**Boligsosialhandlingsplan 2023-2028 for Brønnøy kommune**

****

Målet for norsk boligpolitikk, og en av bærebjelkene i velferdspolitikken, er at alle skal bo godt og trygt.

**Innledning**  
  
**Bakgrunn for handlingsplanen og mandat for revidering**  
Brønnøy kommune har tidligere vedtatt boligsosial handlingsplan for flere 5 års perioder, og plan for 2017-2022 skal nå revideres. Ny boligsosial handlingsplan er ment å gjelde for perioden 2023-2028.   
En revidering av boligsosial handlingsplan innebærer en gjennomgang av eksisterende plan, for blant annet å oppdatere status på boliger og botiltak for handlingsplanens målgrupper. En slik revidering inkluderer også en oppdatering av andre tiltak og virkemidler som gjelder for Brønnøy kommune.   
I tillegg presenteres forslag til nye tiltak med formål om å bedre svakheter og mangler ved dagens handlingsplan.   
Det er også et krav fra Husbanken at kommunen har en oppdatert boligsosial handlingsplan for å kunne benytte seg av deres tilskuddordninger.   
  
**Hva er en boligsosial handlingsplan?**  
En boligsosial handlingsplan omhandler i første rekke utfordringer, mål og tiltak direkte rettet mot husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet.   
Dette gjelder i hovedsak personer som har vansker med å skaffe seg, eller beholde, en tilfredsstillende bolig på egen hånd.  
  
**Organisering og gjennomføring av arbeidet**   
Boligforum bestående av fagpersonell fra:   
Miljøterapi/rus og psykisk helsetjeneste  
Helse- og omsorgstjenesten  
Flyktningetjenesten  
Eiendom  
I tillegg underveis-orientering i Driftsutvalg 1.   
  
Styringsgruppa har prosjekteierfunksjonen og består av:   
Kommunedirektør  
Helse- og omsorgssjef  
Eiendomssjef  
Disse skal bistå med prosessarbeidet og utforming av planen.

**Leseveiledning**   
Boligsosial handlingsplan er et politisk dokument som skal behandles i kommunestyret. Planen er bygd opp slik at planens operative del med mål og tiltak kommer først.   
  
Tiltaksdelen er dermed planens viktigste del av dokumentet som kommunestyret vedtar.

**Sammendrag**   
*Målsetting for boligsosial handlingsplan i perioden 2023-2028:*  
Skaffe rimelige og nøkterne boliger til vanskeligstilte, herunder også innvandrere og familiegjenforening  
  
Utvikle en mer variert boligstruktur/type bolig/boligområde, slik at det totalt sett gir flere boliger som er egnet til målgruppene.  
  
Økning av tilskuddsmidler, som kan benyttes for å gi flere muligheten for tilpasning av bolig slik at man kan fortsette å bo hjemme.  
  
Kartlegge mulighetene for å igangsette prosjekt innen “Leie til eie”.  
  
Man har over tid sett behov for at det utarbeides en boligpolitisk plan for Brønnøy som blant annet fokuserer på sammenhengen mellom boligsosiale utfordringer, behov innen helse- og omsorgsområdet, kommunens strategiske boligforvaltning og det private marked. Generell boligpolitikk dreier seg om hvordan folk flest skal bo, mens sosial boligpolitikk retter seg mot vanskeligstilte på boligmarkedet som trenger hjelp fra det offentlige for å skaffe eller beholde bolig. Det er allerede en stor etterspørsel etter omsorgsboliger/bemannede boliger, og vi ser at Brønnøys boligmarked er utfordrende for førstegangsetablerere og startlånsmottakere, og i tillegg gir nå økt bosetting flere utfordringer både for Brønnøy kommune og ordinært boligmarked. En boligpolitisk plan vil da kunne være en lokal oppfølging av internasjonale, nasjonale og regionale forventinger til kommunalt arbeid med trygge levekår for alle og attraktive lokalmiljø som målsetning.

**Planoppnåelse/gjennomførte tiltak jfr. boligsosial handlingsplan fra 2017-2022**

I løpet av de 5 årene nåværende boligsosial handlingsplan har vært i bruk er det utrettet mye bra i Brønnøy kommune, men samtidig har det vært utfordringer som det settes søkelys på i den reviderte planen.

Brønnøy kommune har solgt flere boenheter de siste årene. Dette gjelder Ytre Høgåsvei 34, og Valveien 21. Disse to boligene inneholdt til sammen 5 boenheter, som etter økt bosetting i 2022-23, også har gitt økt utfordring og mindre fleksibilitet for å opprettholde Brønnøy kommunes forpliktelser.

I Biskop Rosingsgate 10 er den tidligere ambulansestasjonen omarbeidet til avlastningsbolig med 4 rom og personalbase. Bygget er med dette delvis totalrenovert innvendig. Oppstart for virksomheten er planlagt til april 2023.  
  
Det er i siste planperiode oppført to utleieenheter i Thomaslenninga, etter brannskadeoppgjør, og disse fikk også innvilget tilskuddsmidler fra Husbanken.  
Bygningen i Strandveien 22 er under renovering etter brannskade, og vil tilbakeføre 4 boenheter når den ferdigstilles.

Kommunen har i tillegg til egne utleieboliger, i løpet av 2022 inngått et stort antall nye framleieavtaler på det private boligmarkedet, dette på grunnlag av det økte antall flyktninger.  
  
Det utføres jevnlig vedlikehold og oppgradering av eksisterende kommunal boligmasse, og et stort etterslep er etter hvert redusert. Her kan blant annet nevnes oppgradering av boligmasse ved Reinfjord Lille.  
  
Det ble i løpet av 2021 opprettet boligkontor ved Eiendomsavdelingen, og Husbankens virkemidler ble dermed overført fra NAV. Dette har hatt en positiv virkning i forhold til økning i antall søknader om startlån og tilskudd, samt betydelig økning i låneopptak av startlånsmidler til kommunen.   
Det ble i 2022 politisk vedtatt egne kommunale retningslinjer for tildeling av startlån og tilskudd.   
  
