

Barn først i bolig – hvorfor det?

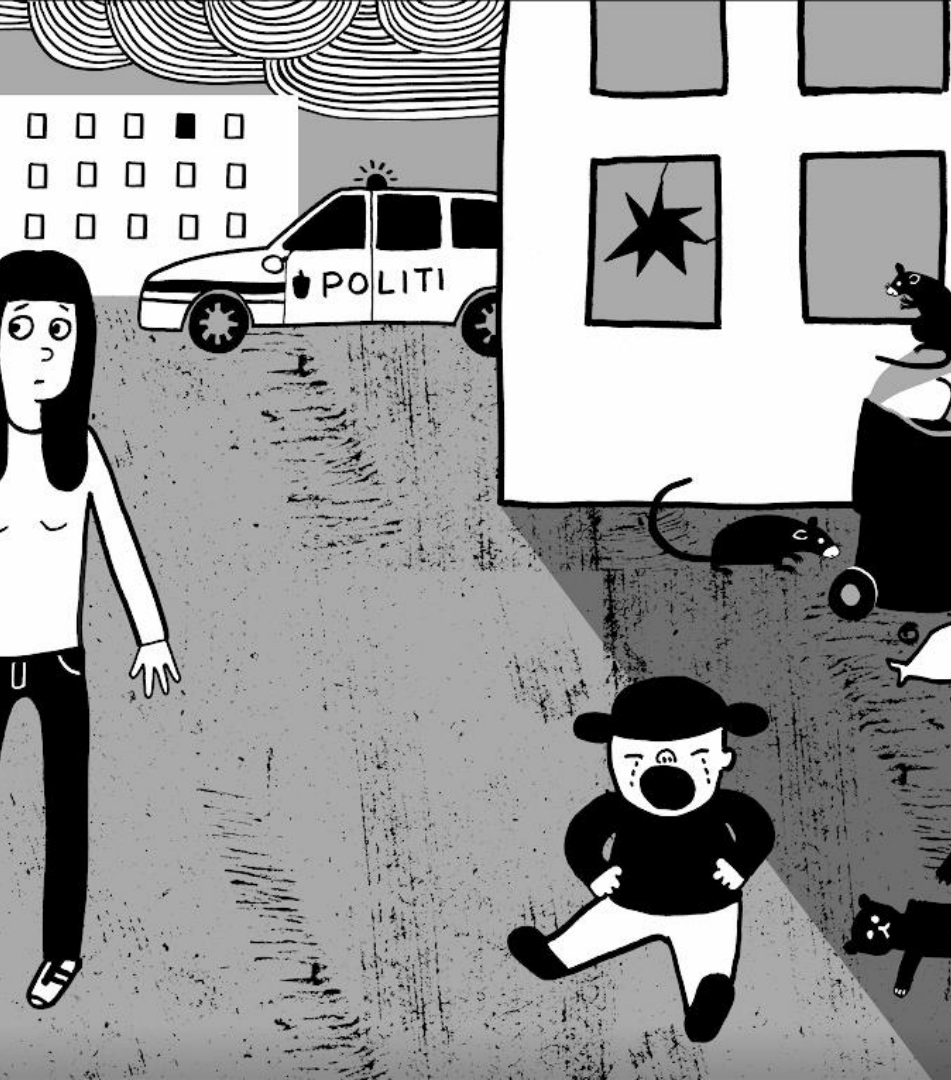
Osmund Kaldheim, adm. dir. i Husbanken

4.12.2019

Agenda

1. Hvorfor barna først?
2. Hvordan bor barna?
3. Mål
4. Strategier
5. Oppsummering

Hva sier barna?



«Jeg er ganske flau over å ha venner med hjem, for leiligheten er ganske ødelagt og slitt og er ikke så moderne som de andre i klassen min har.»

Jente, 16 år

«Jeg har vært vitne til skyting to ganger og knivsticking en gang i bakgården min.»

Jente, 17 år

«I den leiligheten vi bor i er det ingen isolasjon, det er trekk fra vinduene og varmovnene virker ikke, så jeg må sove med ulltøy for ikke å fryse i hjel.»

