

Dialogmøte

Aurskog – Høland kommune

19. April 2022

■ Informasjon fra Husbanken

- Alle skal bo godt og trygt (rammer)
- Kommunefakta
- Helhetlig virkemiddelbruk
- Eksempler

■ Dialog og veien videre





Alle skal bo godt og trygt

Husbanken skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig.



Alle trenger et trygt hjem

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)



Mål:

1. Flere skal kunne eie bolig
2. Leie skal være et trygt alternativ
3. Sosial bærekraft i boligpolitikken
4. Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Målgrupper

- Ingen skal være **bostedsløse**
- **Barn og unge** skal ha gode boforhold
- **Personer med nedsatt funksjonsevne** skal på lik linje med andre velge hvor og hvordan de bor
- Stimulere til aldersvennlige boliger til **eldre**



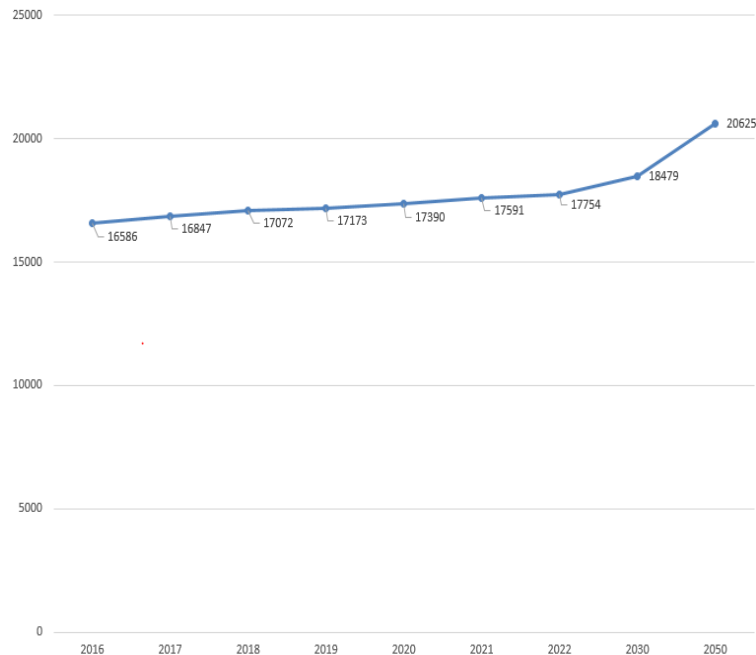
Hva ser Husbanken i Aurskog-Høland kommune?

Noe av det vi ser

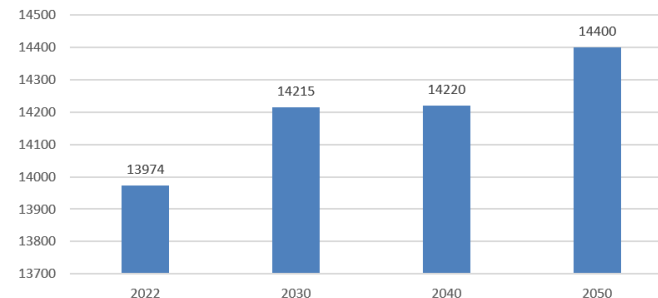
- Forventet stor befolkningsvekst frem mot 2030 (2050), særlig sterk vekst i de eldste befolkningsgruppene.
- Leiligheter utgjør 11,3 % av samlet boligmasse, Lillestrøm 29,25 %, Indre Østfold 14,25 %, Nes 11,81%
- Prisnivå på eneboliger noe under gjennomsnittsprisen sammenlignet med Viken
- God aktivitet på boligmarkedet
- Lavt aktivitetsnivå målt i antall igangsettelsestillatelser i 2020 sammenlignet med Viken
- Høyt antall/andel barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt (2020) sammenlignet med Viken.
- Forventes stor økning i andelen eldre (80+)
- Bruker startlån godt

