

# Kunsten å se hele bildet

## Om boligpolitikk i Malvik kommune





Malvik kommune har gjennom mange år utmerket seg med en aktiv boligpolitikk, og har vist at mange vanskeligstilte på boligmarkedet kan hjelpes til å eie egen bolig. Kommunen har gjort boligpolitikken til en del av sin strategiske samfunnsplanlegging. Kommune-Norge har mye å lære av Malvik kommune sitt offensive arbeid med boligsosiale utfordringer.

*Bjørn Arild Gram,  
Ordfører og leder av Regjeringens utvalg for  
utredning av den sosiale boligpolitikken i Norge*



# Den nakne sannheten om Malvik

- Hvor var vi?
- Hvor ville vi?
- Hvordan skulle vi komme dit?
- Hvor skulle vi begynne?



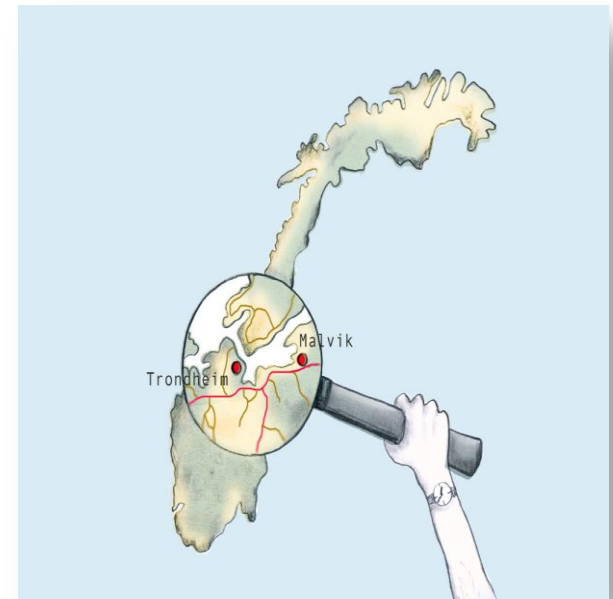


Hvem er vi?

# Malvik kommune

- Snart 13000 innbyggere
- Ung befolkning / økende +60
- "Presskommune" - bolig og næring
- Stor handelslekkasje og arbeidspendling
- Betydelige økonomiske utfordringer de siste årene..

MEN: -kan vise til gode resultater de siste årene





Hvor var vi?

# Hadde vi et enkelt utgangspunkt?

- Lange ventelister
- Flere kokker, mange virksomheter
- Lite kjente virkemidler
- Lite synlig og tilgjengelig kompetanse





## Hva er føringene? Sentrale mål?

Tjenestene skulle være

- Virkningsfulle
- Trygge og sikre
- Involverende for brukerne, og gi dem innflytelse i eget liv
- Samordnet og preget av kontinuitet
- Effektive i forhold til ressursbruk
- Tilgjengelige og rettferdig fordelt



# Hvordan skulle vi komme dit? Hadde vi uoppnåelige delmål?

## Våre delmål

- Effektiv og samordnet boligformidling
- Avklare organisering av oppgaver
- Nye kriterier for tildeling av kommunal bolig
- Nye rutiner og regler for bruk av heldøgns institusjonsplass