Jente, 16 år

Kilde: Intervjuer med ungdommer i Oslo i forbindelse med boligsosial lederkonferanse 2018

«Jeg tror vi har flyttet 26 ganger, ofte hadde vi korte leiekontrakter. Det er slitsomt. Livet blir rotete.»

Tone, 16 år



Snakk om **fattigdom**

En rapport om barn som vokser opp i fattige familier,
av Kirkens Bymisjon og Respons Analyse

Hva sier forskningen og fagfolkene i kommunene?

Barn og andre sårbare grupper mest påvirket av boforhold

- boligeie gir bedre stabilitet enn leie
- trangboddhet er negativt for utdanningsutfall
- støy er skadelig
- god geografisk plassering kan gi positiv nabolagseffekt på arbeidsmarkeds- og utdanningstiltak

INSTITUTT
FOR SAMFUNNS-
FORSKNING

Rapport 2019:1

Boligens betydning for annen velferd

En gjennomgang av nasjonal
og internasjonal forskning

Janis Umblijs, Kristine von Simson og Ferdinand Mohn

«Boligkontoret tok kontakt med samtlige som bor i kommunal leilighet, og det er mange som bor trangt, og mange som ikke hadde trengt å bo der. Kjøp av bolig har brutt med sosial arv. Foreldrene får en tro på at ting kan løses, til tross for fortida deres. Når foreldre får kjøpt eller leid seg egen bolig, får ungene tro på at de også kan greie det.»