I 2021 ble det ansatt miljøvaktmester i Brønnøy kommune. Noen av oppgavene er å bidra til økt bo-evne, mestring og integrering for beboere i kommunale boliger ved oppsøkende virksomhet, veiledning og forebyggende arbeid.   
Miljøvaktmester bidrar i tillegg i forbindelse med vedlikeholdsarbeid i kommunale boliger, samt bistår ved inn- og utflytting, og i tillegg ved bosetting av flyktninger.

Som et ledd i arbeidet med å redusere store kostnader til husleierestanser og ekstraordinære renoveringsbehov av kommunale boliger, ble det i 2022 politisk vedtatt krav om depositumsgaranti ved behov.  
  
Behovet for flere omsorgsboliger med og uten bemanning, samt boliger for vanskeligstilte på boligområdet, har ikke blitt tilstrekkelig prioritert. Årsaken til dette har blant annet vært koronapandemien siden 2020.  
Det siste året har vært preget av stor økt bosetting av flyktninger på grunn av krigen i Ukraina, i tillegg til ordinær bosetting. Det er usikkerhet rundt hvordan dette vil utvikle seg de kommende årene.  
  
Etablering av nye rutiner og meldeskjema for oppfølging av bekymringsmelding for innbyggere i Brønnøy.  
  
  
  
**Kommuneplanens samfunnsdel (2013-2024)**  
Hovedmål, delmål og strategier i Brønnøy kommunes samfunnsdel staker ut en retning for hva kommuneplanens handlingsdel, kommuneplanens arealdel og øvrige planverk skal følge opp de neste årene.  
  
Brønnøys kommuneplan skal gjenspeile en ønsket samfunnsutvikling frem mot år 2024. De viktigste innsatsområdene for Brønnøy kommune i perioden er å sette fokus på kommunens befolkning og deres levekår, skape grunnlag for et solid næringsliv, styrke livskraftige lokalsamfunn, videreutvikle et funksjonelt og aktivt regionsenter samt styrke kommuneorganisasjonens handlekraft.  
  
Befolkningsframskriving viser en jevnt stor økning i aldersgruppen over 67 år. I løpet av de neste 28-30 år vil denne aldersgruppen være *fordoblet* i forhold til dagens situasjon (2012), en langt større økning enn i hvilken som helst annen aldersgruppe. Spesielt etter 2023 forventes aldersgruppen 80 år og oppover å vokse. Med det vil forekomst av demenssykdom i aldersgruppen øke, og dermed øker også pleie- og omsorgsbehovet. Det er en tendens til at flere yngre har et økende forbruk av pleie- og omsorgstjenester, et behov som varer livet ut.

**I 2024 er Brønnøy en god kommune å bli gammel i**  
Kommunen vil:  
-utvikle tilpassede og balanserte helse- og omsorgstilbud  
-videreutvikle en sentralisert sykehjemstjeneste i Brønnøysund  
  
**I 2024 har Brønnøy en boligpolitikk som utjevner sosiale forskjeller**  
Kommunen vil:  
-tilrettelegge for bomiljø med mest mulig sammensatt befolkning (inntektsgrupper, kultur, funksjonsnivå og alder) og motvirke ensidige bomiljø  
-tilrettelegge for et mangfoldig botilbud  
-motivere og hjelpe utsatte barnefamilier til å få bolig i det ordinære boligmarkedet  
-følge opp boligpolitikken gjennom aktiv bruk av boligsosial handlingsplan   
  
**I 2024 er Brønnøysund et attraktivt sted å bosette seg**  
Kommunen vil:  
-bidra til at Brønnøysund bebygges med boliger av ulik størrelse og utforming slik at boligstrukturen passer for alle (jfr. Boligsosial handlingsplan). Boligbehovet for gode uteareal for lek og opphold skal ivaretas  
-utvikle et tilbud for ungdom og førstegangsetablerere  
  
**I 2024 har Brønnøy aktive og levende bygder**  
Kommunen vil:  
-legge til rette for at det er tilgjengelighet i rimelig nærhet til barnehager og skoler (og dagligvarebutikker)  
-bidra til at det finnes tilgjengelige boligtomter til alle som ønsker det i og rundt grendene  
-legge til rette for riktig dimensjonert tjenestetilbud der folk bor, eller i rimelig avstand fra der de bor. Grendene har ulike behov - Hommelstø skal ha senterfunksjoner for Velfjord/Tosen, Brønnøysund for Toft/Nordhus, mens det må legges til rette for at Trælnes fortsatt skal kunne ha Berg/Vik som senter for skole (og nærhandel). Det kommunale tjenestetilbudet må tilpasses slik at grendene styrkes som aktive lokalsamfunn.   
-støtte opp om lokale initiativ som kan bidra til å styrke grendene

**Planstrategi 2020-2023 for Brønnøy kommune**  
**Arealplanlegging, jfr. kommunens planstrategi 2020-2023:**  
*4 Nasjonale og regionale forventninger til kommunal planlegging og FNs bærekrafts mål, for perioden 2019-2023*  
*Pkt. 4.1 Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging*  
Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve.  
Regjeringen forventer blant annet:   
• at boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv transport, sykkel og gange.   
• at kommunens boligpolitikk er en integrert del av kommunenes strategi for samfunnsutvikling og arealbruk, og at kommunen tar boligsosiale hensyn   
• at kommunene planlegger for å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og bidrar til å utjevne sosiale forskjeller   
• at kommunene legger vekt på å ivareta byrom og blågrønn infrastruktur både av hensyn til håndtering av overvann og for fysisk aktivitet   
• at kommunene sikrer trygge, attraktive og aktivitetsfremmende by- og bomiljø   
• at kommunene ivaretar eldre, barn og unges interesser i planleggingen.