# Hvor skulle vi begynne? Kan man se en start et sted?

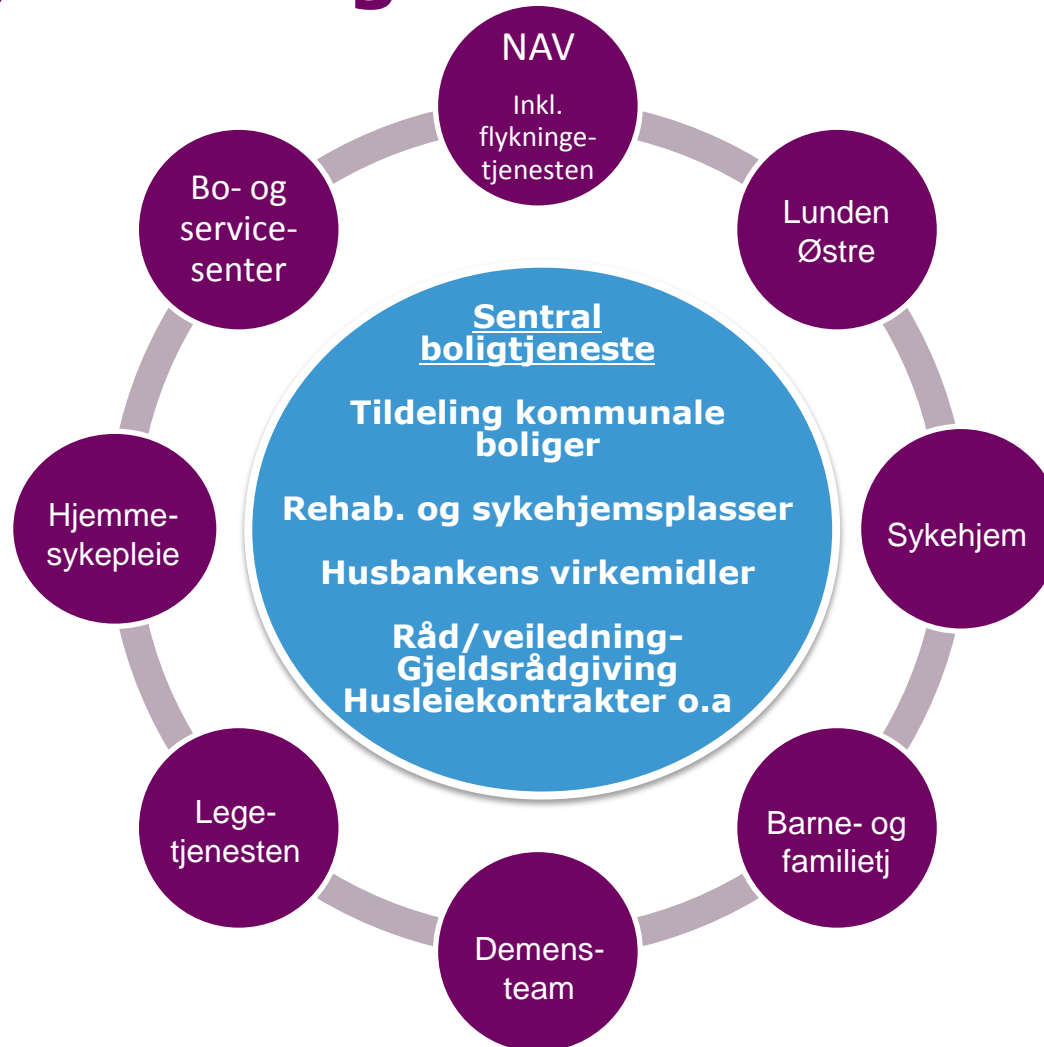
Langsiktige parallelle grunnleggende prosesser

- Verdigrunnlaget -> nytt syn på målgruppen
- Samfunnsdelen -> involvering på innbyggernivå
- Nye målsettinger -> "Vi har boliger, boformer og bomiljø som bidrar til mangfold og god livskvalitet"





# Ny organisering





MALVIK  
KOMMUNE



Etter omorganiseringen merker vi at vi kan  
hjelp kommunens innbyggere på en helt annen  
måte

*Unni, Ann-Kristin, Eli  
Ann-Lisbet, Elise*





Vi kan ha forskjellige sko på,  
men må gå i samme retning!

