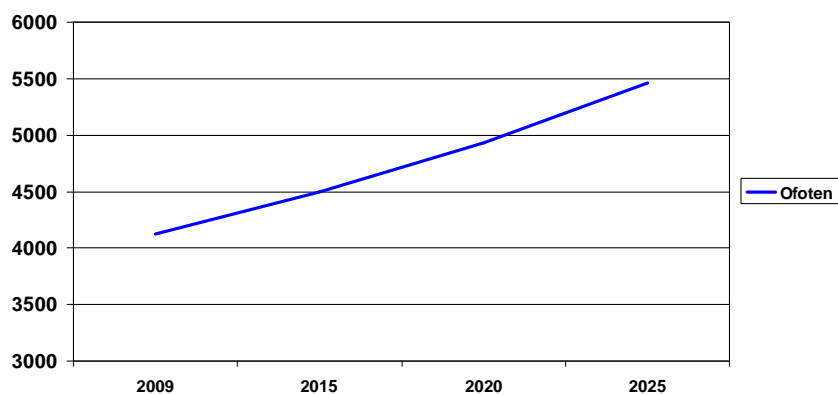
Utfordringer:

- 🏠 De unge flytter ut...
- 🏠 "Forgubbing"
- 🏠 Tap av menneskelige ressurser
- 🏠 Flere sosiale problemer



"Stillstand er og blir stillstand"


Aldersfremskrivning – 67 år og eldre Ofoten 2009 - 2025



Kilde: SSB

”ELDRETSUNAMIEN”



 Husbanken

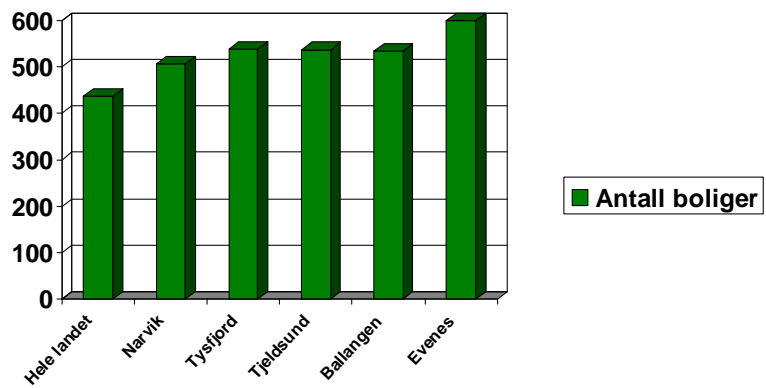
Alle skal bo godt og trygt 30. mar. 2009 17

Boligbehov i regionen

- 🏠 Økt behov for tilrettelagte boliger
 - Sykehjemsplasser
 - Omsorgsboliger
- Tilrettelegging/Boligtilpasning
 - Av private boliger
 - Av annen kommunal boligmasse

Boligdekning i Ofoten

Antall boliger pr. 1000 innbyggere pr. 1.1.2008



Kommunale utleieboliger 2008

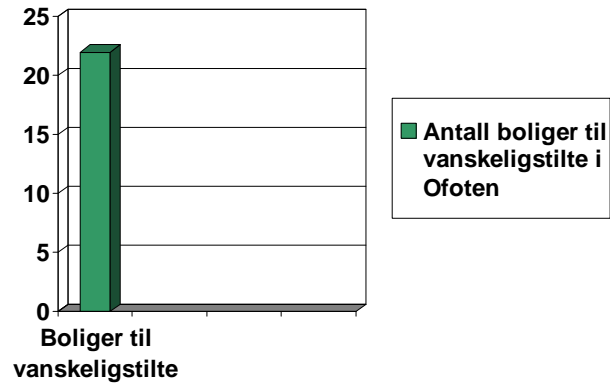
Kommuner	Kommunalt disponerte boliger pr 1000 innbygger	Registrerte søknader pr 1000 innbyggere	Personer på venteliste
Narvik	18	-	-
Tysfjord	49	-	-
Tjeldsund	32	10	2
Evenes	35	3	-
Ballangen	32	3	4