Leder, boligkontoret i kommunen

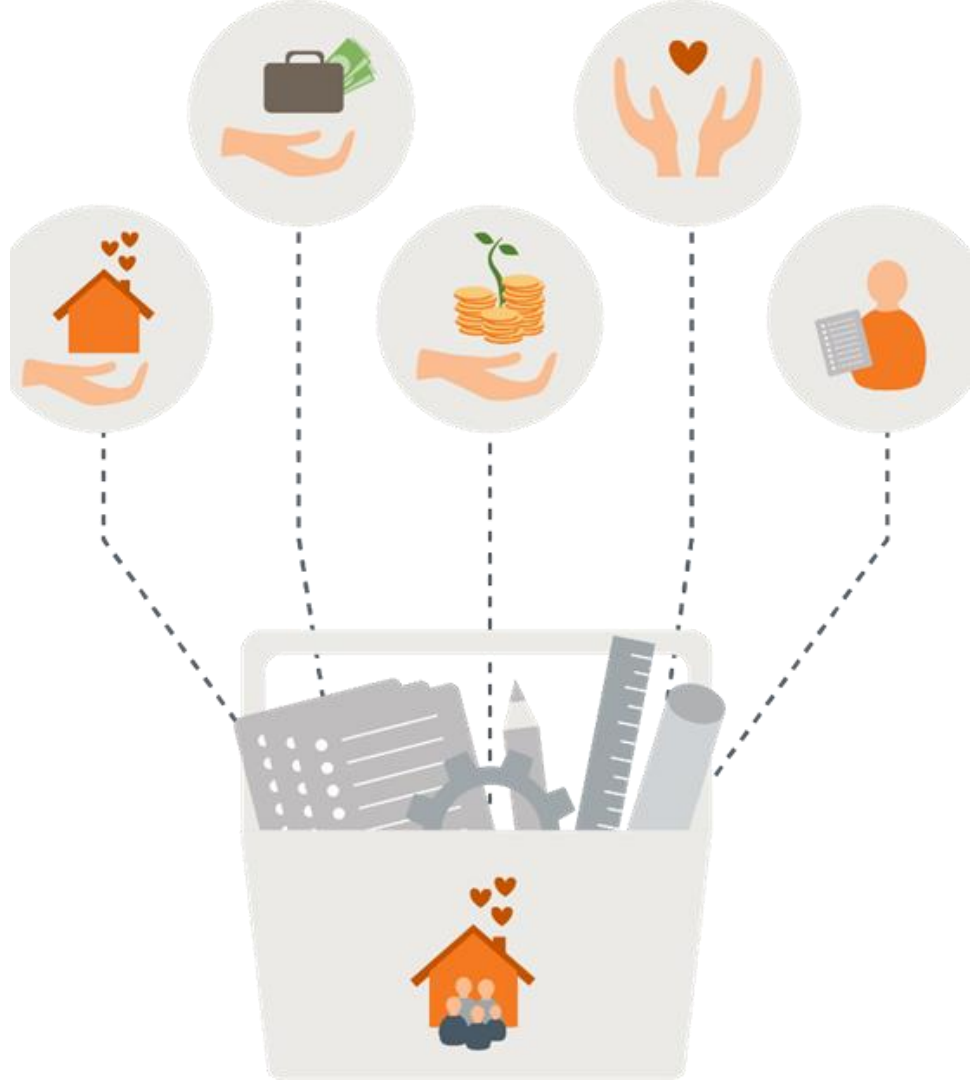


**«Det er viktig at
vi løser bolig før vi løser
andre ting.»**

Hvordan lykkes?

- **Forankring** av felles mål og metoder
- **Samarbeid** på tvers
- Organisering som legger til rette for tilstrekkelig **individuell oppfølging** av familiene
- Tilstrekkelige **ressurser** og **mer kunnskap**

(basert på tilbakemeldinger fra deltakere fra 33 av de største startlånskommunene på Husbankens nettverksmøte for eie først 2.9.19)



FNs barnekonvensjon 30 år – barnets beste er utgangspunktet

«Ved alle handlinger som berører barn, enten de foretas av offentlige eller private velferdsorganisasjoner, domstoler, administrative myndigheter eller lovgivende organer, skal **barnets beste** være et grunnleggende hensyn.»
(artikkel 3.1.)



Barnekonvensjonens artikkel 27 - levestandard

1. Partene anerkjenner ethvert **barns rett til en levestandard som er tilstrekkelig** for barnets fysiske, psykiske, åndelige, moralske og sosiale utvikling.
(...)
3. I samsvar med nasjonale forhold og innenfor rammen av sine midler, skal partene treffe egnede tiltak for å hjelpe foreldre og andre som har ansvaret for barnet til å virkeliggjøre denne rettighet, og de skal ved behov **sørge for materiell hjelp og støttetiltak, særlig med hensyn til mat, klær og bolig.**



Agenda

1. Hvorfor barna først?
2. Hvordan bor barna?
3. Mål
4. Strategier
5. Oppsummering

Kunnskapsgrunnlag for beslutning og handling

SSB har på oppdrag fra Husbanken kartlagt hvor mange barn i lavinntektsfamilier som bor trangt og i leid bolig.

Risikofaktorer

- lavinntekt
- leid bolig
- trangboddhet

Lavinntekt:

Enslig med ett barn:

kr. 287 700

Par med ett barn:

kr. 398 300

Bokostnader:

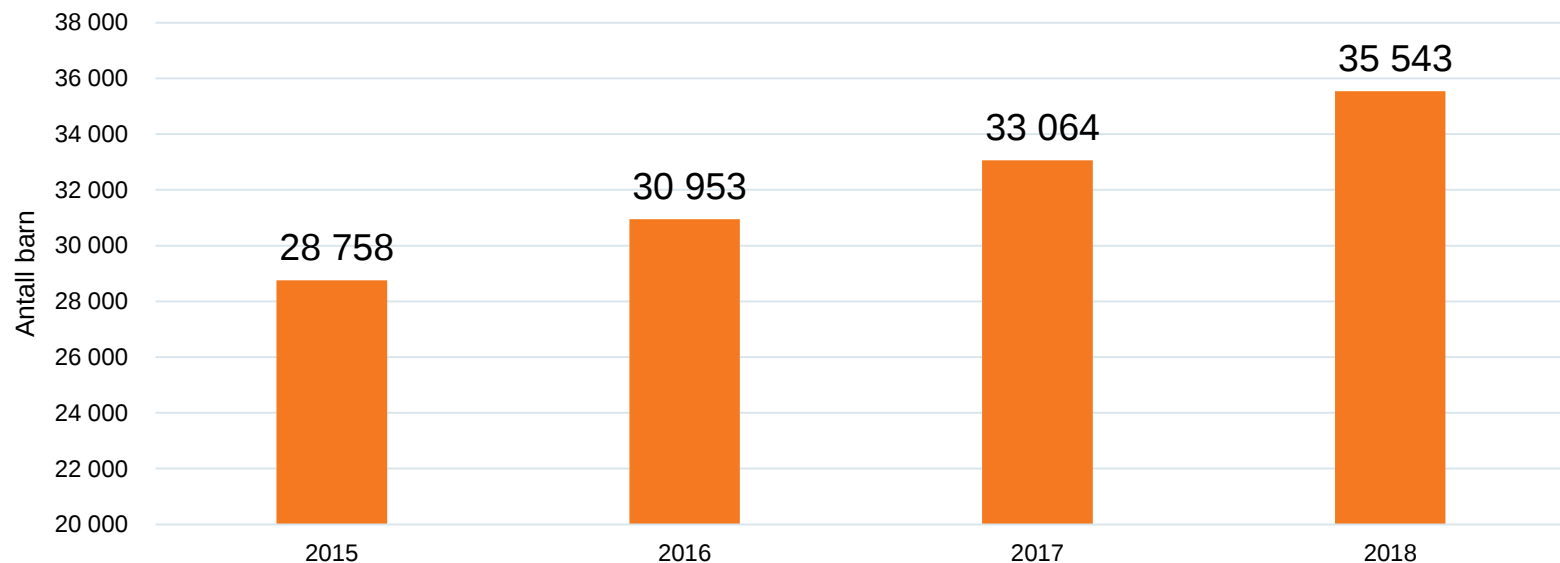
Eie (renter og avdrag) **kr. 67 422**
per år