*Samhandling som veien til  
bedre boligsosialt arbeid,  
Erfaringshefte*



//

Vi trenger forbilder som Malvik  
kommune i det boligsosiale arbeidet i Norge

*Christian Hellevang  
Boligpolitisk rådgiver i KS*





# Hvordan endrer man holdninger – andres og egne...?

- Bolig – i utgangspunktet et privat ansvar
- Brukermedvirkning på person- og systemnivå
- Helhetlig perspektiv – "Omsorg i et livsløp"
- Totalbehov og samlet mulighet for virkemiddelbruk



//

Omsorgskrisen skapes ikke av  
eldrebølgen. Den skapes av  
forestillingen om at omsorg ikke kan  
gjøres annerledes enn i dag

*Kåre Hagen  
leder "Hagenutvalget"*



//

Boligpolitikken vil kunne ha betydning for om kommunene lykkes med det forebyggende arbeidet, men også for å opprettholde Behandlings-effekter etter endt behandling og for gode rehabiliteringsprosesser

*Bolig og helse,  
Samhandlingsreformens  
betydning for boligpolitikken*





# Hvordan har prosessen påvirket regelverket?

- Kriterier for tildeling av omsorgsbolig og gjennomgangsbolig
- Kriterier for inntak til heldøgns institusjonsplass





# Kunsten er å se hele bildet





**Hvordan benytte  
virkemidlene?**

**Mulighetene med  
startlån?**

Startlån skal bidra til at innbyggere skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i egen bolig.

//

Med bankens krav til inntekt trodde vi at vi aldri kom til å få boliglån, men så fikk vi både lån i bank og Startlån fra kommunen

*Startlånmottakere*



# Månedsbudsjett Fagarbeider

21. mars 2011

## Månedsbudsjett

Navn: **Fagarbeider**

**Inntekter pr. måned** (bruk TAB for å hoppe mellom felt)

|  |    |               |
|--|----|---------------|
| Brutto lønnsinntekt                                  | kr | 28 000        |
| Pensjons-/trygdeinntekt                              | kr |               |
| Barnetrygd for 2 barn                                | kr | 1 940         |
| Barnebidrag (mottatt)                                | kr | 2 000         |
| Leieinntekt bileilighet (overført fra Boliglån)      | kr | 0             |
| Bostøtte   | kr | 0             |
| Andre inntekter                                      | kr | 2 000         |
| <b>Samlet bruttoinntekt pr. mnd</b>                  |    | <b>33 940</b> |
| Skattetrekk ( beregn dette hos www.skatteetaten.no ) | kr | 5 000 *3)     |
| <b>Nettoinntekt</b>                                  |    | <b>28 940</b> |

### Utgifter pr. måned

| Boutgifter                   | Anslag pr. år       | Beløp pr. mnd    |
|------------------------------|---------------------|------------------|
| Kommunale avgifter           | 0                   | kr 0             |
| Bolig-/innboforsikring       | 0                   | kr 0             |
| Strøm                        | 15 000              | kr 1 250         |
| Vedlikehold bolig            | 0                   | kr 0             |
| Husleie / fellesutgifter     |                     | kr 1 500         |
| <b>Sum boutgifter 14 861</b> |                     |                  |
| <b>Andre utgifter</b>        |                     |                  |
| Barnehage, SFO               |                     | kr               |
| Barnebidrag (betalt)         |                     | kr               |
| Sum                          |                     | kr 0             |
| <b>Andre lån</b>             |                     |                  |
| Studielån                    | Beløp               | kr               |
| Forbrukslån                  |                     | kr               |
| Sum andre lån                |                     | kr 0             |
| <b>Total lånebelastning</b>  | <b>kr 2 300 000</b> |                  |
| <b>Sum utgifter</b>          |                     | <b>kr 14 861</b> |

