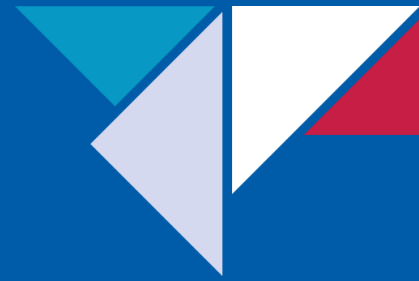




LILLEHAMMER
KOMMUNE

«Startlån gjennom tidene» – en utviklingshistorie fra Lillehammer v/Maren N. Sigfridstad og Mariann Dannevig



Denne historien handler om hvordan en middels stor kommune (28.000 innbyggere) i løpet av 12 år har økt innlån av startlån fra kr. 10 mill. til kr. 202 mill.

Sentrale aktører er Husbanken øst, noen dyktige saksbehandlere, en bygningsingeniør og mange aktive søkere.

Virkemidler handler blant annet om forankring i alle retninger og godt samarbeid på tvers av fagfelt og tjenesteområder. Gjensidig tillit er viktig stikkord.





For å begynne med begynnelsen:

Lillehammer kommune ble som én av fire kommuner tatt opp i første pulje av Boligsosialt utviklingsprogram i regi av Husbanken øst i desember 2009.

Utgangspunktet var en erkjennelse at kommunen hadde store, uløste problemer på det boligsosiale feltet.

Første steg var å gjennomføre en obligatorisk foranalyse. Det resulterte i totalt 21 anbefalinger. Én av dem var å se på en mer **helhetlig virkemiddelbruk**:

*«En helhetlig virkemiddelbruk innebærer at man ser på tvers av virkemidlene og eventuelt kombinerer disse for å gi brukerne et mest mulig tilpasset tjenestetilbud. De viktigste virkemidlene i Lillehammer kommune er kommunale utleieboliger, booppfølging primært knyttet til praktisk oppfølging av leieforhold, boligtilskudd, **startlån** og bostøtte.» (Rambøll 2010)*





Så vi satte i gang – også med bruken av startlån:

År	Antall søknader	Antall startlån	Sum utbetalt
2009	66	14	10 300 000
2010	57	23	23 212 000
2011	109	40	41 960 000
2012	90	39	49 390 000
2013	191	39	42 303 000

Som dere ser: En femdobling i løpet av fire år 2009-2012 😊.

(Ærlig snakka: Vi er ikke helt sikre på hvorfor økningen ble så stor disse første årene, fordi ingen av dem som jobbet med startlån den gang, gjør det lenger. Hypotese: Generelt økt fokus på boligsosialt arbeid i kommunen. Det var uansett en god start.)





2011: Lurt grep? Politisk vedtatt overordnet boligsosialt prinsipp og fire strategier (også en anbefaling):

Overordnet prinsipp:

Kommunal bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet skal ordinært være et midlertidig tilbud.

Strategier:

- a) *Så mange som mulig skal hjelpes til å etablere seg i egen, eid bolig.*
- b) *Alle som blir tildelt en kommunal bolig skal ha en egen plan med vekt på hvordan de skal komme seg videre på boligmarkedet, og hvilken bistand de skal motta fra navngitt tjenesteområde i kommunen for å mestre det. Alle leiekontrakter skal være tidsbegrenset.*
- c) *De som ikke ser seg i stand til - og etter omfattende vurdering ikke synes i stand til - å etablere seg i egen bolig i løpet av de nærmeste tre-fem år, skal ha tilbud om kommunal bolig og tjenester i tilknytning til denne, tilpasset deres individuelle behov.*
- d) *Kommunale boliger for vanskeligstilte skal være spredt i ulike bydeler og grender, og skal gjennomgående plasseres enkeltvis i ordinære bomiljøer.*





Andre praktiske grep for samarbeid og forankring:

2013: Etablering av et boligsosialt forum på tjenesteledernivå som skulle løse «*overordnede, boligsosiale utfordringer som krever samarbeid på tvers*». Kommunalsjef H/O, NAV-leder, eiendomssjef, leder tildelingsenheten, leder psykisk helse og rus, leder bofellesskap.

2013: Etablering av boligsosialt team i TO Tildeling: Leder av boligtildelingsgruppa, saksbehandlerne på bostøtte, tilskudd og startlån, ny, halv stilling med ansvar for å bistå husstander med alt praktisk rundt boligkjøp (byggningsingeniør):
«*Teamarbeidet har gitt gode resultater: På ni måneder har 18 husstander fått praktisk bistand til kjøp av egen bolig, mens ni er i prosess (mai 2014).*»

2014: Temaplan vedtatt i kst: «*Samlet handlingsplan for boliger og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet i Lillehammer 2014-2017 – Alle kan bo!*» *Bruk av startlån eget kapittel.*





Andre rammebetingelser:

Med virkning fra 1. april 2014 kom Husbanken med ny forskrift for bruk av startlån. Hovedpunktene gjelder fortsatt i forskrift fra 2020.

Ordningen ble mer målrettet mot personer med langvarige bolig- og finansieringsproblemer, så som lavtlønnede, enslige forsørgere, flyktninger og funksjonshemmede.

Forskriften åpnet også for å kunne formidle startlån med opptil 50 års nedbetalingstid.

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

Gjennom «Bolig for velferd» ble det klart at barnefamilier skulle prioriteres særskilt.

Så det gjorde vi. Selv om statistikken tyder på at vi har gjort det en stund. I noen år har vi også prioritert utviklingshemmede.

