

Boligpolitiske nyheter og verktøy for å lykkes med lokal boligpolitikk

Avdelingsdirektør Helene Jordheim

Avdelingsdirektør Erik Simensen



HUSBANKEN



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.

Hvem er vanskeligstilt på boligmarkedet?

1. Lavinntekt, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning. De med formue over lavinntektsgrensen er ekskludert.
2. Lavinntekt og leier og trangbodd
3. Lavinntekt og trangbodd og høy gjeldsbelastning
4. Husholdninger har mottatt bostøtte eller sosialstønad og er trangbodd
5. Nederste inntektskvartil, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning. De med formue over lavinntektsgrensen er ekskludert.
6. Husholdninger uten yrkesaktive og ikke inntekt fra folketrygden som overstiger 2G, i tillegg trangbodd og/eller høy gjeldsbelastning
7. Lavinntekt, i tillegg trangbodd og/eller høy estimert boutgiftsbelastning. De med formue over lavinntektsgrensen er ekskludert

Hvem er vanskeligstilt på boligmarkedet?

«Å være vanskeligstilt på boligmarkedet er ikke en isolert egenskap ved et hushold. Det er heller et slags misforhold knyttet til interaksjoner mellom husholdets ressurser og det markedet hvor de befinner seg»

Viggo Nordvik

Hvem er vanskeligstilt på boligmarkedet?

- Økonomiske ressurer
- Ikke – økonomiske ressurer
- Boligmarkedet

Sosial bærekraft i boligpolitikken



- **Nyheter**
- **Boligpolitiske rammer og fakta**
- **Hvordan lykkes med boligsosialt arbeid i kommunene?**

Hurdalsplattformen

FOR EN REGJERING UTGÅTT FRA
ARBEIDERPARTIET OG SENTERPARTIET

2021-2025



- Flere skal ha muligheten til å eie egen bolig
- Utvikle gode bomiljø
- Legge til rette for å bygge flere boliger
- Klimavennlig byggenæring



- Utvide Husbankens samfunnsoppdrag, målgrupper og lånerammer.
- Gi kommunene sterkere verktøy for å hjelpe folk inn i boligmarkedet.
- Utrede en statlig rentekompensasjonsordning for kommunale tomtekjøp.
- Legge til rette for at kommunene i samarbeid med aktører som boligbyggelagene kan bygge boliger til folk med begrenset egenkapital.
- Opprette en ny tilskuddsordning for boligetablering i distriktene.
- Ta initiativ til et eldreboligprogram.
- Vurdere Husleieloven som forbrukerlov og sikre leietakere mer stabile leieforhold.
- +++



- Ny Regjering foreslår å øke Husbankens låneramme med to milliarder kroner til 21 milliarder.
- Tilsagnsrammen for tilskudd til utleieboliger foreslås økt fra 99 millioner kroner til 154 millioner.

Husbankens låneramme 21 mrd. kr.

- Startlån har høyeste prioritet. Barnefamilier og utviklingshemmede prioriteres
- Videre prioriteringsrekkefølge:
 - Lån til utleieboliger
 - Lån til boligkvalitet
 - Lån til studentboliger
- Inntil 1 mrd. kr. kan prioriteres til lån til boligkvalitet og lån til utleieboliger i distriktskommuner (sentralitetsklasse 5 og 6)



Økt bostøtte for flerpersonshusholdninger

- Inntektsgrensene øker med inntil 37 000 kroner per år
- 17 000 nåværende mottakere vil i snitt få 3 800 kroner mer i støtte per år
- 1 100 nye mottakere vil i snitt få 8 600 kroner i støtte per år
- Gir en økning på 71,2 mill kr

Et par eksempler:

Enslig forsørger med 1 barn, boutgifter over tak

	Årlig inntekt	Bostøtte per mnd før endring	Bostøtte per mnd etter endring
Kommunegruppe 1	kr 285 000	kr 1 461	kr 1 864
Kommunegruppe 4	kr 285 000	kr 0	kr 394

Par med tre barn, boutgifter over tak

	Årlig inntekt	Bostøtte per mnd før endring	Bostøtte per mnd etter endring
Kommunegruppe 1	kr 405 000	kr 1 464	kr 2 956
Kommunegruppe 4	kr 405 000	kr 0	kr 1 486

Tilskudd til utleieboliger

- Regjeringen foreslår tilsagnsrammen på 154,1 mill. kr i 2022.
- Utvidet formål: Forsøk med nye boligmodeller for personer med særskilte boligbehov



Tilskudd til studentboliger

- Tilsagnsramme på samme nivå som i 2021: 1650 hybelenheter
- Tilskuddssatser og kostnadsramme tilpasses forventet prisvekst



Andre tilskuddsordninger

Heistilskudd

✓ Tilsagnsrammen
økes fra 51,6 til
55,6 mill. kr.

Områdetilskudd

✓ Tilsagnsrammen
økes fra 20,6 til
21,1 mill. kr.

Investeringsstilskuddet – 500 plasser

- Samlet tilsagnsramme på om lag 950 millioner kroner, likt fordelt på rehabilitering og netto tilvekst.
- Foreslått tilsagnsramme gir rom for om lag 500 heldøgns omsorgsplasser i 2022



Bilde fra demenslandsbyen Carpe Diem i Bærum kommune.

Nytt plankrav ved søknad om investeringstilskudd

Fra 2022 må kommunene levere:

- kunnskapsgrunnlag basert på tilgjengelig statistikk
- beskrivelse av dagens bo- og tjenestetilbud
- beskrivelse av hvordan brukermedvirkning er ivaretatt
- beskrivelse av hvordan investeringer og drift er ivaretatt i vedtatt årsbudsjett og/eller økonomiplan
- behovsvurderinger – helhetlig vurdering av overnevnte punkter

[Prop. 192 S \(2020–2021\) \(regjeringen.no\)](#)



Bergerløkka, Asker kommune 8 boenheter + personalbase og fellesarealer integrert i 18 bebyggelse med ordinære boliger.

Bruk veiledningsmaterialet!

veiviseren.no
 – for bolig og tjenesteområdet

SØK MENY

Forside / Hvordan jobbe med / Tjenester og bo-oppfølging / Bo- og tjenestetilbud til personer med ROP-lidelser





Bo- og tjenestetilbud til personer med samtidig ruslidelse og psykisk lidelse (ROP-lidelser)

1. Kompetanse >
 2. Kartlegging >
 3. Ulike bo- og tjenestetilbud >
 4. Eksempler fra kommunene på bo- og tjenestetilbud >
 5. Egenervaluering av tjenestetilbudet >

Var siden nyttig for deg?
 • JA • NEI

Det opplyst:
 17.08.2021
 Ansvarlig:
 Husbanken

I retningslinjen fra [Helse- og omsorgsdepartementet \(2019\)](#) brukes begrepet ruslidelse og psykisk lidelse (ROP-lidelser) om alvorlig, langvarig og samtidig ruslidelse og psykisk lidelse. Mindre alvorlig psykisk lidelse og samtidig ruslidelse inkluderes når det er forbundet med betydelig funksjonssvikt.

Dette er en svært sammensatt brukergruppe som ofte har funksjonssvikt, somatiske lidelser og gjerne tannhelseproblemer. Ganske mange har redusert kognitiv funksjon og/eller utviklingshemming og som i varierende grad klarer å nyttiggjøre seg bolig- og tjenestetilbud.