**FN’s bærekraftsmål nr. 11: Bærekraftige byer og samfunn:**  
Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige: Delmålene presenterer blant annet ambisjoner om å sikre allmenn tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og transportsystemer, og fokusere på inkluderende og bærekraftig byutvikling og klimatilpasning. Dessuten skal sikring av kultur- og naturarv og allmenn tilgang til trygge, inkluderende og lett tilgjengelige grøntområder og offentlige rom styrkes

**Planens mål**   
Skaffe rimelige og nøkterne boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder:  
-Omsorgsboliger med ambulant tjeneste  
-Omsorgsboliger med heldøgns bemanning  
-Akuttboliger for korttidsleie  
-Små boenheter

Målet er også å utvikle en mer variert boligstruktur/type bolig/boligområde.

**Situasjonsbeskrivelse 2023 – behov og utfordringer**

**Personer med nedsatt funksjonsevne**   
Brønnøy kommune har i dag følgende boliger av denne typen:  
Farmen: 3 beboere i hovedhus og 4 leiligheter i nærhet til personalbase  
Tautra: 6 beboere i hovedhus og 3 leiligheter i nærhet til personalbase  
Jektskipperveien: 4 beboere i bolig  
Farmen-området: 5 leiligheter med beboere som har bistand fra ambulant tjeneste (omsorgsbolig)  
Tautra-området og Bryggeveien: 7 leiligheter med beboere som har bistand fra ambulant tjeneste (omsorgsbolig)

Boligforum har den siste planperioden hatt fokus på å holde boligmassen rundt enkelte områder forbeholdt mennesker med ulike funksjonsnedsettelser, eks. Farmenveien og Tauterhaugen. Tidligere erfaringer viser at samhandling og interaksjoner i nære boforhold er positivt for veldig mange.   
Målet har vært å skape en arena for sosial utvikling, skape trygghet i kjente omgivelser samt å få til samhørighet med likesinnede. Hjelpebehovet hos denne gruppen kan variere mye, fra blant annet ringetilsyn til 1:1 oppfølging. Flere kan benytte seg av personalbase i umiddelbar nærhet.

I området Tauterhaugen er det etablert en leilighet som nå blir benyttet som barnebolig. Denne har også vært en leilighet som Brønnøy kommune har brukt som en kommunal avlastningsbolig. Etterspørselen/behovet har vært større enn tilbudet. Det er nå etablert 4 nye avlastningsplasser i Biskop Rosingsgt. 10 med forventet oppstart i løpet av april 2023.

Med bakgrunn i befolkningsgrunnlag og søkertall fremgår det at vi i løpet av de neste to til tre årene vil måtte etablere minst 10 leiligheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne. I løpet av 2022 er det etablert ei foreldregruppe til unge mennesker med nedsatt funksjonsevne som ønsker å gå inn i et samarbeid med kommunen, med mål om å få bygge og til slutt kjøpe leiligheter til sine ungdommer i kombinasjon med kommunal personalbase. Denne prosessen må gå parallelt med øvrige prosesser i forbindelse med tiltaksdel, og sees i sammenheng med disse.

Det har i den tidligere planen vært ønske om å etablere en treningsleilighet med mål om å trene opp boevnen. Denne løsningen vil innebære så store økonomiske belastninger at det ikke er gjennomførbart. Vi ser i stedet at treningen kan foregå i boligene som allerede er tildelt.

**Personer med vansker knyttet til rus og/eller psykiatri**

Det ble i 2016 ferdigstilt to boligkompleks med henholdsvis 10 og 14 leiligheter. I begge boligkompleksene er det personalbase. I forbindelse med bosituasjon, og oppfølging av mennesker med utfordringer med psykisk helse, er det behov for å etablere et bemannet botilbud. I en prøveordning har vi forbeholdt et boligkompleks med 10 leiligheter, hvor vi tilpasser tildelingen av leiligheter til denne gruppen. Erfaringene vi har gjort oss til nå er positive. Tett oppfølging av kvalifiserte ansatte, trygge rammer og forutsigbarhet har gitt gode resultater for beboerne.

Mennesker med rusproblem og behov for oppfølging, leier i dag primært ordinære kommunale boliger. Dette er mennesker som ofte har svært sammensatte utfordringer, lav boevne og høy risikoadferd. Det er vanskelig å finne egnet bolig spesielt tilpasset denne gruppen.

**Eldre**   
Hestvadet: inneholder 30 omsorgsleiligheter  
Velfjord omsorgssenter: inneholder 20 omsorgsleiligheter

Brønnøy kommune har totalt 50 leiligheter som er tilrettelagt for mennesker med behov for omsorgsleilighet med bemanning.

Ut fra eldrebølgen vet vi at det blir flere eldre og flere unge med demensutfordringer som vil ha nytte av slike leiligheter i fremtiden. Vi har et dagsenter for demente i dag, men behovet er større enn vi klarer å dekke. Brønnøy kommune vil se på muligheter for å tilpasse ytterligere plasser ved sykehjemmet til demens, slik at dette da evt. utgjør bogruppe 1, 2 og 3, hvorav 1 og 2 er skjermet som i dag. I tillegg er det behov for å tilpasse dagsentertilbud bedre til mennesker med demens og også øke omfanget av tilbudet.   
  
I Boligforum ser vi at “søkermassen” som søker om omsorgsleilighet med og uten bemanning, ofte søker fordi de ønsker å bo i et miljø med mer sosial aktivitet og mulighet for samvær med andre. Vi tror at et dagsentertilbud mer målrettet mot hjemmeboende kan bidra positivt inn mot denne gruppen, både for avlastning og også kanskje i forhold til å utsette behov for institusjonsplass.  
  