Andel barnefamilier med startlån i hele perioden: Ca. 65-70 %





Utvikling av boligpriser og hvor stor del av boligfinansieringen startlånet dekker fra 2010:

År	Gjennomsnittlig boligpris	Andel dekning kjøpsutgifter
2010	1 250 000	83,4 %
2011	1 379 000	74,0 %
2012	1 371 000	82,2 %
2013	1 422 000	91,5 %
2014	1 503 000	76,9 %
2015	1 722 000	93,3 %
2016	2 110 000	91,3 %
2017	1 815 000	96,7 %
2018	3 594 000	79,2 %
2019	3 040 000	76,2 %
2020	# Feil!!!	31,8 % ????
2021	2 566 000	98,6 %





Utvikling i bruken av startlån fra 2014:

År	Innlån	Antall lån	Sum utlån
2014	46 000 000	31	35 815 000
2015	50 000 000	31	49 800 000
2016	50 000 000	29	53 200 000
2017	50 000 000	31	61 465 000
2018	100 000 000	35	99 600 000
2019	120 000 000	63	153 000 000
2020	202 000 000	47	101 200 000
2021	140 000 000	42	106 000 000





I tillegg til startlånutbetalinger, kommer forhåndsgodkjenninger, som ordinært varer i tre måneder. Det binder opp midler.

Eksempler: Aktive forhåndsgodkjenninger/tilsagn til konkrete boliger som ikke var utbetalt (dvs. del av disponerte midler):

I 2017 til 2018: kr. 18 386 224,-

I 2018 til 2019: kr. 60 119 165,-

I 2019 til 2020: kr. 30 400 041,-

I 2020 til 2021: kr. 49 542 016,-

Fritt oversatt: De årlige utbetalingstallene viser ikke hele bildet.

Differansen mellom tildelte midler og utbetalte midler handler om dette. I tillegg har vi nå en bevisst holdning til å kunne overføre noe midler fra det ene året til det andre for å kunne gi tilsagn også før nytt tilsagn blir gitt fra HB på etterjulsvinteren.





Utfordringer knyttet til startlån nå:

- Tilskudd til etablering inn i kommunens rammebudsjett (= bortfall, nesten)
- Stadig økende boligpriser (Lhmr. er fortsatt blant byene i Mjøsområdet som har høyest boligpriser)
- Kommunens gjeldsgrad må ikke bli for høy
- Renter på ikke utbetalte startlånmidler – har for mange mill. «på bok» i øyeblikket. Vil derfor prioritere å ha mindre innlån til neste år.
- Aktive forhåndsgodkjenninger 3 mnd., men har til nå vært utvidet for at folk skal få kjøpt. Nødvendig med innstramninger?





Hvordan har vi kommet dit vi er i dag?

- Forankring, forankring, forankring... (= vedtatte planer i 2014, 2016 og 2021, som i praksis betyr økt bevissthet omkring boligsosialt arbeid administrativt og politisk.)
- Økt antall stillinger med ansvar for startlån fra 50 % i 2009-2011 til 250 % + praktisk bistand 50 % i 2018. Mulig økning ila. 2021.
- **Veldig flinke og dedikerte folk i alle boligsosiale stillinger som samarbeider helt supert på tvers av tjenester!**
- Pilot Startskudd – full digitalisering av saksbehandling fra 01.01.2018 – jippiiii! Dvs. veldig nyttig, et godt hjelpemiddel fra Husbanken.
- Jungeltelegrafan blant aktuelle innbyggere? – mange aktive søkere. Folk vet at de får hjelp.
- Økt fokus på boligspørsmål i media i det siste (dvs. ila sommeren - i flere riksaviser og på radio/TV).





Oppsummert:

- Forankring er helt sentralt – hos kommunedirektør/rådmann - og ikke minst hos økonomisjef - mht. kommunens gjeldsbelastning. Få forståelse for viktigheten av innlån.
- Godt, tverrfaglig/-sektorielt samarbeid; felles problemforståelse på tvers av tjenester. Alle drar i samme retning, alle har kunnskap om startlån!
- Se startlån i sammenheng med øvrige økonomiske virkemidler fra Husbanken (nå for tiden særlig bostøtte; tidligere også støtte til etablering og tilpasning...).
- Reell, god dialog med innbyggere som søker startlån.
- Praktisk bistand ved kjøp – fra finn-sjekk til innflytting.
- Oppfølging av dem som kanskje er «litt på kanten» og trenger støtte for å mestre boforholdet.





Muligheter for det boligsosiale arbeidet fremover, slik vi ser dem:

- «Eie først» - startlån til de mest økonomisk vanskeligstilte har høy prioritet
- Ventelister på omsorgsboliger – kan løses vha. startlån? Boligrådgivningstjeneste for eldre inne i boligpolitisk plan fra 2023. Boliger med tilvisningsrett: Halvparten skal være livsløpsboliger. En del av løsningen. Hvis vi får napp...
- Tettere oppfølging av husstander som har kjøpt bolig med startlån – flere med behov for bistand til å beholde boligen. (ROP, de med store utfordringer knyttet til økonomiforvaltning m.fl.)
- Kobo – et svært godt virkemiddel for tildeling og forvaltning av kommunale boliger!
- Hva nå etter regjeringsskiftet? Skal startlån igjen gå til førstegangsetablerere?





Takk for oppmerksomheten!

Maren.Natalie.Sigfridstad@lillehammer.kommune.no

Mariann.Dannevig@lillehammer.kommune.no



LILLEHAMMER
KOMMUNE