

# Boligsosiale hensyn i plan - og gjennomføring

Økonominettverket 16.11.22

Sverre Høynes

Seksjon for kommune og samfunn



Statsforvaltaren i Vestland



22.11.2022



21 mrd. kr

shutterstock.com · 1233174811



NOVA

## Organisering og planlegging av boligsosialt arbeid i norske kommuner

– fire casestudier

*Hans Christian Sandlie, Åsmund Langsether,  
Jardar Sørvoll, Anna Skårberg & Thorbjørn Hansen*

RAPPORT

NR 5/11

5/2011



## Boligsosial organisering og planlegging i kommunene

«Hvordan kan kommunene etablere en horisontal (mellom ulike tjenesteenheter) og vertikal (mellom ulike forvaltningsnivå) samordning av sin boligsosiale innsats?

Dette vil både være et spørsmål om god organisering og et spørsmål om å etablere målrettede og godt forankrede planer». (s.7)



# Tre-årig forsøk for å samordne det statlige boligsosiale arbeidet overfor kommunene i Vestland, Rogaland og Nordland

- Veilede og følge opp kommunene slik at de ser bolig i sammenheng med fagområder som helse, sosial, rus, barnevern, plan og kommuneøkonomi.
- Veilede og følge opp kommunene når det gjelder prioriterte målgrupper
- Veilede distriktskommuner om adgangen til å ta distriktpolitiske hensyn innenfor Husbankens økonomiske ordninger
- Styrke kommunene i planlegging og gjennomføring av aktiviteter

## Mål og innsatsområder

- Flere skal kunne eie sin egen bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller, kunnskap og kompetanse



# Fra en nasjonal strategi for *boligsosialt arbeid* (2014-2020) til en nasjonal strategi for en *sosial boligpolitikk* (2021-2024)





# Boligsosialt arbeid er koblet til FN`s bærekraftsmål

## Boligsosialt arbeid som mål i seg selv:

- Alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris (bærekraftsmål 11/delmål 11.1)

## Boligsosialt arbeid som virkemiddel for å nå andre mål:

- Utrydde fattigdom (bærekraftsmål 1)
- Sikre god helse og livskvalitet (bærekraftsmål 3)
- Redusere ulikhet i samfunnet (bærekraftsmål 10)

**Samskaping**– Samarbeid for å nå målene (bærekraftsmål 17)





# «All planlegging i dag skal være forankret i bærekraftsmålene»



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023



# 04



## Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve

- Forventninger om at kommunene skal planlegge for å motvirke og forebygge levekårsforskjeller og bidra til utjevning av sosiale ulikheter
- Forventninger om at innbyggerne i kommunen skal ha gode vilkår for god psykisk og fysisk helse
- Forventninger om å ivareta barn og unges interesser
- Forventninger om at kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling.
- Forventninger om at kommunene tar boligsosiale hensyn i areal og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.
- Forventninger om at kommunene legger til rette for leie-til-eie løsninger for vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Forventninger om at kommunene planlegger for et tilbud av tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.