Leie (husleie) **kr. 76 823**
per år

Trangboddhet (SSB)

1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer
2. Antall kvadratmeter (p-rom) er mindre enn 25 kvm per person

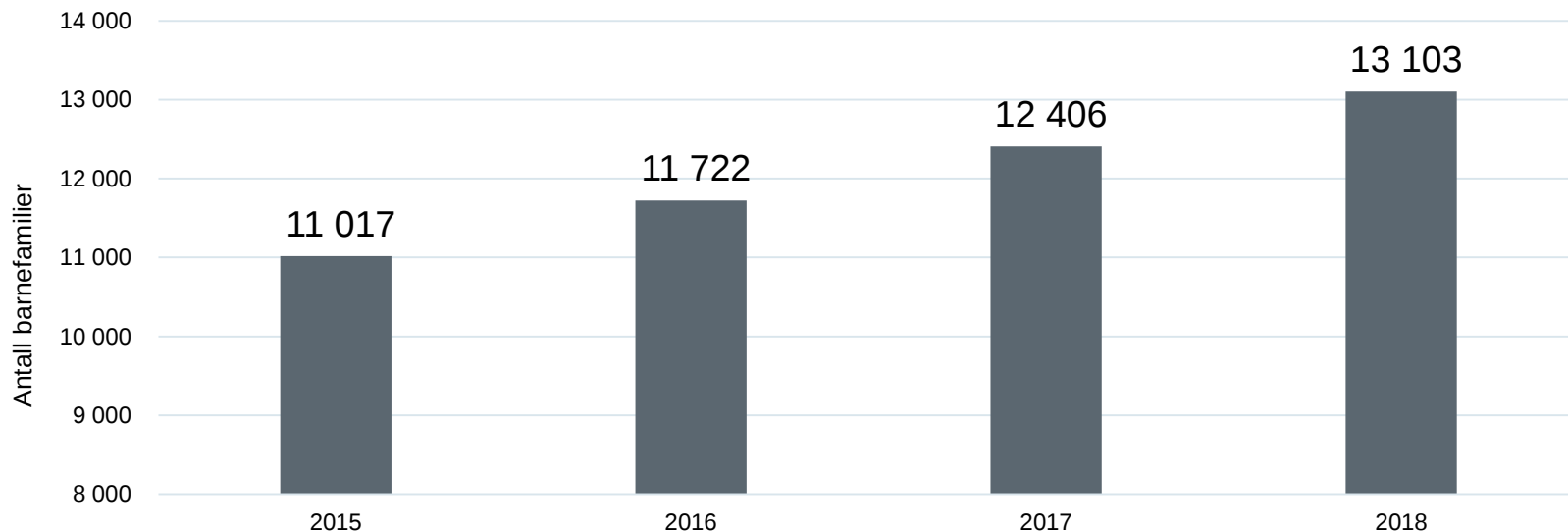
Flere barn i lavinntektshusholdninger bor trangt og leier bolig



NB! Y-aksen er brutt for å tydeliggjøre utviklingen

35 543

Flere barnefamilier med lavinntekt bor trangt og leier bolig



NB! Y-aksen er brutt for å tydeliggjøre utviklingen

13 103

Min kommune?