Som følge av samhandlingsreformen og endringer i oppgavefordeling mellom spesialisthelsetjeneste og kommune, vil flere av disse personene nå motta tjenester av kommunen.

I denne veilederen finner informasjon om målgruppen, kartlegging og en oversikt i kapittel 3 over ulike bo- og tjenestetilbud. Her er det samlet inn rundt 35 eksempler på ulike bo- og tjenestetilbud fra flere andre i siste kapittel handler det om egenervaluering av tjenestetilbudet.

Statlige føringer og retningslinjer

Eksempler og erfaringer fra andre

Husbanken
<https://husbanken.no/kommune/>

Veiviseren
<https://www.veiviseren.no/>

Husbanken 75+

Privatperson **Kommune**

Bransje Tall og kunnskap Logg inn English

Bostatter Startlån Lån og tilskudd Renter Arrangement Boligsosial monitor

[Husbanken](#) / [Kommune](#) / [Lån og tilskudd for kommuner](#) / [Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem](#) / [Veileder investeringsstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger](#)

Veileder investeringsstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger

Denne veilederen skal hjelpe kommuner som planlegger å bygge, kjøpe, bygge om, utbedre eller leie sykehjem og omsorgsboliger.

Veilederen ble sist oppdatert juli 2021.

Bruk av veilederen

Ved å klikke på lenkene under kommer du til hvert enkelt kapittel i veilederen. Retningslinjene (H8.B.8.18) er gruppert i fargete boks. Veiledningsteksten uttytter retningslinjene og er til hjelp i forståelsen av regelverket.

1. Formål
2. Hva kan det gis tilskudd til
- 2.1 Tilskudd til gis tilskudd til
- 2.2 Tilskudd til gis tilskudd til
- 2.3 Ulike typer boformer og fellesareal
- 2.4 Netto tilskudd
- 2.5 Krav om lokalt oppdragskjenning i prosjekter fra 2020
3. Hvem som kan få tilskudd
4. Utsøkningsprosedyre
5. Prioriteringsregler
6. Pressing av øvrige vilkår
- 6.1 Tilskuddsveile
- 6.2 Generelle krav
- 6.3 Salgsbeholdningssalg
- 6.4 Disposisjoner og tilskudd av omsorgsboliger og sykehjemsplasser
- 6.5 Informasjon av sykehjem og omsorgsboliger til personer med behov for helse og omsorgstjenester
- 6.6 Avvikling
- 6.7 Krav om tilskuddsbetaling
7. Andre bestemmelser
8. Definisjoner og begreper



- Nyheter
- **Boligpolitiske rammer og fakta**
- Hvordan lykkes med boligsosialt arbeid i kommunene?

SSB ANSLÅR AT RUNDT



179 000

personer er vanskeligstilte
på boligmarkedet



AV DISSE ER

44 %

barn og unge



I 2016 BLE DET KARTLAGT

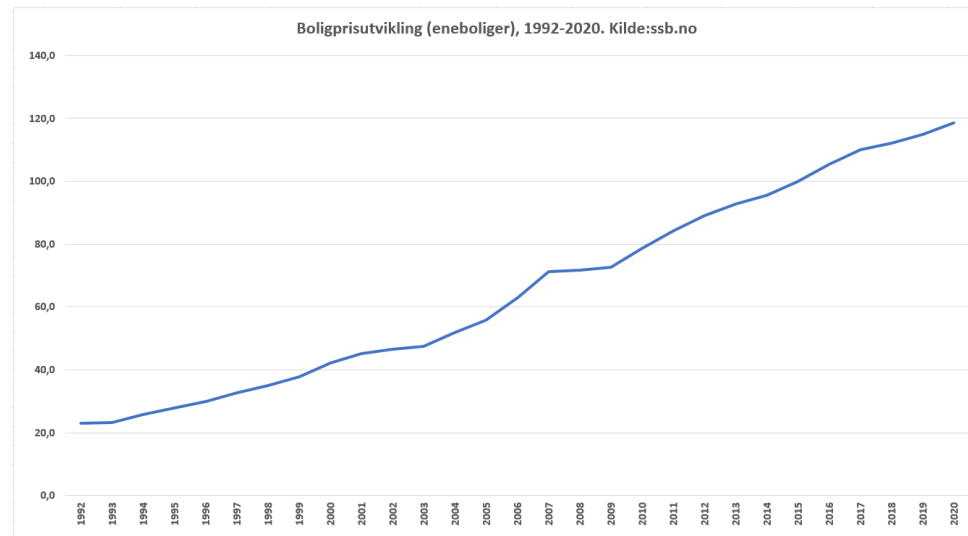
3 900

bostedsløse



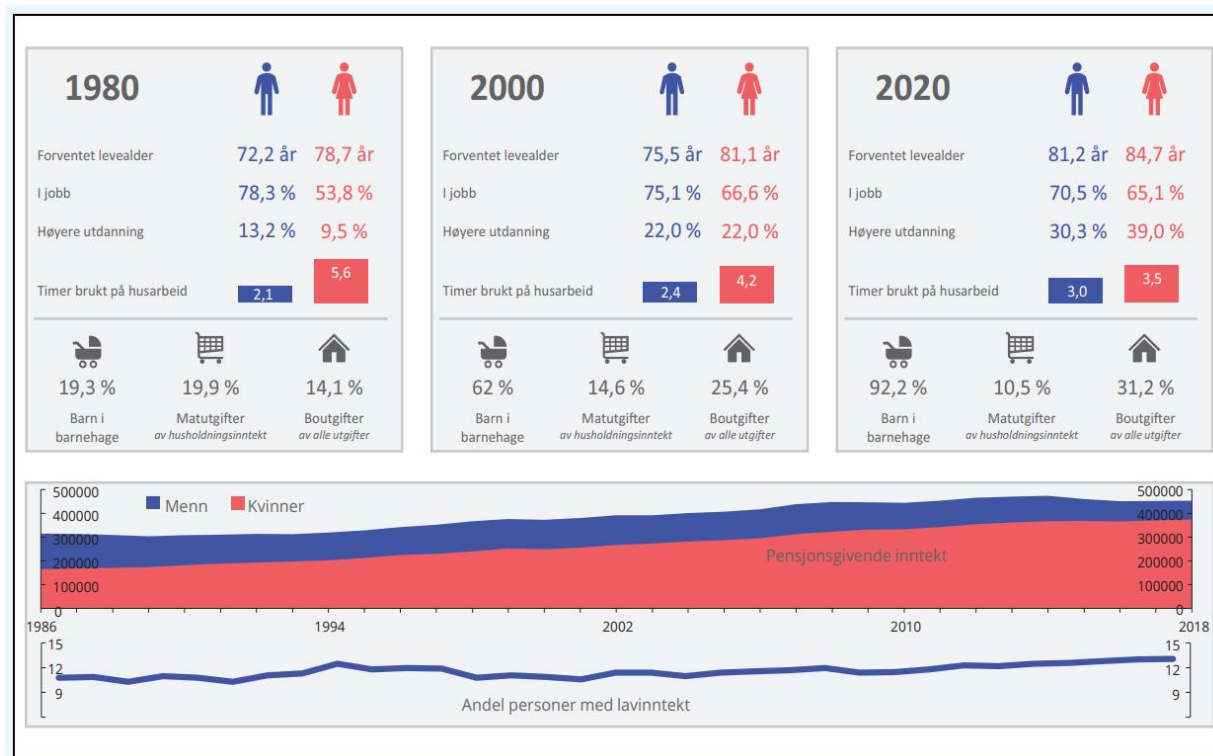
Utfordringer i eierlinja da senere årene