**Resultat før forbruksutgifter**

**14 079**

Bare beregne boliglån

Hjelp

**Resultat før forbruksutgifter (overført) 14 079**

### Beregning av forbruksutgifter pr. måned:

|   | Under 10 år  | Over 10 år                            | Voksne        |
|---|--------------|---------------------------------------|---------------|
| <b>Ant. barn og voksne</b>                  | <b>1</b>     | <b>0</b>                              | <b>1</b>      |
| Mat og drikke                               | 1 222        |                                       | 2 220         |
| Klær og sko                                 | 337          |                                       | 505           |
| Helse og hygiene                            | 238          |                                       | 550           |
| Lek og fritid                               | 479          |                                       | 910           |
| Reiseutgifter                               | 165          |                                       | 550           |
| <b>Sum pr. gruppe</b>                       | <b>2 540</b> | <b>0</b>                              | <b>4 735</b>  |
| Redusert med antatt stordriftsfordel        | ?            |                                       | 0             |
| <b>Sum personlige utgifter</b>              |              |                                       | <b>7 275</b>  |
| <b>Andre husholdsutgifter 2 person(er)</b>  |              |                                       |               |
| Andre dagligvarer                           | 280          |                                       |               |
| Husholdsartikler                            | 380          |                                       |               |
| Møbler                                      | 370          |                                       |               |
| Telefon m.m.                                | 1 470        |                                       |               |
| Bilkostnader                                | 2 000        | <input type="checkbox"/> Har ikke bil |               |
| <b>Sum husholdsutgifter</b>                 |              |                                       | <b>4 500</b>  |
| <b>Familiens forbruksutgifter pr. måned</b> |              |                                       | <b>11 775</b> |

Satsene brukt over er en forenklet versjon av SIFO-2009 satsene

Hva inngår i tallene?

**Overskudd etter SIFO-budsjettet**

**2 304**

**OBS!**

\*2) Du vil måtte betale 12111 pr. mnd. på det meste for dine boliglån.  
Dette beløpet er 0 mere pr. mnd. enn det du budsjetterer med.  
**Resultatet over vil da endres til et overskudd på 2303.**

\*3) Har du ikke boliglån fra før vil låneopptaket medføre at du vil få en skatte-reduksjon på inntil 2570 pr. mnd. første år.  
Har du boliglån fra før, må du beregne hvor mye mer/mindre renter du kommer til å betale, og trekke fra 28% av rentene i skatten du betaler.

# Oversikt - kommunale boliger

| Kommune            | Innbyggere | Boliger              |
|--------------------|------------|----------------------|
| Malvik kommune     | 12 500     | 129 (26 gjennomgang) |
| Røros kommune      | 5 580      | 125                  |
| Orkdal kommune     | 11 000     | 180                  |
| Stjørdal kommune   | 20 000     | 400                  |
| Rana kommune       | 25 620     | 510                  |
| Steinkjer kommune  | 20 000     | 800                  |
| Trondheim kommune  | 175 000    | 4000                 |
| Meløy kommune      | 6 700      | 97                   |
| Ørland kommune     | 5 130      | 65                   |
| Hammerfest kommune | 9 926      | 240                  |

# Dame – minstepensjonist med en tenåringsdatter

## – bodde i kommunal bolig

## – lavest inntekt av alle som søkte om startlån i 2009.

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Pensjon       | kr. 13.100,-      |
| Barnetrygd    | " 1.940,-         |
| Barnebidrag   | " 900,-           |
| Bostøtte      | " 2.400,-         |
| Stipend       | " 1.800,-         |
| Samla inntekt | " <b>20.140,-</b> |