Kilde: SSB



Alle skal bo godt og trygt 30. mar. 2009 20

Grunnlån og tilskudd til bygging og utbedring av kommunale utleieboliger 2003 – i dag

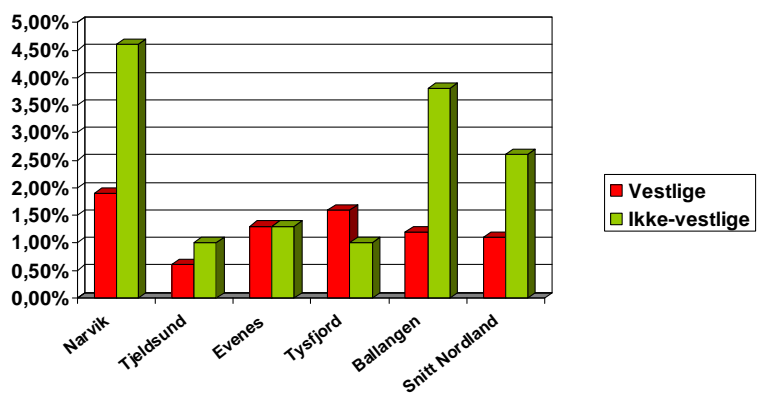


Årsaker til lav vekst i kommunale utleieboliger (Econ 2008-096)

- 🏠 Manglende forankring og prioritering av det boligsosiale arbeidet
- 🏠 Politiske målsettinger om å fremskaffe boliger, følges ikke opp med bevilgede midler
- 🏠 Presset kommuneøkonomi og lavere statlige tilskudd de siste årene
- 🏠 Pris- og kostnadsvekst i boligmarkedet

Bosetting av flyktninger

Andel Innvandrere i prosent av totalbefolkningen
pr 1. jan 08




Kilde: SSB

Utleieboliger

Utfordringer:

- Søknader om kommunal bolig og noe venteliste på bolig
- Liten vekst i kommunale utleieboliger
- Bosetting av flyktninger skaper boligbehov
- Eldre og funksjonshemmede trenger tilrettelagte boliger

 Har kommunene tilstrekkelig og egnede boliger til bosetting av flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet?

Tiltak for vekst i kommunale utleieboliger (Econ 2008-096)

Stat:

- 🏠 Økt nasjonalt fokus på arbeidet med utleieboliger
- 🏠 Økt boligtilskuddsandel
- 🏠 Bostøtte som omfatter flere

Kommune:

- 🏠 Bedre organisering av arbeidet i kommunene
- 🏠 Systematisk vurdering av gjennomstrømningen i boligene
- 🏠 Tilpasse dagens boligmasse til behovet
- 🏠 Bedre arealplanleggingen

Økt fokus på utleieboliger





Staten sier 3000 nye utleieboliger

- Kommunalt disponerte boliger
 - Kommunalt eide
 - Privat eide med kom. disp. rett
 - Kommunalt innleide boliger
- Rammen for boligtilskudd er økt i forbindelse med krisepakken
- Tilskudd
 - Inntil 20 %
 - Inntil 40 % i spesielle tilfeller
- Kvalitetskrav kan tilsesettes for å oppnå tilstrekkelig antall.....

Kreativ bruk av virkemidlene

– eks. fra Vegårshei kommune

Fra leietaker til boligeier:

-  Kommunen bygger nye nøkterne boliger med lån og tilskudd fra Husbanken
-  Boligene leies i første omgang ut til flyktninger
-  Får mulighet til å kjøpe boligene når de er økonomisk og praktisk i stand til det. Kjøpet finansieres ved hjelp av banklån, startlån og boligtilskudd til etablering
-  Kommunen har forkjøpsrett ved et eventuelt salg av boligen