Hvilke tall

- bidrar til beslutninger?
- utløser handling?

Agenda

1. Hvorfor barna først?
2. Hvordan bor barna?
3. Mål
4. Strategier
5. Oppsummering

Mål:

Alle barn skal bo godt og trygt

Målekriterier

- Boligkvalitet
- Boligstørrelse
- Bomiljø
- Bostabilitet



Fra:

Saksbehandling med vekt på kriterier

Til:

Hva er den beste løsningen - og hva skal til?



Agenda

1. Hvorfor barna først?
2. Hvordan bor barna?
3. Mål
4. Strategier
5. Oppsummering

Eie

Hvorfor skal flere barnefamilier eie bolig?



Eie bolig



Flere kan eie ved hjelp av startlån

- Lang nedbetalingstid (inntil 50 år)
- Fastrente (fortrinnsvis 10 eller 20 år)
- Avdragsfrihet (inntil 8 år)
- Tilskudd – reduserer risiko og boutgifter



Leie bolig

Eksempel:

Familien Al Halabi leier bolig på Stovner i Oslo.
De har flyttet flere ganger.
Nå er leiekontrakten sagt opp igjen.



Ragnhild Schibbyes vei 35, Oslo, Stovner
Trappefri adkomst til leiligheten

118 m²

Privat
Leilighet



18 000 kr

Familiens økonomi

Samlet inntekt etter skatt	29 000
Husleie	<u>18 000</u>
Tilgjengelig til livsopphold	11 000



Familiens økonomi

Behov for midler til
livsopphold 18 850
(NAV's veiledende satser)

Tilgjengelig til livsopphold 11 000

= Underskudd som må
dekkes av sosialhjelp - 7 850



Leie eller eie?

leie



Ragnhild Schibbyes vei 35, Oslo, Stovner
Trappefri adkomst til leiligheten

118 m²

Privat
Leilighet



18 000 kr

eie



Ragnhild Schibbyes vei 7, Oslo, Stovner
VESTLI- Stor 4-roms eierleilighet med 2 bad i
barnevennlige omgivelser. Kort vei til offentlig kommunikasjon!
Garasje!

126 m²

Eie Eiendomsmegling Fredensborg
Fellesgjeld: 203 000 kr • Fellesutg.: 4 515 kr
Eier (Selveier) • Leilighet • 3 soverom



3 690 000 kr

Kan familien kjøpe bolig?

Samlet inntekt etter skatt	29 000
Livsopphold	<u>18 850</u>
Disponibelt til boutgifter	<u>10 150</u>



Ragnhild Schibbyes vei 7, Oslo, Stovner

VESTLI- Stor 4-roms eierleilighet med 2 bad i
barnevennlige omgivelser. Kort vei til offentlig kommunikasjon!
Garasje!



126 m²

3 690 000 kr

Eie Eiendomsmegling Fredensborg

Fellesgjeld: 203 000 kr • Fellesutg.: 4 515 kr

Eier (Selveier) • Leilighet • 3 soverom

leie



Ragnhild Schibbyes vei 35, Oslo, Stovner
Trappefri adkomst til leiligheten

118 m²

Privat
Leilighet



18 000 kr

eie



Ragnhild Schibbyes vei 7, Oslo, Stovner
VESTLI- Stor 4-roms eierleilighet med 2 bad i
barnevennlige omgivelser. Kort vei til offentlig kommunikasjon!
Garasje!