- Høye og stigende boligpriser
- Høy gjeldsbelastning og økonomisk risiko
- Egenkapitalkrav



Perspektivmeldingen 2021:

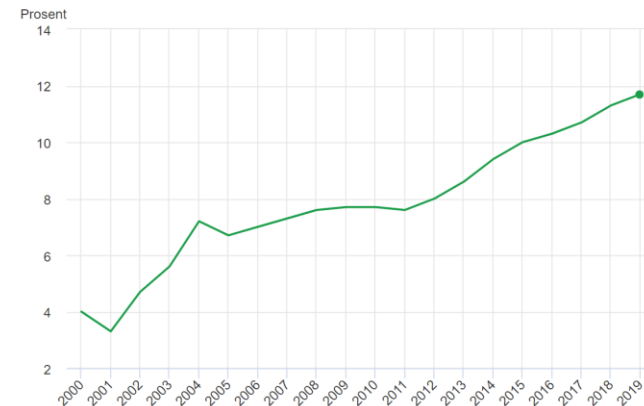
Stadig mer av disponibel inntekt går til boutgifter



115 000 barn i familier med vedvarende lavinntekt – andelen øker

- I 2019 tilhørte 11,7 % av alle barn en lavinntektshusholdning
- Medfører økt risiko for å bli hengende etter på flere levekårsområder
- Siden 2006 har antall barn i befolkningen økt med 2,7 prosent, mens antall barn i lavinntektsgruppen har økt med 70,8 prosent
- Barn med innvandrerbakgrunn utgjør 18 % av alle barn i Norge, men 58,8 % av barna i lavinntektsgruppen

Figur 1. Andel barn under 18 år med vedvarende lav husholdningsinntekt*. Prosent



Kilde: Innteks- og formuesstatistikk for husholdninger, Statistisk sentralbyrå.

Figur: SSB, 29. mars 2021

(<https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/115-000-barn-i-husholdninger-med-vedvarende-lavinntekt>)

Definisjoner:

Vedvarende lavinntekt = 3 år på rad med inntekt etter skatt under 60 % av medianinntekt