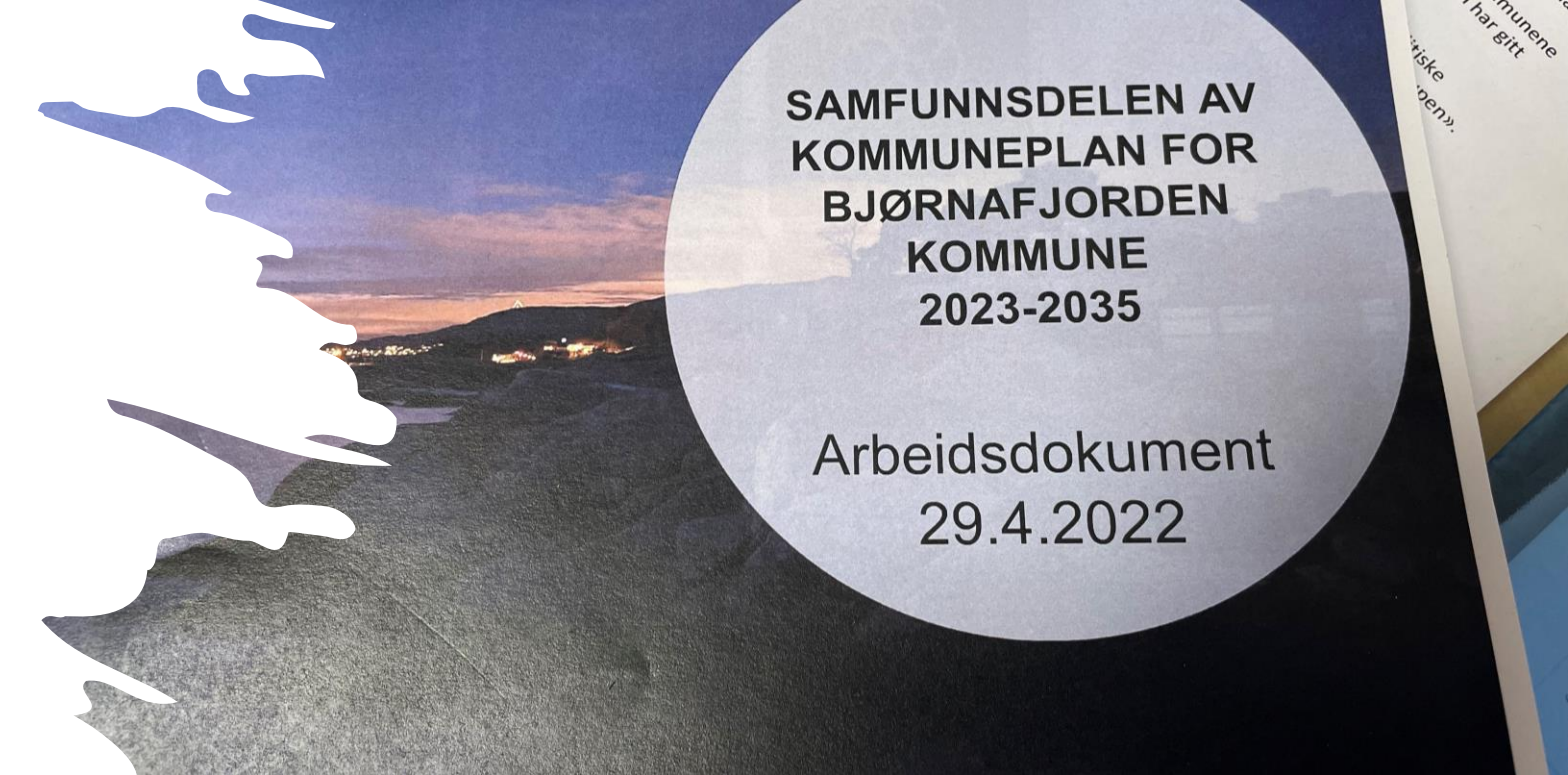
# Boligsosiale hensyn i overordnede planer

## Mål: Bjørnafjorden kommune er ein god stad å bu

6-10. a) Gjennom ein framtidsretta, aktiv og heilskapleg bustadpolitikk. b) Kommunen er ein aktiv bustadsosial aktør, som set klare bustadpolitiske mål og nyttar effektive bustadsosiale verkemiddel (som t.d. hjelp til å koma inn på bustadmarknaden, «Bustad for velferd», «Leige til eige», startlån og andre ordningar)


## Mål: Alle innbyggjarane i Øygarden har tilgang til trygge og tilgjengelege bustader

- Boligsosiale funn og utfordringer
  - Ulike involverte aktører
  - Samhandling og ansvarsdeling
  - Behov for buoppfølging
  - Plassering av kommunale bustader
  - Kompetanse
  - Fleire kan eiga eigen bustad
  - Færre på midlertidig bustad