Befolkningsutvikling

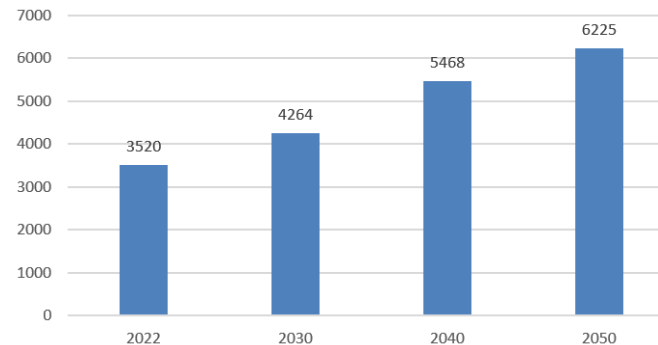
Befolkning 01.01, framskrivning 2030 og 2050



0-64 år

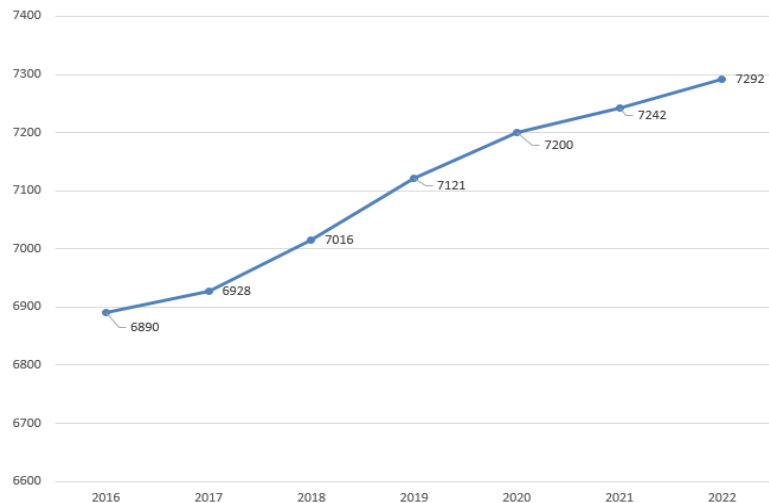


65 år eller eldre

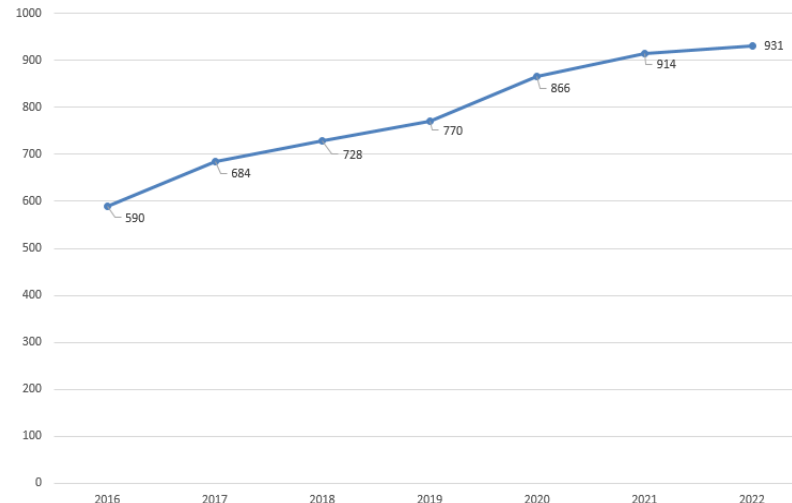


Boligutvikling 2016 - 2022

Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus og andre småhus

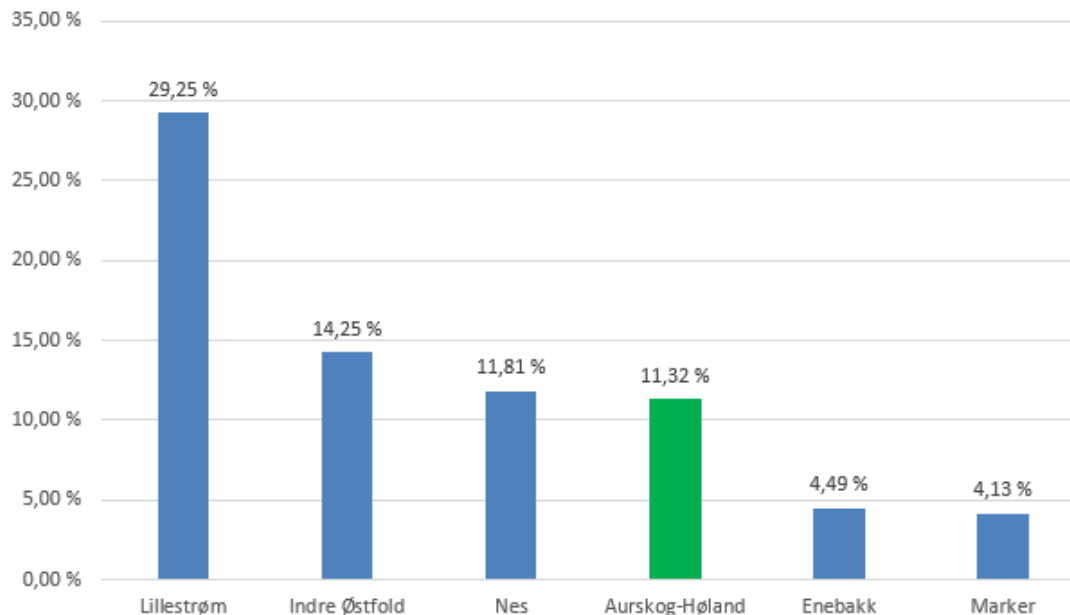


Leiligheter