Lavinntektsgrenser: Enslig = 237 600 kr/år

Enslig forsørger m/1 barn = 308 800 kr/år



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

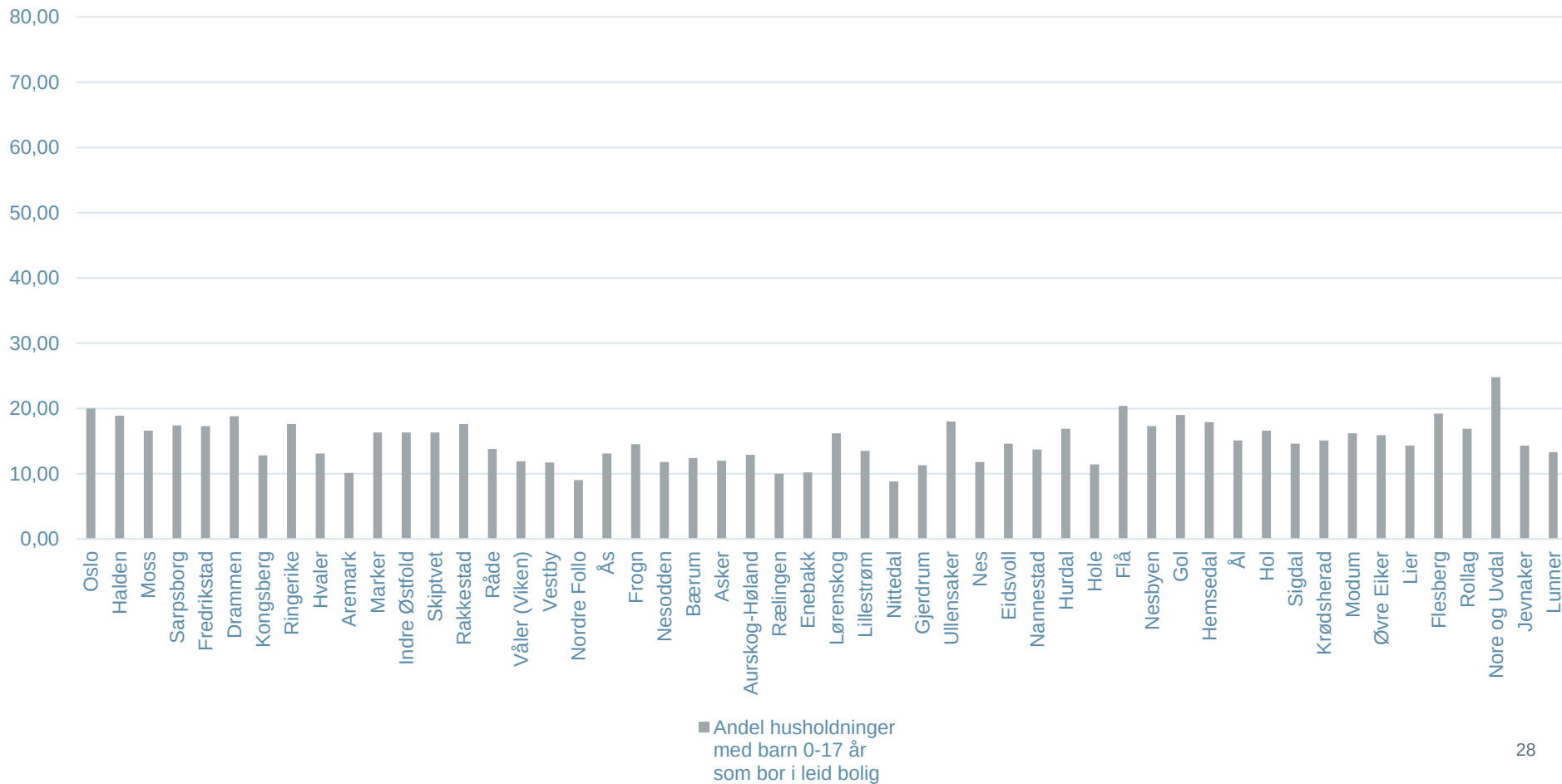
Målgrupper

- 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**

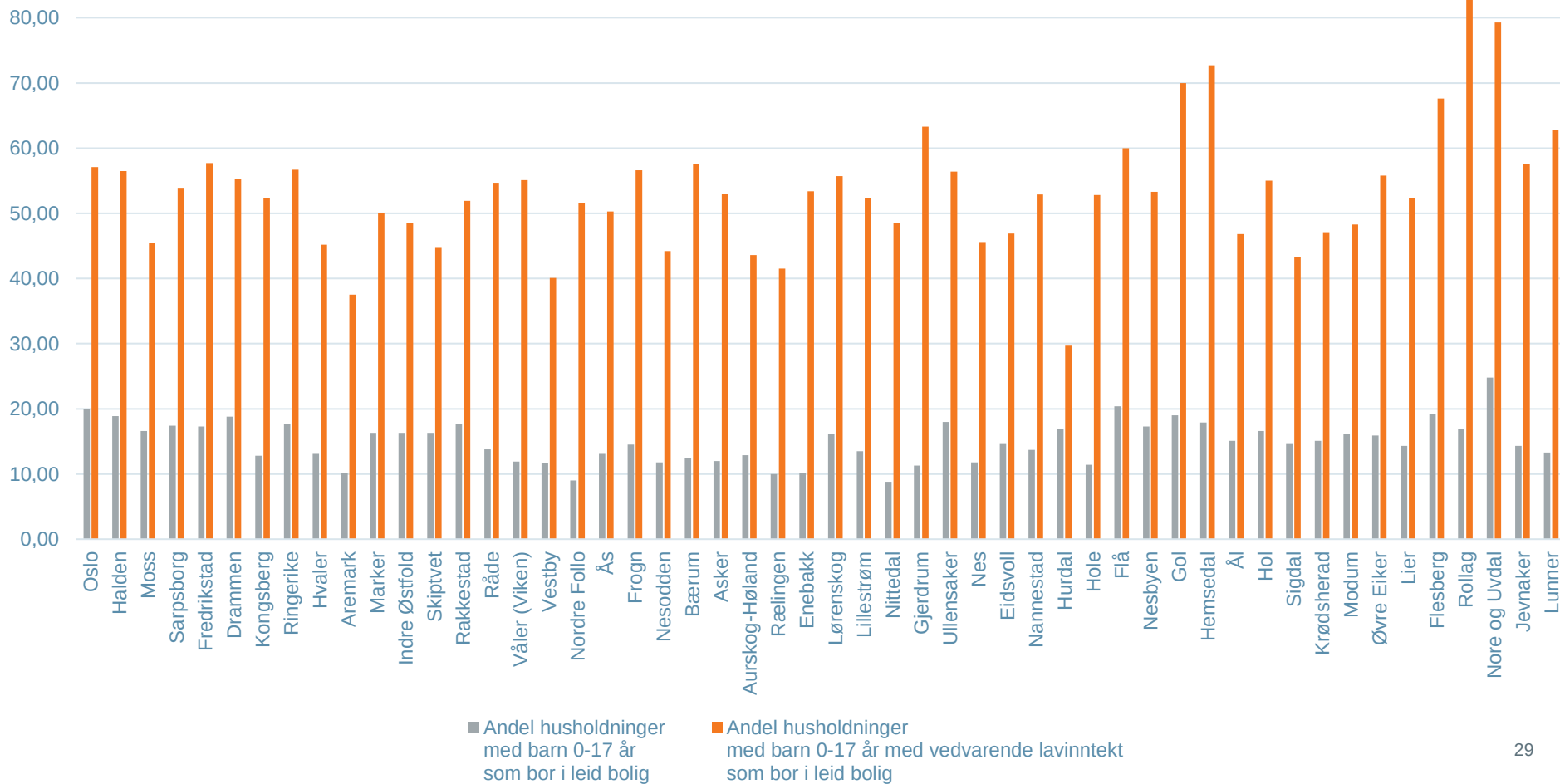


Hvordan står det til i Oslo og Viken?