Kommunen erfarer at en del eldre bor i boliger som kanskje ikke er egnet for målsettingen om å bo lenge hjemme.

Omsorgstjenesten ser at endel av disse eldre har behov for omsorgsbolig med ulik grad av tilrettelegging og bemanning. Andre igjen har behov for en mer lettvint bolig med livsløpsstandard. Kommunen har tilskuddsordninger som kan være til hjelp for å få en bedre tilrettelagt bolig, men tilgjengelige tilskuddsmidler er begrenset i forhold til faktisk behov.

**Flyktninger i introduksjons- og kvalifiseringsfasen**   
Antall flyktninger bosatt i 2022: 122

Antall flyktninger planlagt bosatt 2023: 70

Det er allerede vanskelig å finne boliger pr. 24.01.2023

1-roms, 2-roms og 3-roms prekær mangel (1 og 2 soverom)

Bosettinger fra 2011 og frem til nå:   
2011: 13 personer  
2012: 29 personer  
2013: 15 personer   
2014: 37 personer   
2015: 37 personer  
2016: 35 personer   
2017: 23 personer

2018: 19 personer  
2019: 20 personer  
2020: 0 personer (coronastopp UDI/IMDI)  
2021: 19 personer  
2022: 122 personer  
2023: 70 personer vedtatt

Brønnøy kommune har pr. 24.01.2023 bosatt 376 flyktninger i perioden 2011 til 2022. Ved utgangen av 2023 vil det totale tallet være 439 personer.

Den store tilflyttingen fra Ukraina har skapt utfordringer på boligmarkedet. Små enheter med 1 og 2 soverom er vanskelig å få tak i nå.   
Erfaringsmessig kan opptil 60% av disse bli boende i Brønnøy.

Dette påvirker brønnøyværingers muligheter til å etablere seg lokalt.

Familiegjenforeninger varierer, og det er umulig å gi eksakte tall.   
Familiegjenforeninger kan gi ytterligere tilflytting.

**Unge i etablererfasen og innflyttere**   
Hva kan Brønnøy kommune gjøre for å få ungdommen tilbake til kommunen, for eksempel etter endt utdanning med hensyn til rimelige boliger? Prisnivået i kommunen er høyt på alle typer boliger, både når det gjelder leie og kjøp.  
  
Dette gjelder ordinære boligsøkere som ikke nødvendigvis har spesielle utfordringer, men som har et ønske om å flytte tilbake til hjemkommunen igjen.  
  
Denne gruppen har gjerne høye studielån, og har kanskje ikke hatt muligheten for sparing til egenkapital.  
  
En boligpolitisk plan vil kunne bedre legge til rette for en mer variert boligstruktur og som også da kan føre til et bedre tilbud til unge i etableringsfasen.   
  
  
**Oppsummering**   
I Brønnøy kommune har enkelte innbyggere problemer med å skaffe seg, eller beholde en egnet bolig. Årsaken til boligproblemet er sammensatt, og økonomi er ofte en viktig faktor.  
  
De mest vanskeligstilte på boligmarkedet er personer med utfordringer knyttet til rus, psykiatri og/eller sosiale utfordringer (sammensatte utfordringer). Utfordringen kan blant annet være å skaffe seg og beholde bolig.

I tillegg mangler en del eldre og personer med nedsatt funksjonsevne en tilfredsstillende bolig med oppfølging/bistand.   
En del unge i etableringsfasen og innflyttere har også problemer med å skaffe en egnet bolig i vår kommune. Dette har sammenheng med at spesielt innflyttere ønsker å bo sentralt, og i nærhet til arbeidsplass og tjenestetilbud. Utfordringen er også at det finnes for få boliger til leie, til en nøktern pris.   
Kommunens vedtak om å bosette flyktninger i årene fremover, vurderes derfor å medføre et økt behov for boenheter, da primært små boenheter.

**Nye tiltak i planperioden 2023-2028**   
  
**Tiltak 1:**  
Brønnøy kommune har behov for minimum 8-10 tilpassede omsorgsboliger med heldøgns bemanning for unge voksne med utviklingshemming. Etablering må sees i sammenheng med bærekraftige tjenester for Brønnøy kommune.  
  
Det er allerede etablert en foreldregruppe som har barn med behov for egnet omsorgsbolig innen få år.   
  
Målsetting om prosjektstart så snart tilstrekkelig finansiering er på plass.

Finansiering:   
Lån og tilskudd fra Husbanken  
Innarbeides i budsjett- og økonomiplan

**Tiltak 2:**  
Brønnøy kommune har behov for minimum 30 omsorgsboliger med bemanning i planperioden.  
Utredning og prosjekt sees i sammenheng med behov for korttidsplasser/rehabilitering. Tidligere skisser vedrørende ombygging og utbygging Hestvadet/sykehjem vurderes inn i disse utredninger og evt. prosjekt.  
  
Målsetting om prosjektstart snarest mulig, forutsatt statlige tilskuddsmidler.   
  
Finansiering:  
Lån og tilskudd fra Husbanken  
Innarbeides i budsjett- og økonomiplan  
  
**Tiltak 3:**  
Brønnøy kommune har behov for 2 små boenheter (2-roms) som kan benyttes til akuttbolig, blant annet ved korttidsleie.  
  
Målsetting om prosjektstart snarest mulig, forutsatt statlige tilskuddsmidler.  
  
Finansiering:  
Lån og tilskudd fra Husbanken   
Innarbeides i budsjett- og økonomiplan

**Tiltak 4:**   
Brønnøy kommune har behov for 40 boenheter (2-roms og 3-roms)

Behovet for antallet av denne typen boliger er blant annet beregnet ut fra risikokartlegging som utføres ved tildeling av omsorgsboliger med ambulant tjeneste, flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet.  
  