SAMFUNNSDELEN AV  
KOMMUNEPLAN FOR  
BJØRNAFJORDEN  
KOMMUNE  
2023-2035

Arbeidsdokument  
29.4.2022



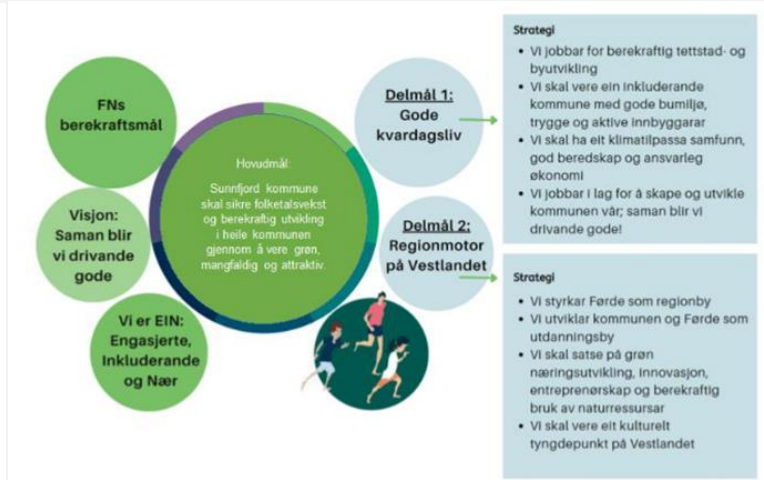
Samfunnsdelen til kommuneplanen 2022-2034  
Øygarden kommune



# Boligsosial handlingsplan som temaplan

**Sunnfjord kommune**

**Bustadsosial handlingplan**  
Sunnfjord kommune 2022 – 2030



- Forankret i planstrategien
- Bygger på et kunnskapsgrunnlag
- Bred medvirkning internt og eksternt

- Overordnede målsettinger og strategier er formulert i samfunnsplanen
- Tiltak i den bustadsosiale planen *“vert tatt omsyn til og lagt inn økonomiplanen”*

- Boligsosiale mål og strategier
- Prioriterte tiltak
- Bruk av Husbankens virkemidler
- Organisering, målgrupper, behov



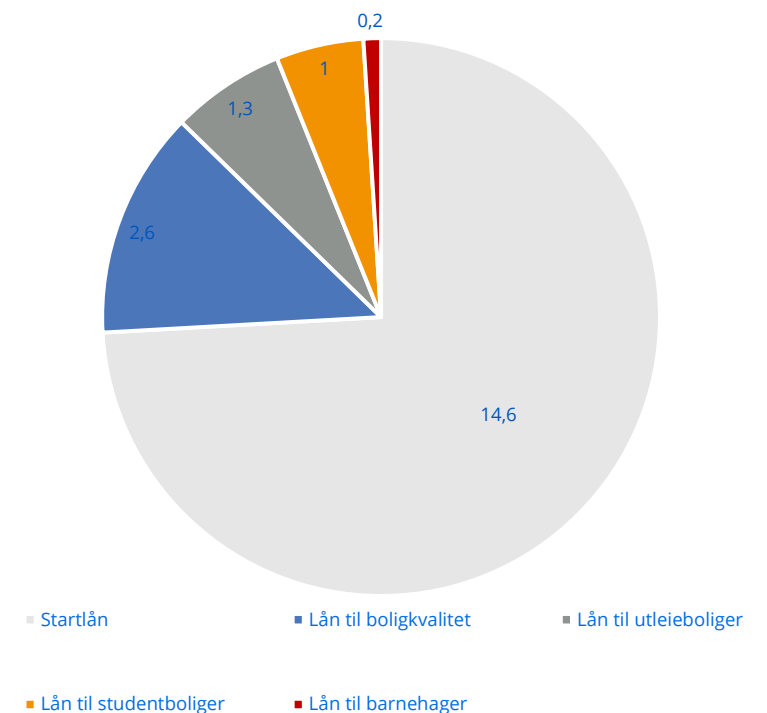
# Fra plan til gjennomføring

- Boligsosialt arbeid i involverer flere fagområder i kommunene
- Målsettinger, strategier og tiltak må være forankret i kommunens planverk
- Kommunen må samarbeide med andre både statlige og private aktører for å løse sine boligsosiale utfordringer
- Eks. Hordasmibakken i tidl. Lindås kommune. Et prosjekt med boliger for 20 barnefamilier i et samarbeid mellom tidl. Lindås kommune, Lindås tomteselskap og Husbanken

# Husbankens låneramme er den same

- Låneramma for 2023 vert 21 mrd. kroner
- Ingen endringar i prioriteringa
  - Startlån (barnefamiliar og utviklingshemma vert prioritert)
  - Vidare
    - Lån til utleigebustader
    - Lån til bustadkvalitet
    - Lån til studentbustader
  - Inntil 1 mrd. kroner kan prioriterast til lån i distriktskommunar