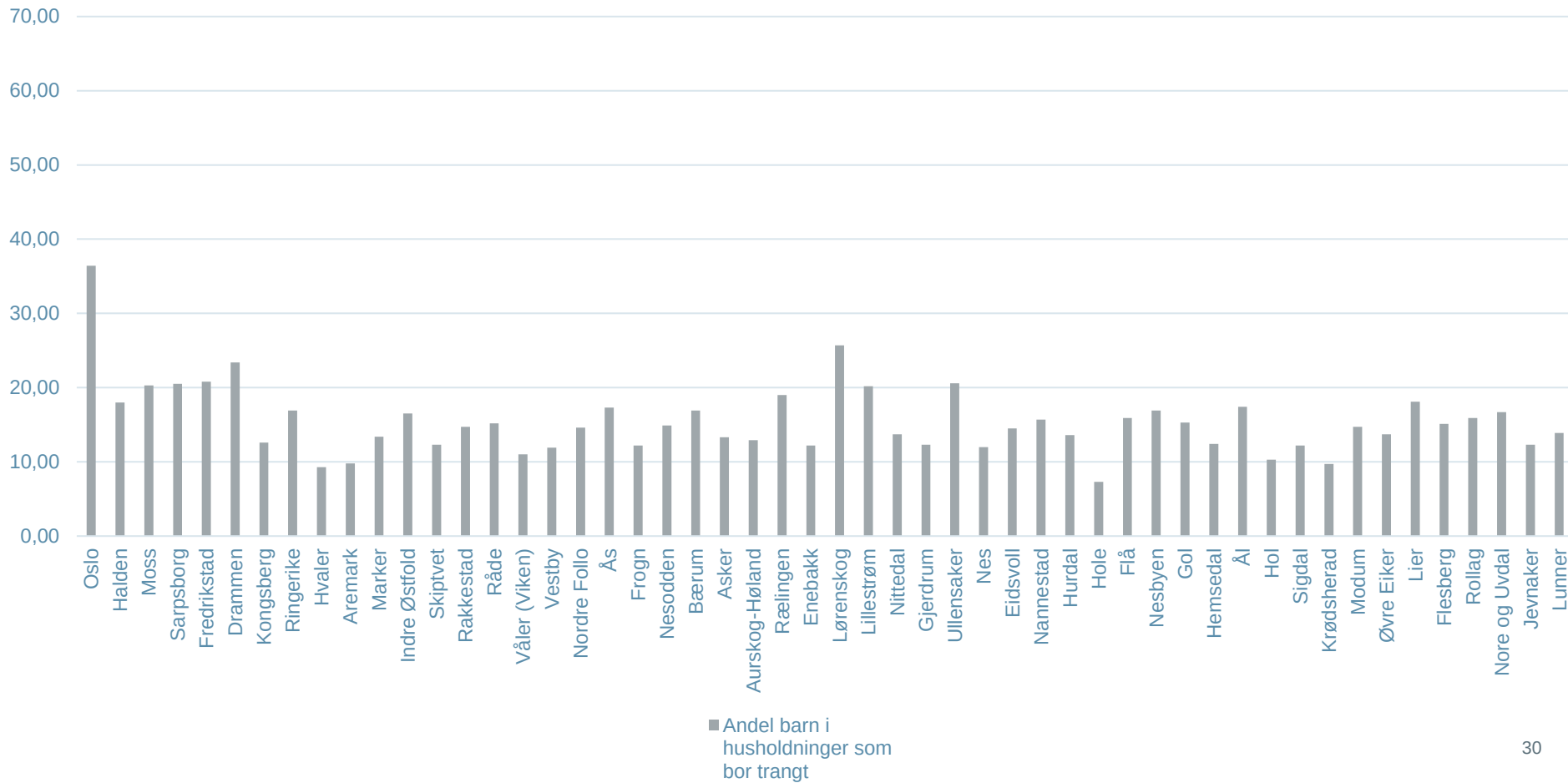
2020



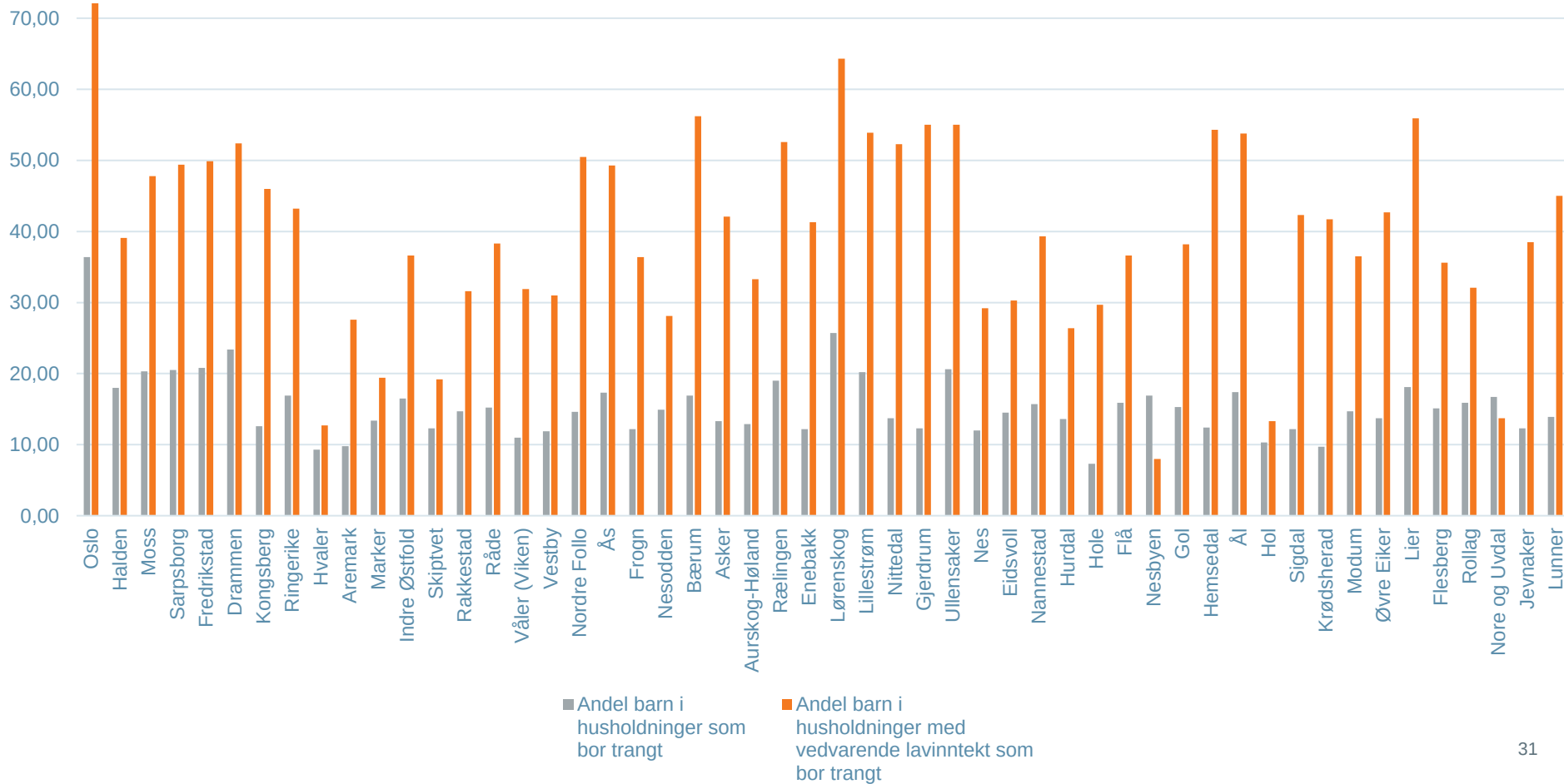
2020



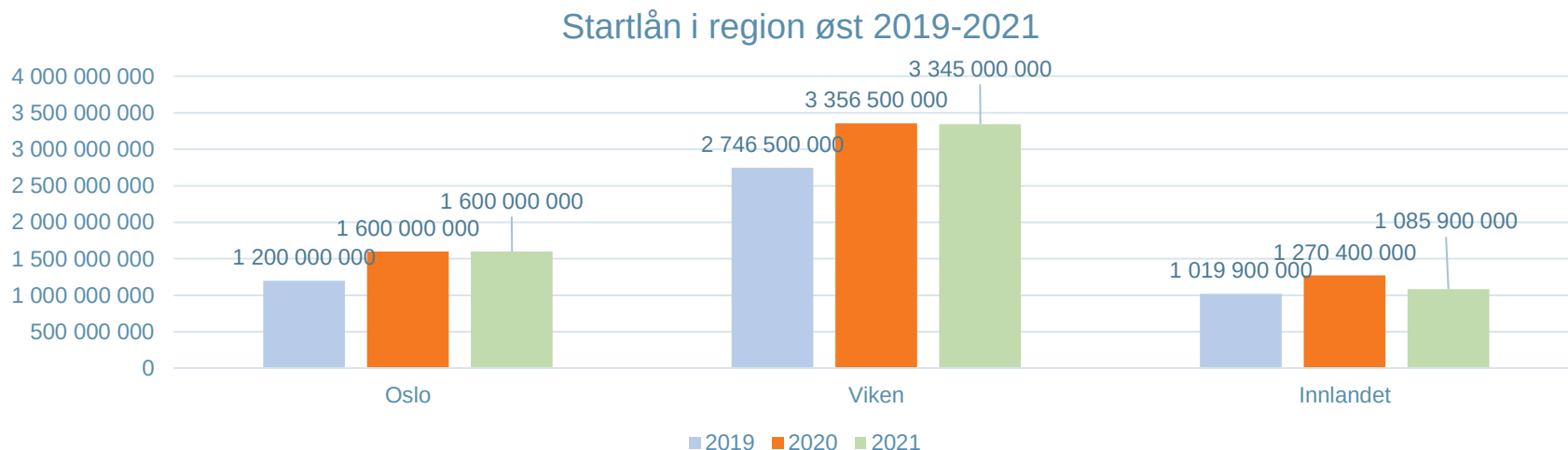