126 m²

Eie Eiendomsmegling Fredensborg
Fellesgjeld: 203 000 kr • Fellesutg.: 4 515 kr
Eier (Selveier) • Leilighet • 3 soverom



3 690 000 kr

eie

Disponibelt til boutgifter

10 150

Lån 3 695 000

Månedlig utgift
10-års fastrente
50-års nedbetaling **10 345**
Minus avdrag 3 411
= Renteutgift **6 934**
Minus skattefradrag 1 512
= Netto renteutgift **5 422**
+ Felleskostnader 4 515
= Netto bokostnad **9 937**
uten strøm/innboforsikring

Tradisjonell lånesaksbehandling

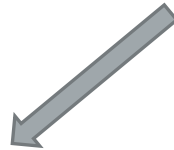
Lånepotensial med SIFO-sats:

Samlet inntekt etter skatt 29 000

SIFO livsopphold 25 048

Disponibelt til boutgifter 3 952

Disp til boutg.	3 952
Fellesutgifter	4 515
Disp til lån	-563



Ragnhild Schibbys vei 7, Oslo, Stovner
 VESTLI- Stor 4-roms eierleilighet med 2 bad i
 barnevennlige omgivelser. Kort vei til offentlig kommunikasjon!
 Garasje!
 126 m²
 Eie Eiendomsmegling Fredensborg
 Fellesgjeld: 203 000 kr • Fellesutg.: 4 515 kr
 Eier (Selveier) • Leilighet • 3 soverom



3 690 000 kr

eie

Avslag –
 Manglende
 betjeningsevne

Bruke reelle utgifter som utgangspunkt

1. Dagens leie

2. Hva koster det å leie
en egnet bolig?

3. Hva er realistisk å
kunne betale?

a) Hva er familiens inntekt i dag?

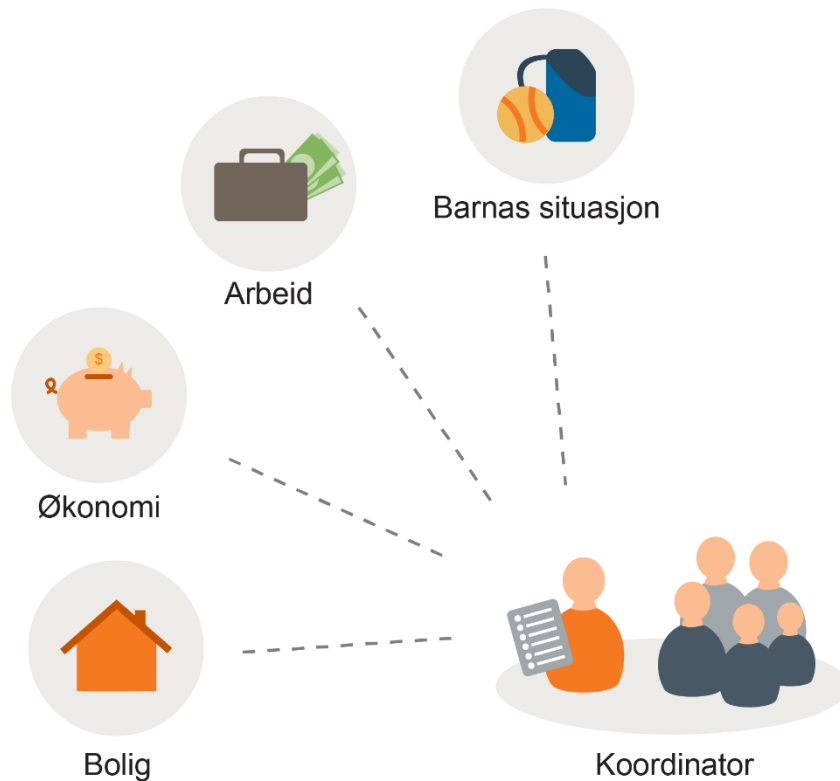
b) Har familien en avklart
fremtidig inntektssituasjon?

c) Hva er en realistisk
fremtidig inntekt?



Hva skal til for å sette barna først?

Helhetlig tilnærming



Hva skal til for å sette barna først?



Organisering og forankring

- God forankring hos politisk og administrativ ledelse
- Samordning av tjenester på tvers av sektorer/boligkoordinator
- Gode arbeidsmetoder og rolleavklaring
- Prosjektorganisering og synliggjøring av gode eksempler

Hva skal til for å sette barna først?