Brønnøy kommune bosatte 122 flyktninger i 2022, og har som mål å bosette 70 nye i løpet av 2023. På grunn av situasjonen i Ukraina kan det forventes at mange av disse ønsker å etablere seg i kommunen også i årene fremover.  
Dette påvirker boligtilgang og boligmarked i Brønnøy kommune på en slik måte at det er behov for flere boenheter i Brønnøy.

Målsetting om prosjektstart snarest mulig, forutsatt statlige tilskuddsmidler.   
  
Finansiering:  
Lån og tilskudd fra Husbanken   
Innarbeides i budsjett- og økonomiplan  
  
**Tiltak 5:**   
Tverrfaglig rådgivning for hjemmeboende innbyggere  
Brønnøy kommune ser et behov for tverrfaglig rådgivning i forhold til tilpasning av egen bolig mv. Dette er i henhold til Nasjonale føringer og Brønnøy kommunes Helse – og omsorgsplan, og i samsvar med anbefalinger om at vi skal bo så lenge som mulig i egen bolig.

Byggeteknisk kompetanse tilbys, ansatt fra kommunen som bistår med rådgivning.  
Forebyggende hjemmebesøk anbefales videreført.  
  
Finansiering:  
Utredes nærmere og innarbeides i budsjett- og økonomiplan for 2024  
  
**Tiltak 6:**   
Leie til eie   
Barnefamilier og andre husstander som er i målgruppe for kommunal bolig.

Dette er mennesker som ikke oppfyller kravene til boliglån i dag, men som på sikt kan bli i stand til å kjøpe bolig. Dette krever tett oppfølging.  
Kommunen, eventuelt private utbyggere, fremskaffer egnet bolig. Oppfølging og koordinering rundt enkeltindivider vil kreve dedikert ressursbruk, beregnet til ca. 60% stilling.

Finansiering;   
Innarbeides i budsjett- og økonomiplan for 2024.  
  
**Tiltak 7**:  
Bolig-politisk plan   
Legges inn i kommunens planstrategi  
Viser blant annet til Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, som skjerper og tydeliggjør kommunenes ansvar, hvor ny lov trer i kraft juli-23.  
  
**Tiltak 8:**  
Økning av tilskuddsmidler til tilpasning av bolig, samt etablering ved kjøp av bolig.  
Tilskuddsramme anbefales økt til kr. 2.000.000.  
  
Finansiering:   
Innarbeides i budsjett- og økonomiplan for 2024

**Bakgrunn for planarbeidet**   
**Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)**  
Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. De fleste i Norge bor godt. Eierlinjen står sterkt, og så mange som åtte av ti eier sin egen bolig. Samtidig er om lag 179.000 personer vanskeligstilte på boligmarkedet – hvorav 78.000 av disse er barn og unge under 20 år. Strategien bygger videre på de erfaringene, tiltakene og samarbeidsstrukturene som ble utviklet under Bolig for velferd (2014-2020). Flere skal kunne eie sin egen bolig - og leie skal være et trygt alternativ. Strategien varsler følgende prioriterte innsatsområder:   
Ingen skal være bostedsløse.   
Barn og unge skal ha gode boforhold.   
Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.

[Alle trenger et trygt hjem (regjeringen.no)](https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf)

# Husbankens kommunestrategi Suksessfaktorer for godt boligsosialt arbeid

Det er et boligpolitisk mål at alle skal bo godt og trygt. I strategien «[Bolig for velferd](https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/statlige-foringer-og-retningslinjer/strategier-statlige-prioriteringer/bolig-for-velferd)» er det også et mål om at den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv overfor vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det er en kjent utfordring at det boligsosiale arbeidet kan oppleves som fragmentert og komplekst for alle involverte parter. Til tross for at kommuner organiserer lokal boligsosial virksomhet forskjellig, og har ulike størrelser og utfordringer, viser både forskning og praksis at det finnes måter å samarbeide og organisere arbeidet på, som kan bidra til økt boligsosial handlingskapasitet og bedre resultatoppnåelse for den enkelte.

**Arbeide helhetlig**  
NOU 2011:15 «[Rom for alle](https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/statlige-foringer-og-retningslinjer/nouer-kunnskapsgrunnlaget/rom-for-alle)» vektla at kommunene gjør en stor og viktig innsats for å hjelpe flere til en trygg bosituasjon. Boligutvalget understreket at kravet til samordning, organisering og planlegging vil øke i årene fremover. Det utfordrer kommuner med boligsosiale utfordringer til å **knytte mål og tiltak til arbeidet, og sikre at disse inngår som en integrert del av alle overordnede planverk og budsjett i kommunen.**

NOUen "Rom for alle" framhevet fem viktige suksessfaktorer for godt boligsosialt arbeid i kommunene. I Bolig for velferd er brukermedvirkning lagt til som en sjette suksessfaktor:

* Organisering og samordning
* Forankring og eierskap
* Overordnet strategi
* Kompetanse
* Økonomiske ressurser
* Brukermedvirkning

Disse seks suksessfaktorene er grunnleggende for å få god måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet, både for det helhetlige arbeidet i kommunen og på tiltaksnivå.



**Den statlige boligsosiale politikken i praksis**

Kommunene har hovedansvaret for gjennomføringen av den statlige politikken, herunder ansvaret for å sikre vanskeligstilte bolig og oppfølgingstjenester. Selv om det er en boligpolitisk målsetting at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig, faller flere lavinntektsgrupper og vanskeligstilte utenfor boligmarkedet.   
Kommunene oppfordres derfor til å bruke de boligsosiale virkemidlene i en helhetlig sammenheng som sikrer at husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet får et trygt og godt botilbud, tilpasset den enkeltes behov og med eventuell oppfølging. Husstander som ikke har økonomiske muligheter til å skaffe seg bolig ved hjelp av startlån, boligtilskudd og bostøtte, bør få tilbud om en kommunalt disponert utleiebolig, når de enten ikke klarer seg på det private leiemarkedet eller har vesentlige hjelpe- og oppfølgingsbehov. Enkelte kan også ha behov for kommunal bo-oppfølging og omsorgstjenester, noe som må bygge på samarbeid mellom flere kommunale etater.