2020



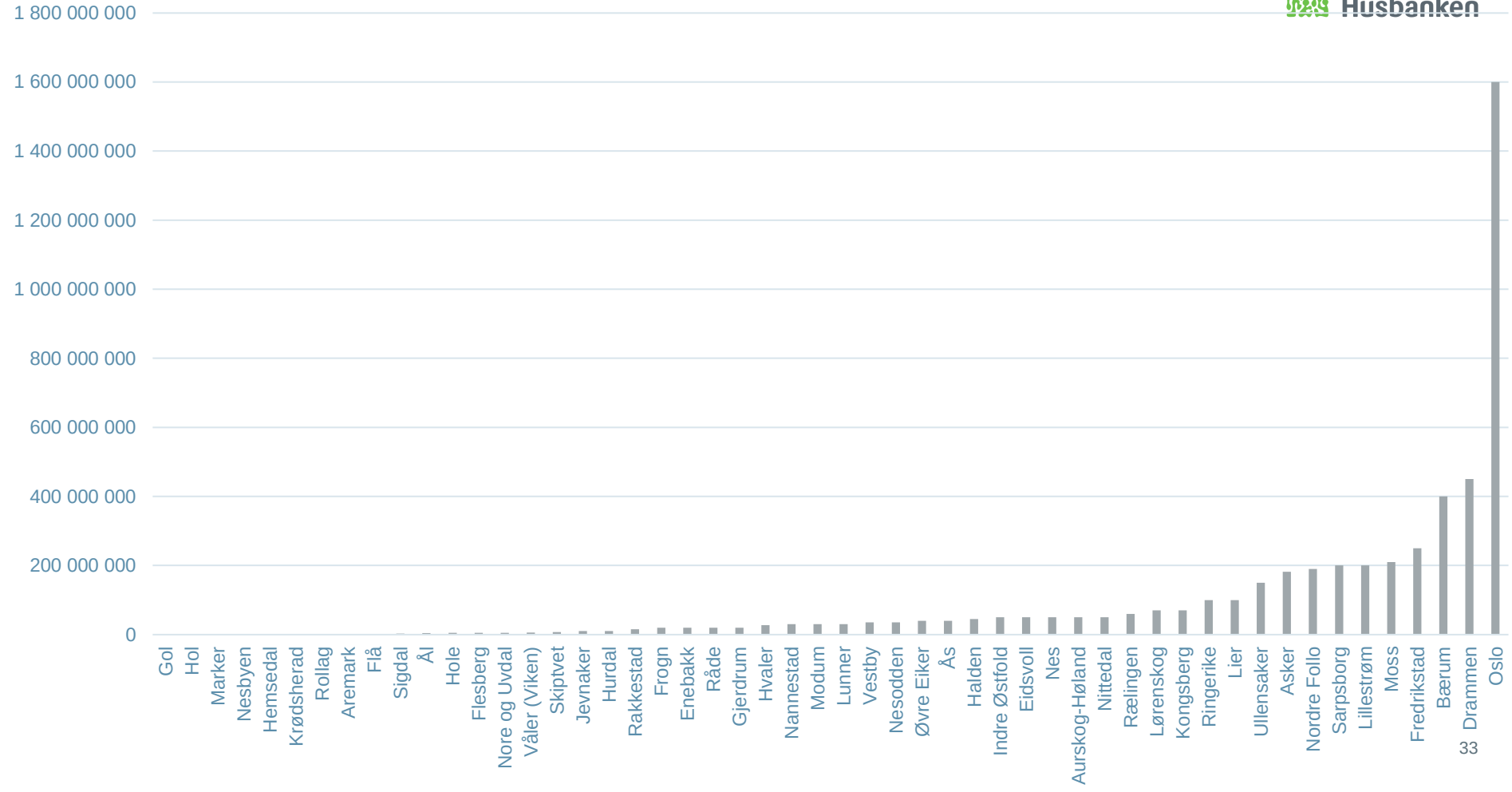
2020



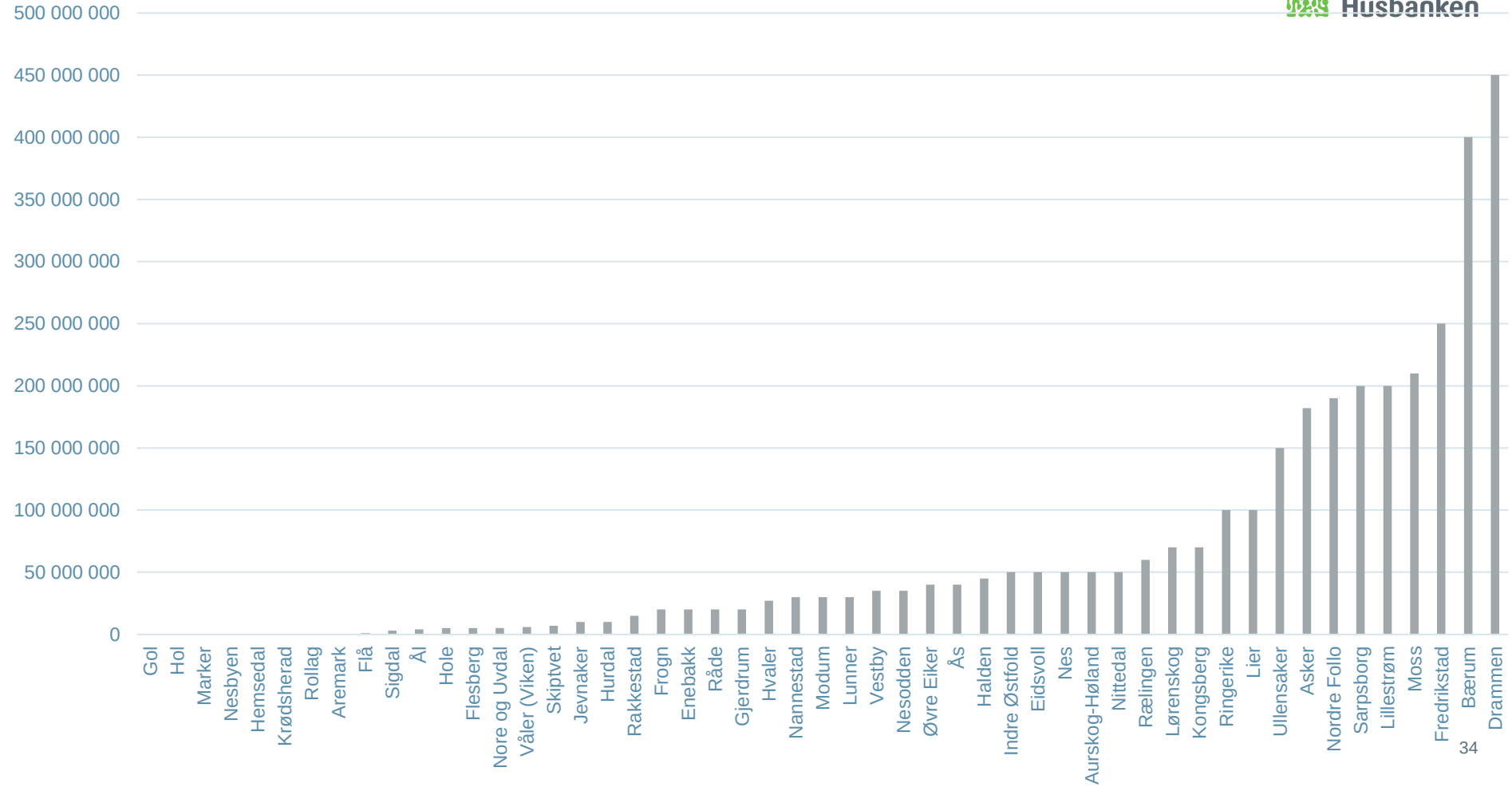
Lavere etterspørsel etter startlån?