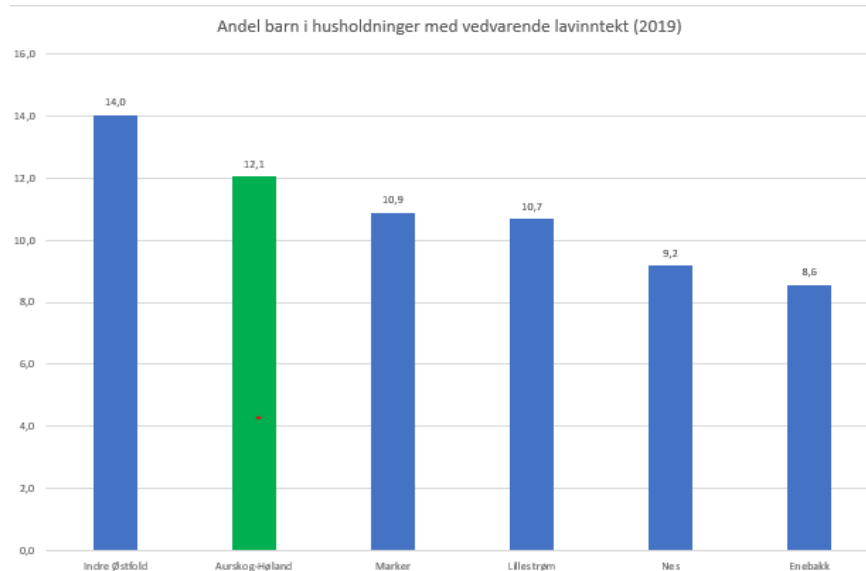


Andel leiligheter

Andel leiligheter av samlet boligmasse



Sosiale utfordringer



Boligsosial monitor

- ✓ oversikt over boligsosiale forhold i din kommune
- ✓ statistikk, sammenligning, simulering og prognoser

Barn og unge



Bostedsløse



Eldre og bolig



Personer med nedsatt funksjonsevne



Hvordan kan vi løse boligpolitiske utfordringer?