Kommunene bør ha stor variasjon og et bredt utvalg av leieboliger i gode og egnede bomiljø da leietakernes behov vil kunne variere mye i forhold til alder, antall barn, hjelpebehov, fysiske og psykiske forutsetninger, samt økonomiske forutsetninger.

Det er en stor utfordring å skape et helhetlig tilbud ovenfor innbyggere som krever oppfølging fra ulike enheter og fagområder i kommunen. En annen utfordring er å se boligforvaltning, som bygging og utleie, i sammenheng med målgruppens behov og forutsetninger (fysiske, psykiske, økonomiske mm).

For å nå målet om et helhetlig og koordinert tilbud til innbyggere, som krever oppfølging fra ulike enheter og fagområder i kommunen, vil det i mange kommuner være behov for å se på hvordan den lokale boligsosiale virksomheten er organisert, og om det kan gjøres noen grep for å sikre tettere samhandling internt. I kommuner som lykkes har resultater som økonomiske gevinster og mer effektiv arbeidsutføring blitt fremhevet, og samhandling fremheves som en faktor som har bidratt til dette.

**Rollefordeling i boligpolitikken**   
Både stat, kommune og private aktører har ansvar i boligpolitikken. Rollefordelingen kan skisseres som følger:  
  
**Staten:**  
Legger til rette for lokale løsninger  
Fastsetter lover og rammebetingelser  
Tilbyr gunstige finansierings- og støtteordninger  
Stimulerer til forskning og informasjon  
  
**Kommunene:**  
Legger til rette for lokale løsninger  
Legger til rette for bygging av nye boliger og utvikling og fornyelse av boliger og boligområder. (Se Brønnøy kommunes planstrategi for perioden 2016-2019)   
Ansvar for medvirkning til å skaffe boliger til personer som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligområdet  
Plikt til å skaffe midlertidig husvære for de som ikke klarer det selv

**Private aktører, herunder boligsamvirket:**  
Står for prosjektering og oppfølging av nye boliger  
Forvalter, vedlikeholder og utbedrer store deler av boligmassen

**Lovgrunnlag**   
Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven) og Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven) regulerer kommunens plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.   
  
Sosialtjenestelovens formål er i stor grad sammenfallende og skal fremme økonomisk og sosial trygghet, bedre levekår for vanskeligstilte, bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer. Videre er formålet med lovene å bidra til at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig, og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre.  
  
Kommunens boligpolitiske ansvar omfatter i utgangspunktet alle som kommer i en situasjon der de selv ikke evner å skaffe seg akseptable boforhold. Det er spesielt tre bestemmelser som regulerer kommunens ansvar:  
  
***Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7. Boliger til vanskeligstilte***  
Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker.  
  
***Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15. Boliger til vanskeligstilte***

Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet

Husstander som faller inn under disse bestemmelsene er de som på grunn av funksjonshemming, høy alder eller andre problemer har vanskelig for å skaffe seg en egnet bolig. Det er likevel ingen forutsetning at kommunen skal eie eller leie ut boligmasse til disse gruppene. Kommunen kan for eksempel oppfylle sitt medvirkningsansvar ved å reservere tomter for boliger til vanskeligstilte, eller stille vilkår for salg av tomter til enkeltpersoner, firmaer og borettslag.

***Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27. Midlertidig botilbud***

Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Her pålegges kommunen, via NAV, en plikt til å finne midlertidig husvære for dem som ikke klarer dette selv. Bestemmelsen er ment å omfatte de som av ulike årsaker har et akutt behov for tak over hodet, for eksempel ved utkastelse, familie- eller samlivsbrudd. Et midlertidig botilbud er ikke ment å vare over tid, men skal avhjelpe akutt bostedløshet. Med akutt bostedsløshet menes at tjenestemottaker ikke har et sted å sove.

**Befolknings- og boforhold i kommunen**   
  
**Befolkningsutvikling**   
  
Brønnøy kommune hadde pr. 3. kvartal 2022, 7.776 innbyggere.   
Befolkningstallet har de siste 5 årene hatt en nedgang fra 7.948 i 2018.  
Forventet utvikling i 2030: 7.593 innbyggere og i 2050: 7.313 innbyggere.  
Pr. 2022 har Brønnøy en befolkningstetthet på 8 innbyggere per km2.   
Brønnøy kommune har derimot hatt en stor økning av andel flyktninger fra Ukraina siste halvdel av 2022, og disse tallene fremgår ikke av statistikken.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Personer** |
| **2018** |
| **K-1813 Brønnøy** |
| 0-15 år | 1 537 |
| 16-18 år | 333 |
| 19-34 år | 1 529 |
| 35-66 år | 3 314 |
| 67-74 år | 643 |
| 75 år og eldre | 592 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Personer** |
| **2022** |
| **K-1813 Brønnøy** |
| 0-15 år | 1 381 |
| 16-18 år | 299 |
| 19-34 år | 1 443 |
| 35-66 år | 3 254 |
| 67-74 år | 667 |
| 75 år og eldre | 733 |

Kilde: SSB

**Boligutvikling**   
  
Brønnøy kommune hadde ifølge SSB 4.029 boliger i 2022, hvor det i 2021 ble oppført 33 nye boliger. Til sammenligning viser statistikk for 2018 at boligmassen i Brønnøy bestod av 3.986 boliger, som viser fortsatt vekst i antall boliger.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Boliger (bebodde og ubebodde)** |
| **2018** |
| **K-1813 Brønnøy** |
| Enebolig | 2 783 |
| Tomannsbolig | 292 |
| Rekkehus, kjedehus og andre småhus | 544 |
| Boligblokk | 188 |
| Bygning for bofellesskap | 12 |
| Andre bygningstyper | 167 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Boliger (bebodde og ubebodde)** |
| **2022** |
| **K-1813 Brønnøy** |
| Enebolig | 2 796 |
| Tomannsbolig | 303 |
| Rekkehus, kjedehus og andre småhus | 547 |
| Boligblokk | 211 |
| Bygning for bofellesskap | 12 |
| Andre bygningstyper | 160 |

Kilde: SSB

**Boligområder**   
  
Det har de siste årene blitt klargjort flere nye boligområder i sentrumsnære områder.  
  