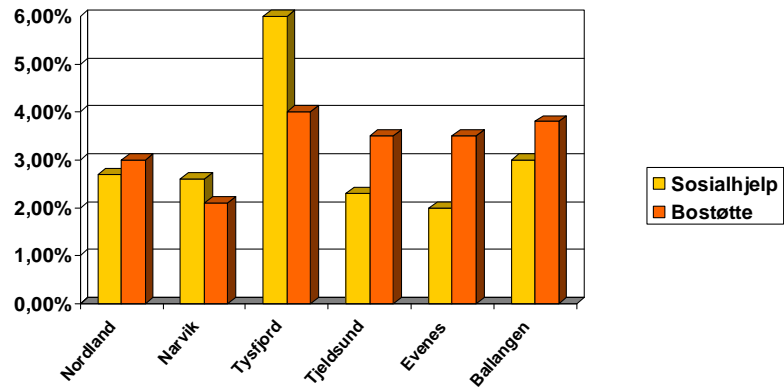
Bostøtte

- 🏠 Hjelp husstander med lave inntekter og høye boustgifter til å etablere seg og bli boende i egen bolig

Økonomisk sosialhjelp og bostøtte

Mottakere med sosialhjelp og bostøtte i 2007

Andel av befolkningen i %



Kilde: SSB/Husbankens statistikksider

Bostøtten

- 🏠 Direkte penger til kommune
 - Redusert sosialhjelp
 - Redusert finansieringsrisiko
 - Kan utnyttes ved for eksempel leie av boliger privat til vanskeligstilte
- 🏠 Bedre levekår for flere av de som bor i kommunale utleieboliger
- 🏠 Bedre mulighet for å skaffe seg egen bolig på det private markedet
- 🏠 Redusert behov for gjennomgangsboliger

Sørg for at alle som er berettiget til bostøtte får det!

Nye regler for bostøtte

- 🏠 Flere får bostøtte i 2009 (fra 1. juli) fordi reglene forbedres
 - Ca 50 000 flere husstander
 - Økning på ca 1 milliard (fra 2,5 – 3,5 mrd)
- 🏠 Kleppa (7.11.08):
Bostøtten - Et boligsosialt løft
 - Bostøtten er svært viktig, men ikke nok!
 - Bostøtten vil sikre flere utleieboliger.

Kommunen kjøper en bolig for utleie - eksempel

Kjøp/bygg fullfinansieres med lån og boligtilskudd fra Husbanken

- Kjøpesum 1 800 000 kr
- Grunnlån: $1\,800\,000 * 80\% = 1\,440\,000$ kr
- Boligtilskudd: $1\,800\,000 * 20\% = 360\,000$ kr

Forts..

Kostnader på lån – husleie

 Lån: 1 440 000 kr

 10 års fastrente, nominell rente 4,2 % (apr. 2009)

 Annuitet over 50 år

Husleie pr mnd:

	5 764 kr (renter og avdrag)
	1 200 kr (FDV)
-	<u>2 782 kr i bostøtte</u>
=	4 182 kr

Kommunens utgift:

 Hvis leietaker kan betale: 0 kr

 Hvis ikke leietaker kan betale: 4182 kr

 Hva koster pensjonat?

Økt fokus på startlån i 2009

🏠 **Formål:** Skaffe og sikre egnede boliger for:

- unge i etableringsfasen
- vanskeligstilte på boligmarkedet

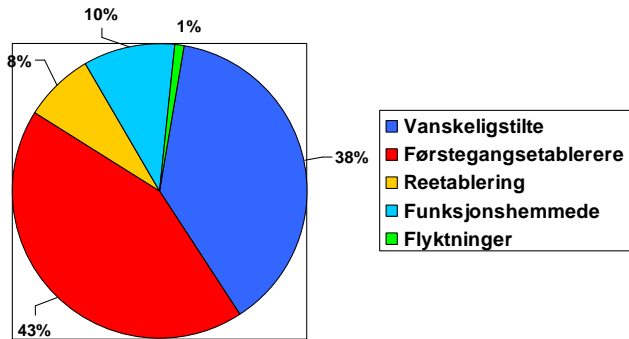
🏠 **Målgruppe:**

- Alle som ikke oppnår tilstrekkelig finansiering i det private bankmarkedet.