Fordeling i 2021



# Startlån – til kjøp, refinansiering og tilpassing

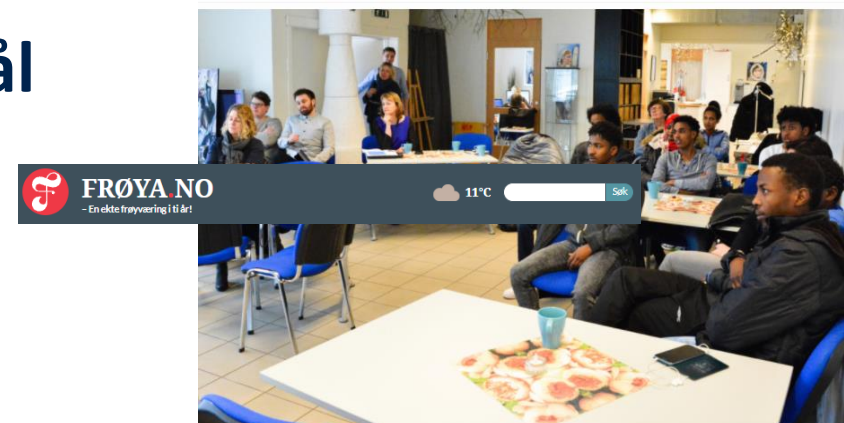
- Kommunen behandler søknaden
- Moglegheit for nedbetaling over inntil 50 år
- Fast rente i inntil 20 år
- Fullfinansiering av tiltak
- Aktuelle målgrupper:
  - Vanskelegstilte barnefamiljar
  - Utviklingshemma
  - Eldre som bur i ueigna bustad
  - Personar i distriktskommunar



# Bruk av startlån til å oppnå distriktpolitiske mål

- Skaffe og behalde arbeidskraft – ungdom og arbeidstilflyttarar
- Meir hensiktsmessig bruk av kommunal bustadmasse
- Frå leie-til-eie
- Kan brukast både til kjøp, oppgradering og tilpassing

Arthur Gipling, Frøya kommune:  
«Startlånsordningen er helt avgjørende for at vi skal kunne hjelpe førstegangsetablerere, unge voksne, og innflyttere å etablere seg på Frøya. Dette er en fantastisk måte å kunne hjelpe folk til å kjøpe hus på Frøya.»



## Frøyas nye innbyggere lærte om startlån

dag åpnet Frøyas bolig- og tilflyttingskontor, og mange nye frøyværingar møtte opp for å lære alt de trenger om det å skaffe seg bolig i Frøya kommune.

Vi kommer til å prate mest mulig på norsk, så dersom dere ikke forstår det vi sier så er det bare rekke ei hånd i været og spørre oss. Sa bolig- og tilflyttingskoordinator Mattis Aune, og smilte til de nye tilflytterne i Frøya kommune.