### UTGIFTER:

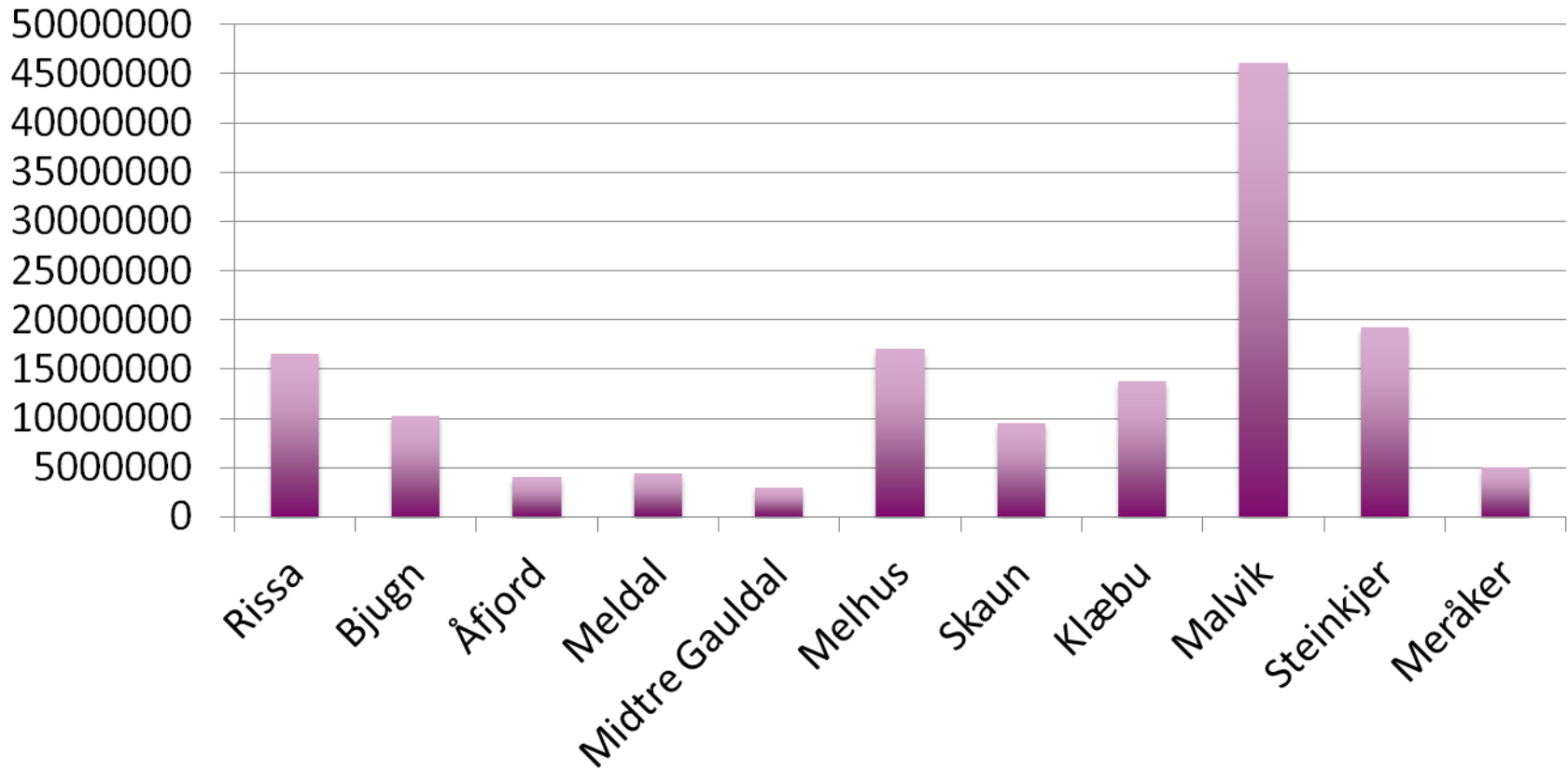
|                |                               |   |
|----------------|-------------------------------|---|
| Levekostnader  | " 11.200,-                    | kr. 11.200,-                            |
| Husleie        | " 6.000,-                     | " 1.200,-                               |
| Forbrukslån    | " 1.500,- Boliglån 1,450 mill | " 7.860,- fastrente 20 år 4,55% - 30 år |
| Strømutgifter  | " 1.500,-                     | " 800,-                                 |
| Samla utgifter | " <b>20.200,-</b>             | " <b>21.060,-</b>                       |



Etter mange rådgivningssamtaler fant hun og datteren en leilighet som de begge likte!