Utbyggingsområder for boliger i Brønnøy har de siste årene primært vært i Salhus/Mosheim-området, Nordhus og Klubbøya, samt leiligheter i sentrum.

Det generelle hovedtrekket er dermed at hovedtyngden av boligbyggingen i Brønnøysund fremdeles skjer stadig lengre unna bykjernen. Den direkte årsaken til dette er at det på Brønnøysundhalvøya ikke lenger er tilgjengelig areal som i plansammenheng er satt av til boligbygging.

Sentralt i Brønnøy er det begrenset tilgang på tomter til mer konsentrert bebyggelse.

Brønnøy kommune er heller ikke en stor eier av sentralt beliggende større areal som kan vurderes omdisponert til boligformål i sentrum. Eiendommene i Svarthopen og Valen kan likevel utgjøre et visst potensiale, samt eiendommene i Innerveien 38 og 42 og muligens «Rådhus-sletta». Opplysningsvesenets fond er ellers grunneier i byområdet der private ikke eier.

**Boligpriser**   
Ifølge SSB var det på landsbasis i 2022 en årsvekst i boligpriser på 5,3 prosent. Samtlige regioner i landet hadde prisøkning i 2022 for alle boligtyper.   
  
Boligprisene i Brønnøy har også hatt en økning de siste årene.  
Prisnivået på boligomsetning er markert høyere i Brønnøysundområdet enn distriktene utenom, og nærhet til bykjernen virker naturlig nok “prisdrivende”. Høy og stigende pris på omsetning og leie, skyldes at etterspørselen er større enn det som tilbys i markedet.   
  
Boligkontoret ser at egenkapitalkravet som er lagt til grunn for banklån i dag rammer stadig flere. Unge i etableringsfasen, førstegangskjøpere, som ønsker å kjøpe bolig har ikke tilstrekkelig oppsparte midler til å kjøp bolig i Brønnøy, blant annet på grunn av prisnivå. Mange av de unge må inn på et boligmarked med høye leiepriser og ser ikke muligheten til å samtidig kunne spare opp tilstrekkelig egenkapital. Det betyr for mange at de betaler mer i leie enn hva de kunne gjort, ved å eie.   
  
  
**De vanskeligstilte på boligmarkedet**   
Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer og familier som ikke har mulighet for å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. Dette kan være personer som mangler bolig, har en lite egnet bolig, bor i et uegnet bomiljø eller som har problemer med å beholde boligen.   
  
For noen vil en tilfredsstillende bosituasjon være et botilbud med hjelpe- og vernetiltak. Problemene med å skaffe eller beholde egnet bolig, har ofte sammenheng med økonomi, sosiale eller helsemessige forhold, og er ofte sammensatt.

Hvilke grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet vil variere fra kommune til kommune, og vil kunne ha sammenheng med forhold som blant annet boligpriser, inntektsnivå, befolkningssammensetning og generelle boforhold i kommunen.

**Kommunale utleieboliger - søknader**  
   
 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

antall søknader 138 149 183 144 129 114 166

Søknad omsorgsbolig 42 26 39 48 35 26 8

Søknad m/bemanning 20 39 27 21 16 30 44

Venteliste m/bemanning 12 11 13 13 18 23 26

Tildelte boliger 83 82 116 69 74 69 89

Avslag 28 17 33 32 21 4 12

**Virkemidler på boligmarkedet**   
Kommunen rår over ulike brukerrettede virkemidler som kan benyttes for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Disse kan deles inn i tre kategorier:  
  
Utleieboliger  
Økonomiske virkemidler  
Sosiale virkemidler - boligoppfølging   
  
I dette kapitlet redegjøres det for disse virkemidlene, og for i hvilken grad kommunen utnytter disse virkemidlene godt nok i forhold til utfordringene.  
  
Kommunen kan også indirekte legge til rette for at de vanskeligstilte på boligmarkedet skal sikres en forsvarlig bosituasjon.

**Utleieboliger**   
**Kommunale boliger**   
Kommunens boligmasse pr. 31.12.22 består av:  
190 egne boenheter   
17 framleieboliger   
  
Vi har mangel på boliger som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.   
  
Etter oppstart av Eiendomsavdelingen ble alle kommunale utleieboliger tilført Boligforum, som sørger for tildeling av bolig. Vi har ingen boliger som er forbeholdt ansatte.   
  
Eiendomsavdelingen forvalter alle kommunale boliger, også framleieboliger.  
  
Hestvadet omsorgsboliger og Velfjord omsorgssenter blir av praktiske årsaker tildelt fra fagteam tjenestekontoret ved Pleie- og omsorgstjenesten.   
  
  
**Økonomiske virkemidler**   
**Lån fra Husbanken for privatpersoner (tidligere grunnlån)**  
Det kan søkes om lån fra Husbanken til bygging eller oppgradering av helårsbolig.   
Husbanken stiller krav til fysiske og miljømessige kvaliteter. Dette kan blant annet være i forhold til lavt energiforbruk, fornybare energikilder og god tilgjengelighet i boligen.   
  