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte

Fra leie til eie

Beholde og tilpasse bolig

Omsorgsbygg

STRATEGI

Kommunen
kjøper boliger

Kommunen
bygger nye
boliger

Samarbeide med
private aktører

Formidle bolig i
det private utleie-
markedet

Bistå vanskelig-
stilte med å kjøpe
bolig

Bistå personer til
å bli boende i eid
eller leid bolig

Tilpasse
eksisterende
boliger og bygge
tilgjengelige
boliger

Bygging og
utbedring av
sykehjem,
omsorgsboliger og
dagaktivitetscenter

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

(gis til utbygger)

Bostøtte

Startlån
Bostøtte
Investeringsstilskudd

Startlån (eid bolig)
Bostøtte

Startlån (eid bolig)
Lån til
oppgradering
Tilskudd til heis
Tilskudd til prosj.
og utredning

Investeringsstilskudd
Bostøtte

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggings-
avtaler

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggings-
avtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Depositum
Øk. sosialhjelp
Kommunal
bostøtte

Øk. rådgivning
Veiledning og
oppfølgning
Salg/kjøp av tomt
Opprette BRL
Boligstilskudd

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Tjenester
Øk. sosialhjelp
Boligstilskudd

Øk. rådgivning
Byggteknisk
rådgivning
Boligstilskudd

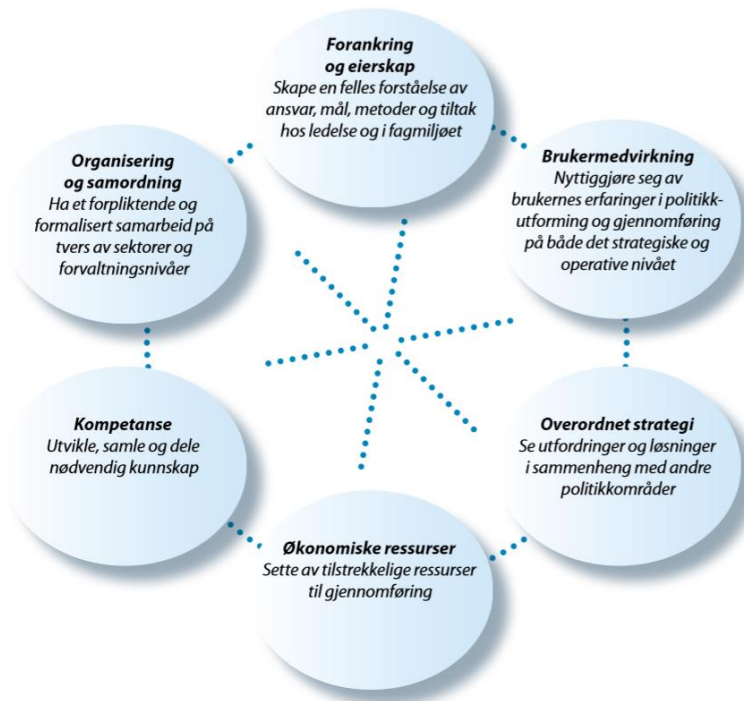
Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER

ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV

- Valg av innsatsområder og strategier bygger på kunnskapsgrunnlag om kommunens nåværende og fremtidig behov. Eksempelvis:
 - Demografisk utvikling
 - Antall vanskeligstilte (barnefamilier med lav inntekt, sosialhjelpsmottakere)
 - Anmodning om bosetting
 - Boligmassen (privat og kommunal)
 - Boligmarkedet (leie vs. eie, utvikling i boligpris, nybygging)
 - Bruken av økonomiske virkemidler
 - Reformen