Selveier – pris kr.1.750.000,- De fikk kr. 300.000,- i tilskudd til etablering

## Startlånbeløp 2011





//

Nå skammer vi oss ikke lenger når vi går hjem – vi har fått ny verdighet

*Tidligere beboere i kommunal bolig*



# Ung uføretrygdet pr.01.01.2012

|                              |              |                  |
|------------------------------|--------------|------------------|
| Brutto utbetalt i uføretrygd | kr. 16.300,- |                  |
| Statlig bostøtte i Malvik    | " 1.400,-    | Obs mer i storby |
| Samla månedlig inntekt       | " 17.700,-   |                  |

Startlån kr. 1.900.000,-

30 års nedbetaling 20 års fastrente 3,3%

25 års nedbetaling kalkulasjonsrente 7%

|                         |         |          |
|-------------------------|---------|----------|
| Startlån til fullfinans | 8.300,- | 13.500,- |
| Husleie                 | 1.200,- | 1.200,-  |
| Strømutgifter           | 1.200,- | 1.200,-  |
| Levekostnader 1 enslig  | 7.000,- | 7.000,-  |

|                          |              |          |
|--------------------------|--------------|----------|
| Samla utgifter pr. måned | kr. 17.700,- | 22.900,- |
| Samla inntekter          | 17.700,-     | 17.700,- |
| Månedlig underskudd      | 0,-          | 5.200,-  |