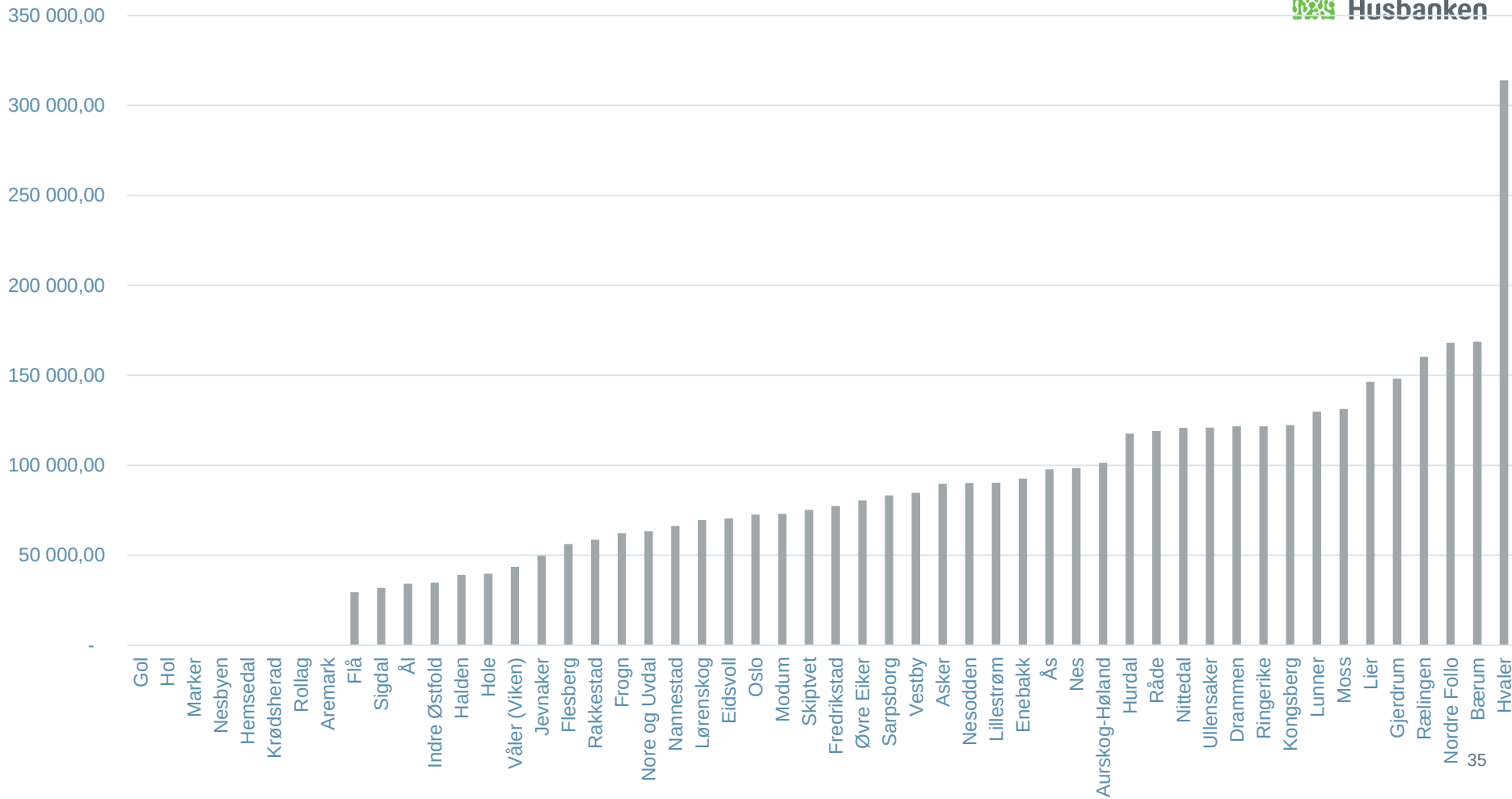
Startlånopptak 2021



Startlånopptak 2021



Startlån/barn i husholdninger med lav inntekt



- Nyheter
- Boligpolitiske rammer og fakta
- Hvordan lykkes med boligsosialt arbeid i kommunene?

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
oppfølging
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

Helhetlig virkemiddelbruk

**FORUT-
SETNINGER**

**INNSATS-
OMRÅDER**

STRATEGI

**HUSBANKENS
VIRKEMIDLER**

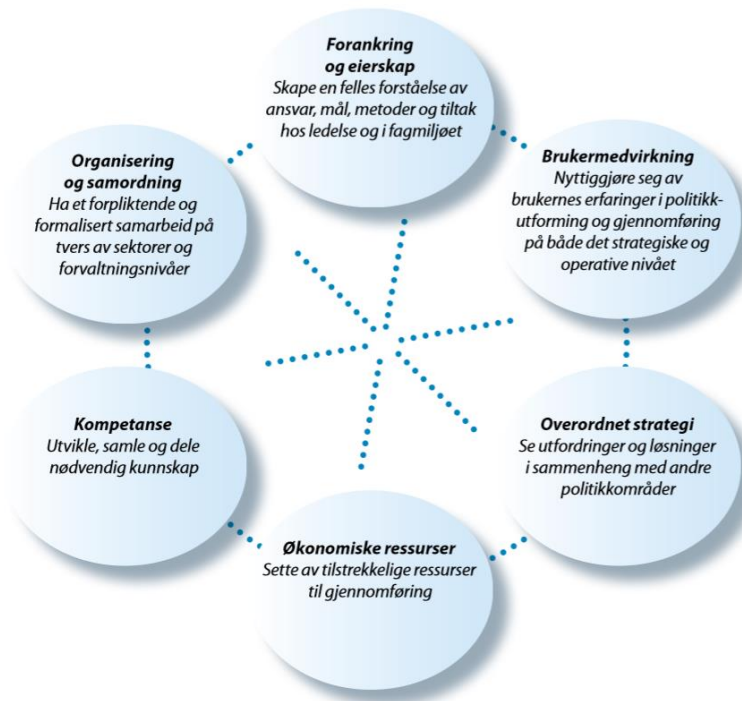
**KOMMUNENS
VIRKEMIDLER**

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

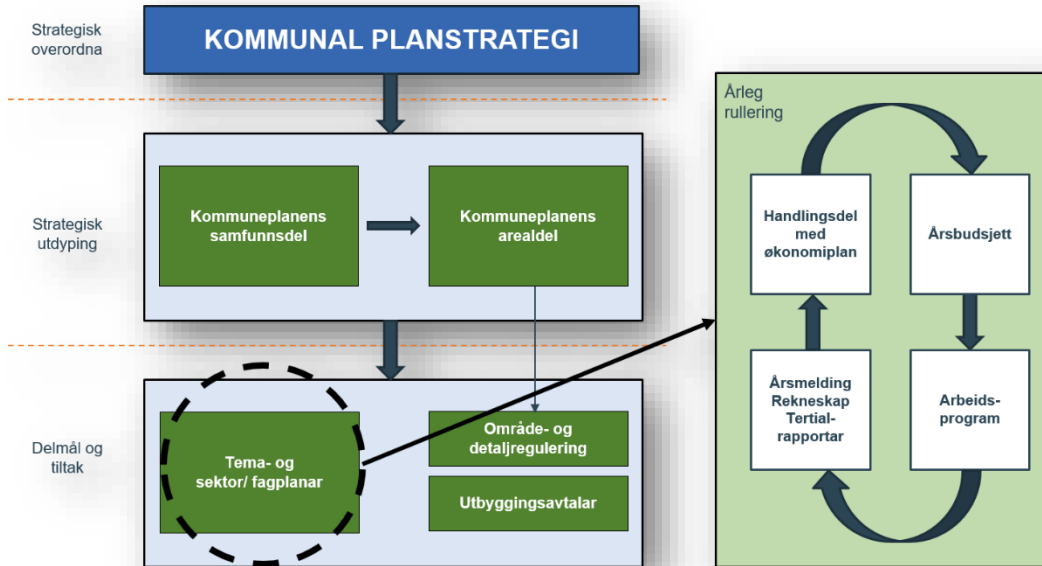
FORUT- SETNINGER

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

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

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til
utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggings-
avtaler

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggings-
avtaler

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

BYPORTEN **SØR**

STUDIONSW

Forside / Forstå sammenhengen / Eksempler og erfaringer / Byporten sør Brumunddal

Byporten sør - utleieboliger for unge med funksjonsnedsettelser



Sist oppdatert:
19.12.2019



ROLLER OG BETYDNING AV PRIVATE AKTØRER FOR Å PROFESJONALISERE LEIEMARKEDET

Et profesjonelt utleiebolig tilbud i din kommune?