Lena Jørgensen



# Er startlånet godt nok kjent blant innbyggjarane og i tjenestene?

<https://statistikk.husbanken.no>

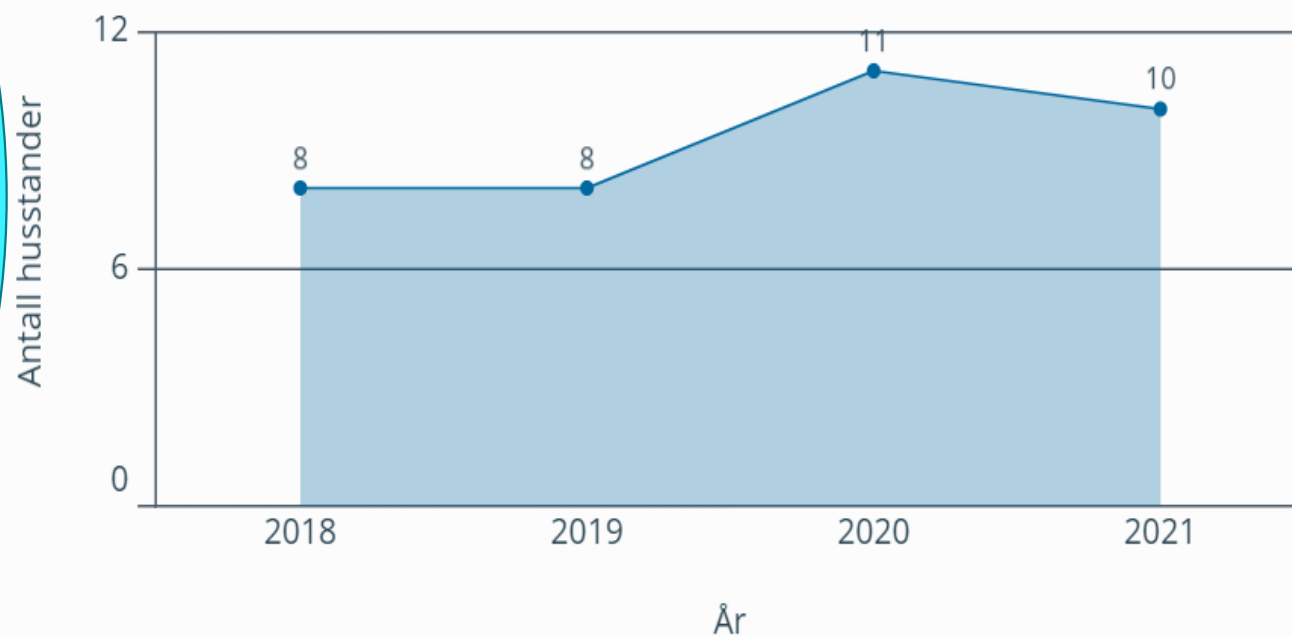
Etne:  
37 søknader

Sveio:  
81 søknader

Ullensvang:  
137  
Søknader

Bømlo:  
229 søknader

Antall husstander med søknad 2018, 2019, 2020, 2021



Heimehjelp  
Ergo/fysio  
Barnevern  
Rustenesta  
Bustad-  
forvaltar  
Servicetorg  
Etc.

Gjeld Kommunens  
retningslinje for  
startlån er frå 2013  
enno?

- Gammal målgruppe
- Maks lånebeløp 500'





# Fremskaffelse av utleieboliger i samarbeid med private aktører

## Tildelingsavtaler

- Lån ~~og tilskot~~ fra Husbanken
- Krev en avtale og samarbeid mellom kommunen og utleigaren
- Kommunen har tildelingsrett til bustadane i 30 år
- Skal nyttast til vanskelegstilte på bustadmarknaden
- Er for husstandar med ulik grad av behov for oppfølging frå kommunen

## Tilvisningsavtaler

- Er en avtale mellom kommune og profesjonell utleier
- Gir tilvisningsrett til inntil 40 prosent av alle utleieboliger i ordinær utleieprosjekt i 20 år
- Kan gi lån fra Husbanken til hele prosjektet inntil 85 prosent av godkjent kostnader.
- Er for husstander som trenger hjelp fra kommunen til å finne egnet bolig

# Kommunen sine egne virkemidler

- Startlån til toppfinansiering
- Bustønad
- Aktiv tomtepolitikk
  - Regulere tomter i attraktive områder
  - Legge til rette ein tomt
  - Kjøp og sal av tomter på vilkår
  - Langsiktig planlegging forankra i planverket
- Eventuelt egne tilskotsordningar
  - Tilskot til etablering, tilpassing og utgreiing og prosjektering (overført kommunene)