Helhetlig virkemiddelbruk

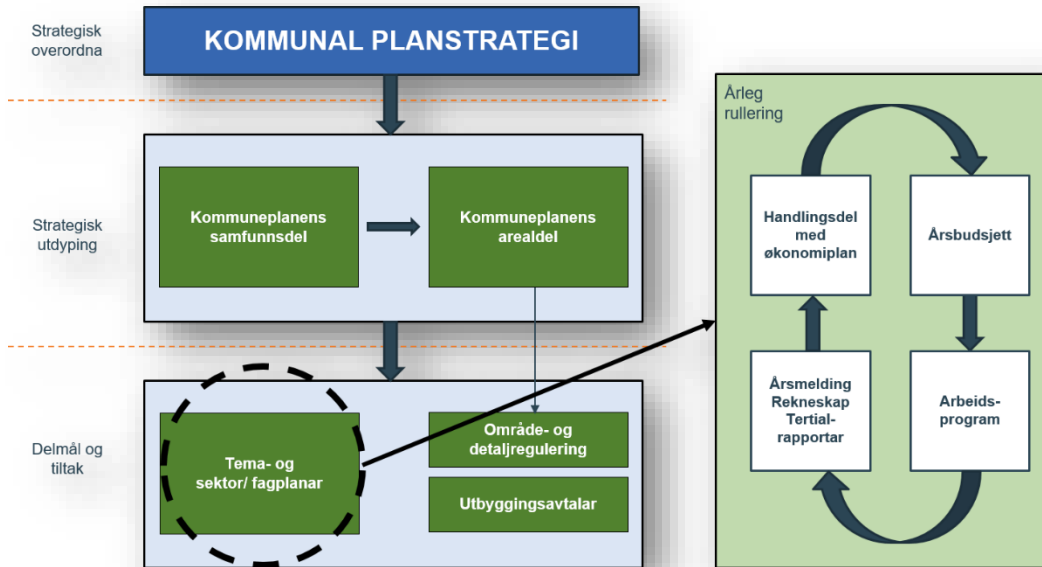
FORUT- SETNINGER

ORGANISERING OG FORANKRING

OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN



- Boligsosialt arbeid forankret i kommunal planstrategi
- I kommunens samfunns- og arealdel
- Egne fag-/temaplan for det boligsosiale arbeidet?
- Tiltak som administrative kostnader og bruken av virkemidler kobles til budsjett og økonomiplan

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte

Fra leie til eie

Beholde og tilpasse bolig

Omsorgsbygg

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER


ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte

Fra leie til eie

Beholde og tilpasse bolig

Omsorgsbygg

STRATEGI

Kommunen
kjøper boliger

Kommunen
bygger nye
boliger

Samarbeide med
private aktører

Formidle bolig i
det private utleie-
markedet

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

(gis til utbygger)

Bostøtte

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggings-
avtaler

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggings-
avtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Depositum
Øk. sosialhjelp
Kommunal
bostøtte

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte

Fra leie til eie

Beholde og tilpasse bolig

Omsorgsbygg

STRATEGI

Kommunen
kjøper boliger

Kommunen
bygger nye
boliger

Samarbeide med
private aktører

Formidle bolig i
det private utleie-
markedet

Bistå vanskelig-
stilte med å kjøpe
bolig

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

(gis til utbygger)

Bostøtte

Startlån
Bostøtte
Investeringsstilskudd

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggings-
avtaler

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggings-
avtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Depositum
Øk. sosialhjelp
Kommunal
bostøtte

Øk. rådgivning
Veiledning og
oppfølging
Salg/kjøp av tomt
Opprette BRL
Boligtilskudd



Eksempler

Eie eller leie for personer med nedsatt funksjonsevne - Veiviseren

Mål	Flere skal kunne eie egen bolig		Leie skal være et trygt alternativ
Løsning	Kjøpe egen bolig	Opprette privat bofellesskap (borettslag eller sameie)	Kommunal bolig/kommunalt bofellesskap
Virkemidler	• Startlån • Tilskudd til etablering - Tilskudd til tilpasning	• Investeringstilskudd til omsorgsboliger • MVA-kompensasjon • Lån til borettslag/boligkvalitet Evt. • <i>Startlån</i> • <i>Tilskudd til etablering</i>	• Lån og tilskudd til utleieboliger • Investeringstilskudd

Kan en ung ufør kjøpe bolig?

Årlig inntekt	Kr. 309 621 (2,91 G)
Netto etter skatt pr. mnd.	Kr. 20 600
Husleie	Kr. 8 000

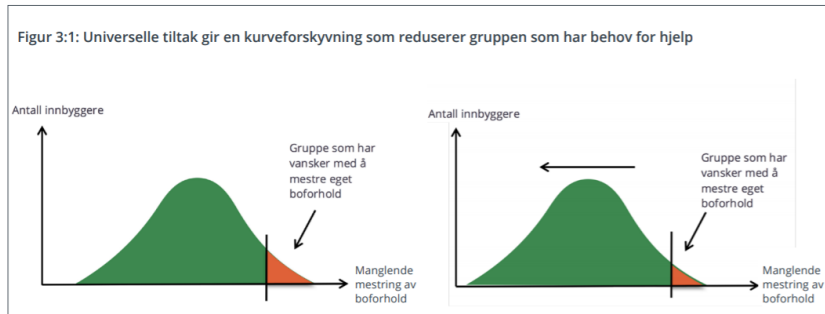
Dagens budsjett:		Standard låneberegning med SIFO-satser:	
Netto inntekt	20 600	Netto inntekt	20 600
- Husleie	8 000	- Livsopphold	10 600
= Disp. til livsopphold	12 600	= Disp. til boutgifter	10 000