# Tilskudd til etablering

- Strengt behovsprøvd
- Prioritering
- Konfliktområder





# Hvordan benytte virkemidlene? Hva er mulighetene?

- Refinansiering
- Gjeldsrådgiving
- Tapsfond

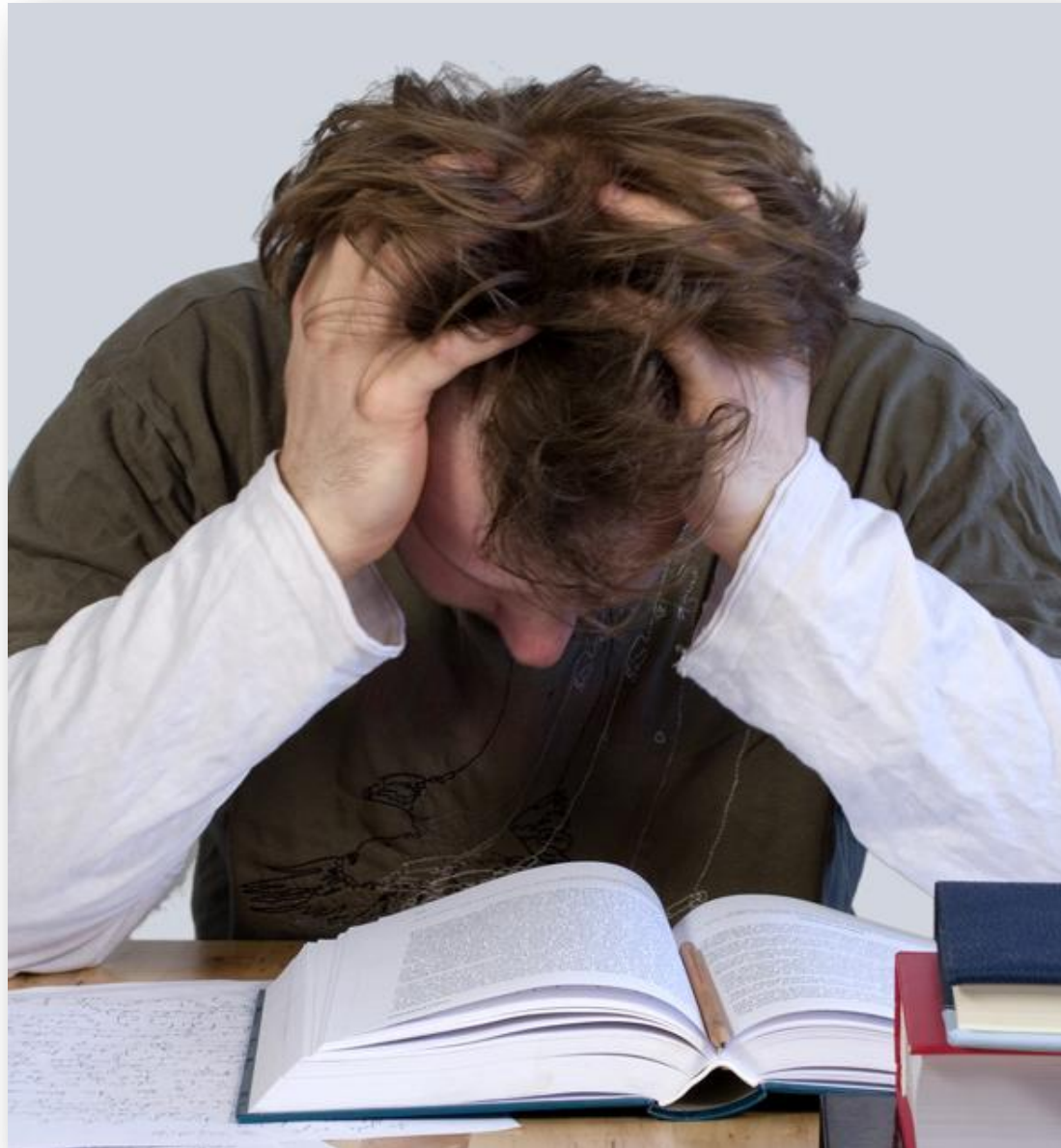


# Tapsfond startlån

- Tapsfondene er bygd opp av tilskuddene kommunene får fra Husbanken. Kommunene tar de første 25% av restlånet – Husbanken dekker de siste 75%.
- Ca. 900 lån de siste 20 årene – ca. 300 pr. dags dato – 11 saker ligger på inkasso overvåking (bolig blir solgt med tap)
- Tapsfondene bør bygges i forhold til hvor mange saker en har på inkasso overvåkning.



# Kunsten er å se hele bildet



# Startlån og boligtilskudd utbetalt 2009 – 2010 - 2011

**51 startlån** fordelt på kr. 45,5 mill **63 startlån** fordelt på 37 mill - **71 startlån** fordelt på 47mill

- 10 - 24 34 Toppfinansiering
- 7 14 17 Refinansiering
- 16 11 9 Fullfinansiering trygdede
- 6 3 3 Fullfinansiering arbeidsinntekt
- 9 14 7 Utbedring av bolig
- 3 2 1 Andel i borettslag

• Boligtilskudd til etablering

• 2,7 mill 2,5mill 1mill

• Søker kommunestyret om at å få tatt opp Startlån i forhold til søknadsmengde og retningslinjer





Malvik kommune er et godt eksempel på engasjerende, målrettet og nytenkende boligsosialt arbeid. Dette gir resultater

*Statsråd Liv Signe Navarsete*





*GOD STEMNING: Tone Wiig (f.v.), Liv Signe Navarsete, Terje Granmo, Eva Sivertsen, Ann-Lisbeth Hellevik Jensen, Tone Østvang, Unni Rapp Simonsen og Ann Kristin Larsen. Foto: Terje Pedersen, ANB*

# Fikk masse skryt, men ingen pris



# Besøk oss gjerne på:

[www.malvik.kommune.no](http://www.malvik.kommune.no)

[Erfaringshefte bostedsløshet og boligpolitikk](#)

[Kommuneplanens samfunnsdel](#)