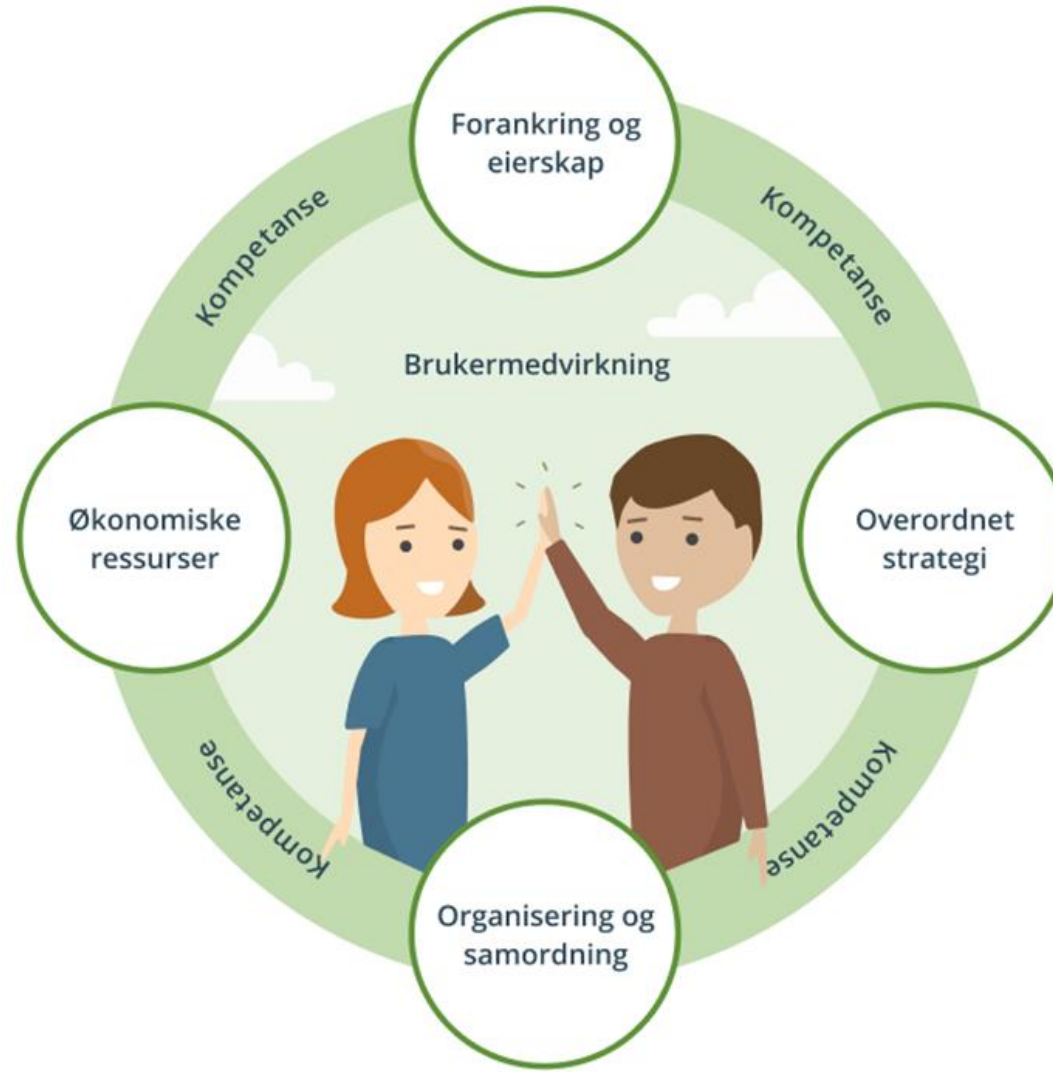
# St. prop. 132 L (2021-2022)

## Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

- Vil presisere at kommunen har plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet
- Vil presisere kommunens ansvar for organisering og samordning av det boligsosiale feltet i kommunen
- Vil presisere at kommunen skal samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra i arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet
- Vil pålegge kommunen å ta boligsosiale hensyn i planlegging
- Foreslår en plikt for kommunen til å ha en oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet
- Foreslår at denne oversikten skal inngå som grunnlag for arbeid med kommunens planstrategi (pbl. §10-1)
- Foreslår å lovfeste at kommunen skal fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen (pbl. kap.11)



# Boligsosiale Suksessfaktorer





# Budsjettbrev – budsjett 2022 og økonomiplan 2022-2025

- Boligososiale indikatorer inn i Kommunebildet
- Informasjon fra budsjett og økonomiplan som grunnlag for rettleiing og oppfølging av kommunene
- Kommunene er fra 2023 bedt om å omtale mål og tiltak innenfor det boligososiale arbeidet i budsjett-dokumentene
- Hvor og hvordan omtaler kommunene dette satsingsområdet?

*«Et godt boligososialt arbeid vil over tid være lønnsomt for kommunene.....».*



# Hva kan Statsforvalteren bidra med?

- Samarbeid og støtte i utvikling av det bustadsosiale arbeidet i kommunen
- Sambeidsmøter med leiinga
- Løpende ein til ein-samarbeid
- Delta i utvikling av bustadsosial handlingplan m.m.
- Samarbeide om fag-/temadag og nettverk
- Formidle kunnskap fra praksis og forskning
- Formidle kontakt med andre kommunar/legge til rette for besøk eller studietur
- Bilder: Fra studietur om seniorbofellesskap i København & omegn.

**Takk for  
oppmerksomheten!**



Statsforvaltaren i Vestland

22.11.2022