- Forankre behovet i kommunen
- Vil aktører bidra? - Utlyse behovet, og med gunstige finansierings betingelser fra Husbanken
- Velg aktør sammen med Husbanken
- Gunstig for beboer, dere i kommunen – óg for utbygger som vil samarbeide



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
Investeringskudd

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



Hvor skal vi starte?

- Har vi kartlagt eierpotensialet til alle leietakerne våre?
- Blir alle som søker kommunal bolig vurdert for startlån?
- Har vi systematisert arbeidet med startlån?

(i alle relevante deler av organisasjonen, bruk av fastrente, løpetid, hvor mye i forhold til behov/utfordringer, **oppfølging**)

Utviklingshemmede kan eie egen bolig – begrunnelse og modell

10 MINDRE
ULIKHET



Boliger til utviklingshemmede – mål og virkemidler

Mål	Flere skal kunne eie egen bolig		Leie skal være et trygt alternativ
Løsning	Kjøpe egen bolig	Opprette privat bofellesskap (borettslag)	Kommunal bolig/ kommunalt bofellesskap
Virkemidler	• Startlån • Tilskudd til etablering • Tilskudd til tilpasning	• Investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger • MVA-kompensasjon • Lån til boligkvalitet • Startlån • Tilskudd til etablering	• 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	10 400
= Disp. til livsopphold	12 600	= Disp. til boutgifter	10 200

Startlån: Fra 1,1 til 3 mill i lån

- Fastrente – gir tilgang til lån og forsikring mot renteøkning
- Inntil 50 års nedbetalingstid
- Ved å bruke en større del av disponibel inntekt på betaling av lån, kan lånebeløpet økes ytterligere

Disponibelt	10 200
Felleskostnad	- 3 000
Disponibelt til lån	7 200
Kalkulasjonsrente	6,250 %
Nedbetalingstid	30 år
Mulig lån	1 158 133

Disponibelt	10 200
Felleskostnad	- 3 000
Disponibelt til lån	7 200
Fastrente 10 år	2,104%
Nedbetalingstid	30 år
Mulig lån	1 907 666

Disponibelt	10 200
Felleskostnad	- 3 000
Disponibelt til lån	7 200
Fastrente 10 år	2,104 %
Nedbetalingstid	50 år
Mulig lån	2 656 590

Disponibelt	11 000
Felleskostnad	- 3 000
Disponibelt til lån	8 000
Fastrente 10 år	2,104%
Nedbetalingstid	50 år
Mulig lån	2 951 767

Borettslag/bofellesskap

Byggekostnader reduseres med om lag 50 % gjennom tilskudd og MVA-kompensasjon

Eksempel Klyngetunet bofellesskap, Årdal

- Byggekostnad: 24,5 mill kr
- Investeringsstilskudd: 9,9 mill kr
- Prosjektet vil få momskompensasjon
- Boligene har en kvadratmeterpris på kr. 22 000. Uten investeringsstilskudd og momskompensasjon ville kvadratmeterprisen vært ca. kr. 44 500.
- Boligene er solgt til beboerne med innskudd fra 700 000 – 1 341 600
- Felleskostnader inkl. fellesgjeld: 3 370 – 6 000 kr/mnd
- Beboere som har behov, får startlån til innskudd (5 av 7, de siste to har egenkapital til innskuddet)



Eksempel: Klyngetunet bofellesskap, Årdal

64 boliger i 8 borettslag fikk utbetalt tilskudd i 2020/2021

Brynsveien 153 - Bærum kommune



- 12 boenheter + personalbase og fellesarealer
- Selvstendige enheter på ca 45 m²
- Organisert som borettslag – tilbud om leie eller eie
- Passivhusstandard
- Finansierte med investeringstilskudd, MVA-kompensasjon, startlån

Kvernstua – Nittedal kommune



- 10 boenheter + personalbase og fellesarealer
- Selvstendige enheter fra 37-64 m²
- Organisert som borettslag
- Finansierte med investeringstilskudd, MVA-kompensasjon, startlån

Klyngetunet - Årdal kommune



- Bofellesskap med 7 boenheter
- Organisert som borettslag
- Finansierte med
 - Investeringstilskudd
 - Momskompensasjon
 - Innskudd fra beboerne, de fleste med startlån

Vollekjær – Grimstad kommune



- Bofellesskap med 5 boenheter
- Fellesarealet i eget bygg på tunet
- Organisert som borettslag.
- Finansierte med:
 - Investeringstilskudd
 - Momskompensasjon
 - Innskudd fra beboere, evt. startlån fra kommunen

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

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
oppfølging
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

Finansiering av boliger i distriktene

Flere nye boliger kan bygges i distriktene med husbankfinansiering

Lån til boligkvalitet

- I distriktene kan Husbanken gjøre unntak fra hovedregelen om at låneutmålingen maksimalt kan være 85% av eiendomsverdien
- Krav til tilgjengelighet eller miljø

0,718 % p.a.

(Husbankens flytende rente per 1.11.2021)

Startlån

- Kommunen kan fullfinansiere kjøp, bygging eller oppgradering av bolig med startlån for å beholde eller tiltrekke seg arbeidskraft

0,718 % p.a.

+ kommunalt adm. gebyr
(0,25 % p.a.)

Lån til boligkvalitet + Startlån

- Boligkjøp i distriktskommuner kan fullfinansieres med lån til boligkvalitet som grunnfinansiering og startlån som toppfinansiering

0,718 % p.a.

+ kommunalt adm. gebyr
(0,25 % p.a.) på startlånet

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
oppfølging
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



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

Strategi

Alle trenger et trygt hjem

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)



Husbanken

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 Tilskudd til prosj. 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-oppløp Deposittum Øk. sosialhjelp Kommunal bostøtte	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Salg/kjøp av tomt Opprette BRL Boligstilskudd	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppløp Tjenester Øk. sosialhjelp Boligstilskudd	Øk. rådgivning Byggeteknisk rådgivning Boligstilskudd	Salg/kjøp av tomt Reguleringsplan Utbyggingsavtaler

Helene.Jordheim@Husbanken.no

Erik.Simensen@Husbanken.no

Husbanken.no/arrangement

Behovsmeldingen åpner 6. desember