Kommunen som boligpolitisk aktør

- Asplan Viak - [Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør](#)
- Eiendomsaktør
- Salg av kommunale tomter – kommunen kan diktere vilkår:
 - Utbygger konkurrerer på pris til sluttbruker
 - Utbygger konkurrerer på konsept innen en fastsatt pris
- Partnerskap med utbyggere gjennom kommunal eiendom (tomt eller bygg) og får innflytelse på målgruppe og utforming.
- Inngå avtale med utbyggere i sentrumsområdene om bruk av tilvisningsrett

Nittedal - forebygging og universelle tiltak

- Temaplanen bygger på Geoffrey Rose sin teori om populasjonsstrategier.
- Det går i korthet ut på at forebyggende strategier som er rettet mot hele befolkningen også er mest effektivt for å hjelpe de som sliter mest.
- Breddetiltakene hjelper flere av de vanskeligstilte enn tiltak som bare er rettet mot enkeltgrupper. Slike tiltak er også mindre stigmatiserende.



Kilde: <https://upstreamthinking.wordpress.com/geoffrey-roses-prevention-theory/>

- Nittedal kommune
- [Boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018-2027](#)

Kommunen som eiendomsaktør

Det gode nabolag

Bærum kommune er ansvarlig for dette eksempelet.



For Bærum kommune handler det «Det gode nabolag» om å kombinere omsorgsboliger, boliger for førstegangskjøpere under 35 år, familieboliger for startslånmottakere og salg til det ordinære markedet. SPG Scandinavian Property Group og TAG arkitekter er ansvarlig for skisseprosjektet Det gode nabolaget i Vallerveien.

Et innovasjonsprosjekt der kommunen i tilrettelegger for utbygging av ca. 67 boliger organisert som borettslag.

Kommunen har solgt eiendommen med føringer for beboersammensetning til en privat aktør, som utvikler, omregulerer, bygger og selger boligene.

Målgruppe: Personer med nedsatt funksjonsevne, førstegangsetablerere, noen store leiligheter for barnefamilier med starlån og resterende de «pengesterke».

Legger til rette for attraktive fellesarealer som fremmer felleskap og forebygger ensomhet.

[Det gode nabolag - Veiviseren](#)

Hva bidrar kommunen med

- Tomterabatt på boligene til 12 førstegangsetablerere
- Investeringsstilskuddet går i sin helhet til å gi 16 kjøpere med funksjonshemninger en redusert pris som også inngår som egenkapitalkravet.
- Herunder momskomp i et vedlikeholdsfond som bidrag inn.
- Startlån og etableringstilskudd til 3-tre lavinntektsfamilier
- Bærum kommune kjøper og eier personalbase og fellesrom som næringsseksjon – det vil si at eiendommen først må seksjoneres.

Reguleringsplan og utbyggeravtale

- Tar høyde for 30 % 1-2 roms-leiligheter (PBL)
- Varierende utforming og størrelse som blir attraktivt for førstegangskjøpere, barnefamilier og seniorer.
- *Ved oppstart prosjektering for rammesøknad skal partene i fellesskap finne egnet beliggenhet og standard for disse, og samarbeide om nødvendig finansiering gjennom husbankens virkemidler.*

Utbyggeravtale for etablering av **bofellesskap** som et av avtalepunktene og for en andel **tilvisningsboliger**.