Organisering og forankring

- God forankring hos politisk og administrativ ledelse
- Samordning av tjenester på tvers av sektorer/boligkoordinator
- Gode arbeidsmetoder og rolleavklaring
- Prosjektorganisering og synliggjøring av gode eksempler



Finansiering og risiko

- God kunnskap om familiens behov, tilgjengelige virkemidler og boligmarked
- Helhetlig virkemiddelbruk
- Tilpasset veiledning og oppfølging
- Hjelp til økt inntekt – utnytte familiens potensial
- Tilskudd

Hva skal til for å sette barna først?



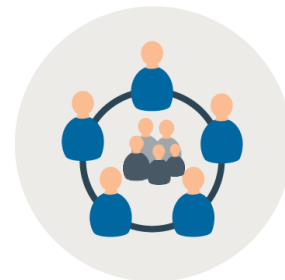
Organisering og forankring

- God forankring hos politisk og administrativ ledelse
- Samordning av tjenester på tvers av sektorer/boligkoordinator
- Gode arbeidsmetoder og rolleavklaring
- Prosjektorganisering og synliggjøring av gode eksempler



Finansiering og risiko

- God kunnskap om familiens behov, tilgjengelige virkemidler og boligmarked
- Helhetlig virkemiddelbruk
- Hjelp til økt inntekt – utnytte familiens potensial
- Tilskudd



Oppfølging

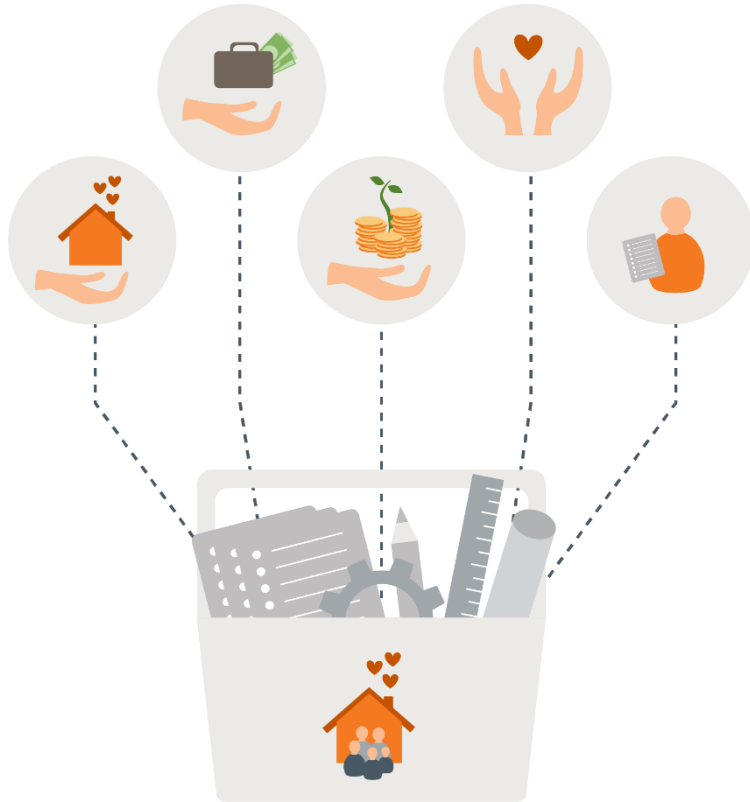
- Familien har motivasjon for boligeie og arbeid
- Kommunen organiserer møter rundt familien – brukermedvirkning
- Oppfølging og veiledning i hele prosessen basert på behov

Sikkerhetsnett:

Individuelt tilpasset oppfølging

Ved låneopptak:

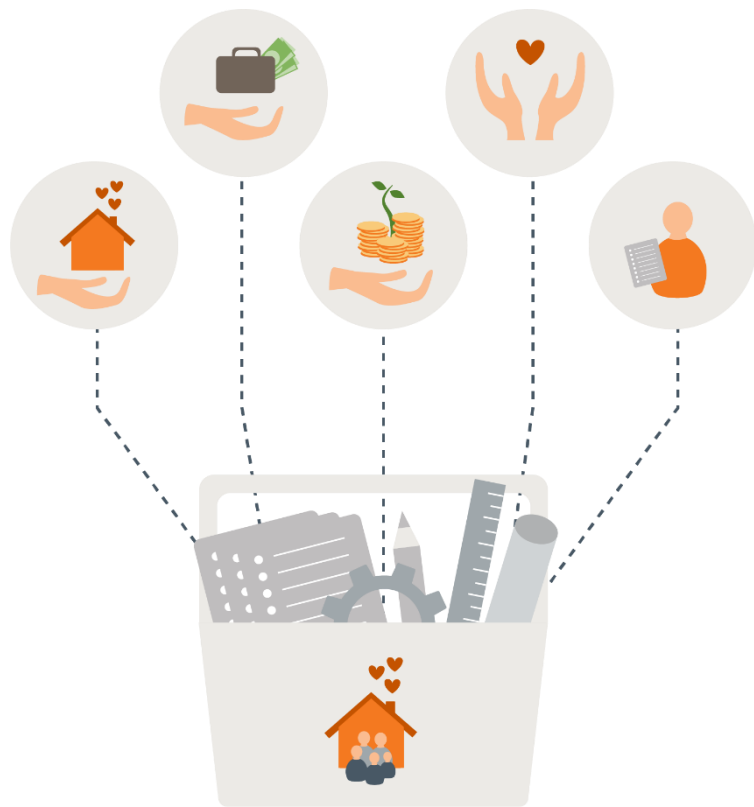
- Nøktern og egnet bolig over tid – alternativkostnad ved å leie er høyere
- Fast rente
- Tilpasset nedbetalingstid
- Tilskudd til etablering



Risikodempende tiltak

Sikkerhetsnett:

Individuelt tilpasset oppfølging



Risikodempende tiltak

Ved låneopptak:

- Nøktern og egnet bolig over tid – alternativkostnad ved å leie er høyere
- Fast rente
- Tilpasset nedbetalingstid
- Tilskudd til etablering

Ved økonomiske utfordringer underveis:

- Avdragsfrihet
- Bostøtte
- Sosialhjelp
- Tilskudd til etablering og tilpasning
- Startlån til refinansiering/utbedring/-utløsning av ektefelle
- Kommunalt tilbakekjøp

Hele ekstrabevilgningen til etableringstilskudd er disponert – tilskudd til familier med til sammen 605 barn

Status ekstraordinære tilskuddsmidler (RNB)			
	Bevilget beløp	Antall saker bevilget	Antall barn i saker bevilget
Husbanken nord, Hammerfest	4 700 000	12	24
Husbanken nord, Bodø	13 700 000	32	81
Husbanken Midt-Norge	6 300 000	14	35
Husbanken vest	10 415 000	24	61
Husbanken sør	35 150 000	79	194
Husbanken øst	39 715 000	80	210
Totalt	109 980 000	241	605

Leie

Leie:

Satse på å sikre at kommunene kan tilby egnede boliger

- Systematisk gjennomgang av boligmassen for å sikre at alle barn bor i egnede boliger

Sjekkliste

- ☐ Trangboddhet
- ☐ Fukt og råte
- ☐ For lite dagslys
- ☐ Hverken hage el. balkong
- ☐ Problemer med støy utenfra
- ☐ Lekeplass/rekreasjons-område
- ☐ Trygghet - uro for vold/trusler i nabolaget
- ☐ Trafikkforhold ikke egnet for en femåring

Leie:

Behov for praksisendring

- Oppfølging av barnefamilier i leid bolig
- Tilpasse kontraktstiden til barnefamiliens situasjon – trygg bosituasjon



Agenda

1. Hvorfor barna først?
2. Hvordan bor barna?
3. Mål
4. Strategier
5. Oppsummering

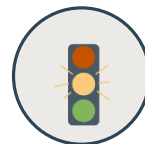
Oppsummering



Barna først endrer tilnærmingen til saksbehandling av startlån: Fra kriterier for ja/nei til forsvarlig løsning



Stort potensial og handlingsrom i startlånordningen ved å se virkemidler i sammenheng



Kunnskap om og utnyttelse av sikkerhetsnettet bidrar til akseptabel risiko



Lavere boutgifter
= lavere sosialhjelpsutbetalinger
= større mulighet for å (for)bli økonomisk selvhjulpen
= mindre fattigdom