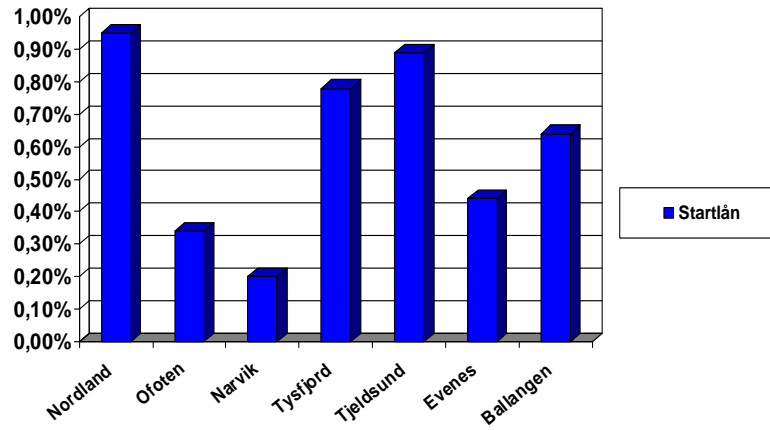
Hvem får startlån i Ofoten?

Fordeling på brukergrupper 2003-2008



Forbruk av startlån

Prosent pr. innbygger 2003 - 2008



Kilde: Husbankens statistiksider

Forbruk av startlån

🏠 Mange får avslag pga manglende betalingsevne

🏠 **Hva skjer med disse?**

Eksempel - samfinansiering

Låneopptak : Kr 1 500 000

Privat bank:

60 % - fastrente 5 år 4,6 %
80 % 4,9 %
100 % 6,05 %

Begge 25 år, annuitet.

Startlån

Fastrente 5 år 3,9 %

Månedlig utgift:

Privat bank 100 %	kr 8 732
Privat bank 80 % - Startlån 20 %	kr 8 357
Privat bank 60 % - Startlån 40 %	kr 8 188
Startlån 100 %	kr 7 835

Boligtilskudd

- 🏠 Skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet
- 🏠 Tilskudd til etablering:
 - Fungerer som egenkapital i form av rente- og avdragsfritt lån som avskrives over 20 år
 - Ingen øvre grense for beløp, men tildelt ramme setter grenser – prioriteringer må til!
- 🏠 Tilskudd til tilpasning:
 - Bidra til å gjøre boliger bedre egnet for eldre og funksjonshemmede

Kompetansetilskuddet

- 🏠 Bevilgning i 2009: 93,2 mill kr
- 🏠 Kompetansetilskuddet gis til:
 - Utvikling og pilotprosjekter
 - Forskning og utredning
 - Informasjonstiltak

- 🏠 Tilskudd gis ikke til lovpålagte oppgaver eller som generell driftsstøtte

Boligsosiale handlingsplaner

- 🏠 Planene er et viktig verktøy i det boligsosiale arbeidet i kommunene.
- 🏠 Viktig med målretting og systematikk i det boligsosiale arbeidet
- 🏠 Se den boligsosiale handlingsplanen i sammenheng med kommunens øvrige planverk

Utfordringer framover

Hva kan kommunene gjøre?

- 🏠 Sett boligpolitikk på dagsorden!
- 🏠 Bruk planverket for å oppnå ønsket boligpolitikk i forhold til boligsosialt arbeid, bomiljø og boligkvaliteter

Utfordringer framover

Hva kan kommunene gjøre?

- 🏠 Sette seg godt inn i Husbankens virkemidler og bruke dem.
- 🏠 Se virkemidlene i sammenheng.
- 🏠 Vurder samtlige aktuelle virkemidler: Kommunal bygging, selvbygging, kjøp, innleie/samarbeid med privatmarkedet
- 🏠 Våg å ta risiko. Oppgavene må løses. Kostnadene kommer uansett.

Utfordringer framover

Hva kan kommunene gjøre?

- 🏠 Kommunale egenandeler må påregnes. Boliginvesteringer er uansett klok politikk og god økonomi.
- 🏠 Husbanken har utviklet et godt opplærings- og veiledningstilbud. Dette skal bli enda bedre! Bruk oss!
- 🏠 Søk aktivt samarbeid med andre kommuner
- 🏠 Noen av boligvirkemidlene har forbedringspotensiale, men de gir likevel store muligheter. Grip dem!!