Resultater

- Borettslag i et nytt boligområde med variert bebyggelse
- Gode felles utearealer og beliggenhet
- 10 boliger til utviklingshemmede i en blokk
- 2-roms boliger 37-64 kvm. – tilpasset behov
- Tilrettelagt for privatliv
- Tilrettelagt for eie
- [Kvernstua borettslag](#)



Bergerløkka, Billingstad

Utbygger: JM Norge

- Bergerløkka, 573 boliger
- Første overlevering høst 2021
- Ferdigstilles 2025+



Trinn 1: Bofellesskap 9 boliger (unge psykisk utv.h.)

Trinn 2: «Storstua»,
fellesarealer (selskap/møter/gjester)

Trinn 3: 30 utleieboliger (blandet boligstørrelse)

Trinn 4: 120-130 seniorleiligheter (50% eie/50% leie)
fellesarealer: lobby/resepsjon (betjent)
møterom/kjøkken (middag)
trening



Bergerløkka sameie for unge funksjonshemmede - Veiviseren

«Huset Mitt Borettslag» i Tønsberg

- 10 ungdommer med nedsatt funksjonsevne – huseiere, naboer og venner
- Prosjektet er drevet av foreldre med støtte av kommunen
- 7 år fra oppstart til ferdigstilling



Byporten sør - utleieboliger for unge med funksjonsnedsettelse



[Byporten sør - utleieboliger for unge med funksjonsnedsettelse - Veiviseren](#)

- ❑ Tildelingsavtale for 7 boliger til unge med funksjonsnedsettelse (lån og tilskudd til utleieboliger til vanskeligstilte og tilskudd)
- ❑ Lån til utleieboliger med
 - Tilvisingsavtale for 5 boliger, der kommunen kan tilvise.
 - 8 utleieboliger som Høyen Eiendom AS leier ut på det åpne markedet, og som er finansiert med lån.

Illustrasjon - Midtbyen Palé i Brumundal

Totalt 40 boliger, 16 for kommunal tildeling/tilvisning (40%) hvorav
10 tildelingsboliger – personer med nedsatt funksjonsevne



Samarbeid med private aktør – to tomter blir en...

Sætre terrasse 74-76 et samarbeid Gode Hus/Asker kommune

- To eiendommer på til sammen 5,9 da.
- Konsentrert småhusbebyggelse



Sætre terrasse 74-76 et samarbeid Gode Hus/Asker kommune

Visjon:

- Generasjonsbolig: eldre – unge
- Husholdningsvariasjon: enehushold – familier
- Mikse boligstørrelsene
- Rause fellesarealer (inne/ute), mindre private arealer
- Løsninger som stimulerer til bruk av fellesarealer
- Kollektiv boform
- Høy grad av deling («delingsøkonomi»?)
- Universelt utformet
- Fleksibelt
- Privat utbygging
-
- Tidlig medvirkning
- Hvem er interessenter
- Motivasjon
- Vilje
- Evne
- Mangfold i alder og bakgrunn
-



Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte

Fra leie til eie

Beholde og tilpasse bolig

Omsorgsbygg

STRATEGI

Kommunen
kjøper boliger

Kommunen
bygger nye
boliger

Samarbeide med
private aktører

Formidle bolig i
det private utleie-
markedet

Bistå vanskelig-
stilte med å kjøpe
bolig

Bistå personer til
å bli boende i eid
eller leid bolig

Tilpasse
eksisterende
boliger og bygge
tilgjengelige
boliger

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Bostøtte

(gis til utbygger)

Startlån
Bostøtte
Investeringsstilskudd

Startlån (eid bolig)
Bostøtte

Startlån (eid bolig)
Lån til
oppgradering
Tilskudd til heis
Tilskudd til prosj.
og utredning

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggings-
avtaler

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggings-
avtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Depositum
Øk. sosialhjelp
Kommunal
bostøtte

Øk. rådgivning
Veiledning og
oppfølging
Salg/kjøp av tomt
Opprette BRL
Boligtilskudd

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Tjenester
Øk. sosialhjelp
Boligtilskudd

Øk. rådgivning
Byggteknisk
rådgivning
Boligtilskudd

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte

Fra leie til eie

Beholde og tilpasse bolig

Omsorgsbygg

STRATEGI

Kommunen
kjøper boliger

Kommunen
bygger nye
boliger

Samarbeide med
private aktører

Formidle bolig i
det private utleie-
markedet

Bistå vanskelig-
stilte med å kjøpe
bolig

Bistå personer til
å bli boende i eid
eller leid bolig

Tilpasse
eksisterende
boliger og bygge
tilgjengelige
boliger

Bygging og
utbedring av
sykehjem,
omsorgsboliger og
dagaktivitetscenter

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

(gis til utbygger)

Bostøtte

Startlån
Bostøtte
Investeringsstilskudd

Startlån (eid bolig)
Bostøtte

Startlån (eid bolig)
Lån til
oppgradering
Tilskudd til heis
Tilskudd til prosj.
og utredning

Investeringsstilskudd
Bostøtte

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggings-
avtaler

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggings-
avtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Depositum
Øk. sosialhjelp
Kommunal
bostøtte

Øk. rådgivning
Veiledning og
oppfølgning
Salg/kjøp av tomt
Opprette BRL
Boligtilskudd

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Tjenester
Øk. sosialhjelp
Boligtilskudd

Øk. rådgivning
Byggteknisk
rådgivning
Boligtilskudd

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

Vil du bli invitert til Husbankens arrangementer?

<https://husbanken.no/aktuelt-presse/nyhetsbrev/>



Personvernreglene krever at vi har ditt samtykke for å kunne invitere deg til våre arrangementer og nyhetsbrev.



 **Husbanken**

Bostøtte Lån Tilskudd Renter Fagområder Tjenester Om oss

Husbanken > Nyheter og presse > Nyhetsbrev

Husbankens nyhetsbrev

Hold deg oppdatert på nyheter, aktuelle saker og arrangementer med våre nyhetsbrev. Registrer e-postadressen din her.

☐ Nyheter fra Husbanken

☐ Invitasjon til arrangementer

E-postadresse

Velg fylke

Registrer

Hvis du ikke ønsker å motta nyhetsbrev fra oss, kan du avbestille abonnementet fra en [lenke i nyhetsbrevene](#).

Opplysningene du gir oss brukes kun til å sende deg vårt nyhetsbrev. Opplysningene blir ikke utlevert til andre. Du kan når som helst be om at de slettes. Les mer i vår [personvernerklæring](#).



Digital
[Veileder for lån fra
Husbanken - Husbanken](#)

Gode eksempler mm
[Veiviseren.no](#)



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Strategi

Alle trenger et trygt hjem

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)



FORUT- SETNINGER	ORGANISERING OG FORANKRING				OVERSIKT OVER BEHOV		BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN	
INNSATS- OMRÅDER	Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte				Fra leie til eie	Beholde og tilpasse bolig		Omsorgsbygg
STRATEGI	Kommunen kjøper boliger	Kommunen bygger nye boliger	Samarbeide med private aktører	Formidle bolig i det private utleie-markedet	Bistå vanskeligstilte med å kjøpe bolig	Bistå personer til å bli boende i eid eller leid bolig	Tilpasse eksisterende boliger og bygge tilgjengelige boliger	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetscenter
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån til utleieboliger Tilskudd til utleieboliger	Lån til utleieboliger Tilskudd til utleieboliger	Lån til utleieboliger Tilskudd til utleieboliger (gis til utbygger)	Bostøtte	Startlån Bostøtte Investeringsstilskudd	Startlån (eid bolig) Bostøtte	Startlån (eid bolig) Lån til oppgradering Tilskudd til helse- og utredning	Investeringsstilskudd Bostøtte
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Strategi for anskaffelser BRL-leven Utbyggingsavtaler	Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler	Tilvisningsavtale Tildelingsavtale Innleie	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppløpning Deposittum Øk. sosialhjelp Kommunal bostøtte	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Salg/kjøp av tomt Opprette BRL Boligstilskudd	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppløpning Tjenester Øk. sosialhjelp Boligstilskudd	Øk. rådgivning Byggeteknisk rådgivning Boligstilskudd	Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler

per.andre.gangso@Husbanken.no

Irene.lofthus@Husbanken.no

Husbanken.no/arrangement