**Startlån**  
Kommunen låner startlånsmidler fra Husbanken for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån kan innvilges til personer som skal kjøpe bolig, overta bolig ved samlivsbrudd, utbedre eller tilpasse bolig, bygge ny bolig eller refinansiere dyre lån, dersom dette bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.   
Boligen skal passe for husstandens behov over tid, og være nøktern og rimelig sammenlignet med prisnivået på stedet. Dersom søker kan få innvilget lån i ordinær bank, skal de imidlertid benytte et slikt tilbud.   
Husbanken har fokus på at barnefamilier er en prioritert målgruppe for startlån.

Etter overføring av Husbankens virkemidler til Boligkontoret våren 2021, har det vært en markant økning i antall søknader og utbetalinger av startlån og tilskudd.   
Det har vært jobbet med særlig søkelys på de boligpolitiske målene, og disse har også vært prioritert ved bruken av startlåns- og tilskuddsmidler for inneværende år.

De boligpolitiske målene er

-ingen skal være bostedsløse  
 -barn og unge skal ha gode boforhold  
 -personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og -hvordan de ønsker å bo.

I løpet av 2022 har Boligkontoret mottatt 70 søknader om startlån og tilskudd, og i tillegg ble det overført 3 søknader fra 2021 som er ferdig behandlet.

Det ble overført kr. 14.777.101 i resterende startlånsmidler fra 2021, og i behovsmelding til Husbanken ble det meldt inn et lånebehov på kr. 70.000.000 for 2022 (Startlånsmidler 2021: kr. 55.000.000). Totalt til utlån i 2022 kr. 84.777.101.  
 På grunn av stor pågang, ble det allerede fra oktober/november gitt avslag på innkomne søknader grunnet manglende startlånsmidler. Det ble gitt totalt 10 avslag på søknader grunnet manglende midler. I tillegg har Boligkontoret mottatt en rekke henvendelser fra aktuelle søkere mot slutten av året. Disse er oppfordret til å ta ny kontakt/levere søknad i 2023.  
   
Det ble utbetalt kr. 76.905.000 til kjøp av bolig, refinansiering for å berge bolig og tilpasning/etablering/utbedring av bolig.  
Totalt innvilget/utbetalt er kr. 83.075.000.   
  
   
Totalt 3 av søkerne fikk kjøpt egen bolig med overgang fra leie av kommunal bolig.   
For å få til en økning av overgang fra leie til selveid bolig, bør det satses på et bedre tverrfaglig samarbeid mellom ulike instanser i kommunen. Brønnøy kommune har per i dag ikke hatt søkelys på «Leie til eie» eller «Eie først», da dette krever tett oppfølging av eventuelle kandidater, og dermed ekstra ressurser.

[Leie til eie - Husbanken](https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/leie-til-eie/)[Eie først - med startlån og tilskudd - Veiviseren](https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/leie-og-kjop-av-bolig/eie-forst)   
Det ble i 2022 gitt 19 forhåndsgodkjenninger, beløp kr. 40.524.095. Av disse ble 6 avsluttet på grunn av utgått frist, mens resterende fikk kjøpt seg bolig.

I tillegg er 18 søknader avslått av andre årsaker. Dette kan være at de ikke er i målgruppen for startlån, eller av økonomiske årsaker, eksempelvis for lav og/eller usikker inntekt, ikke utnyttet sparepotensial.

**Tilskudd**   
Stortinget vedtok å innlemme tilskuddsordningene i kommunens budsjettramme fra 2020. Før den tid har ansvar for fordeling av tilskudd til kommunene ligget hos Husbanken. Den direkte rammeoverføringen setter dermed større krav til kommunal budsjettering og planlegging. Det anbefales derfor at kommunen avsetter midler til ordningene i kommunens økonomi- og budsjettplan.   
Det er en kommunal oppgave å gi økonomisk hjelp til boligetablering og boligtilpasning.  
  
Tilskuddene dette gjelder er:  
tilskudd til tilpasning av bolig  
tilskudd til etablering i bolig  
tilskudd til utredning og prosjektering  
  
God og samordnet bruk av tilskuddsmidler bidrar til at flere husstander med varig lav inntekt kan etablere seg i egen bolig og at flere kan bo hjemme lengre. Tilgjengelighet og tilpasning av bolig i forhold til personer med nedsatt funksjonsevne gir økt selvstendighet og mindre behov for tjenester fra kommunen. Økt tilgjengelighet i boligene vil også gjøre det lettere å utføre tjenester i hjemmet når dette er nødvendig. Dette vurderes som bra for både den enkelte, for samfunnet og for kommuneøkonomien.

**Bostøtte**  
Bostøtteer en behovsprøvd statlig støtteordning for den med lav inntekt og høye boutgifter. Ordningen forvaltes av Husbanken, men det er Boligkontoret i kommunen som saksbehandler søknadene, og som har all kontakt med søkere. Informasjon og lenke til søknad finner man på [Bostøtte - Husbanken](https://www.husbanken.no/person/bostotte/) ([www.husbanken.no/person/bostotte](http://www.husbanken.no/person/bostotte))  
  
Alle over 18 år kan søke om bostøtte, med unntak av studenter uten barn og personer i førstegangstjeneste. Bostøtte er rettighetsbasert ytelse basert på økonomisk behovsprøving. Det er øvre inntektsgrenser for å kunne motta bostøtte, samtidig som boutgifter over fastsatte grenser ikke godtas som grunnlag for beregning av bostøtte.  
  
I Brønnøy fikk 183 husstander innvilget bostøtte i 2022, mot 166 husstander i 2021. Gjennomsnittlig ble det i 2022 utbetalt kr. 2.277 pr. mnd. pr. mottaker av bostøtte.  
Andel barnefamilier utgjorde i 2022: 32,6% mot 29,9% i 2021.  
Til sammenligning er gjennomsnittlig utbetaling pr. mottaker for Nordland kr. 2.305 pr. mnd. og for hele landet kr. 2.850.  
  
**Tilvisningsavtale**  
Kommunen kan være tilrettelegger for tilvisningsavtaler ved inngåelse av leieavtale mellom leietaker og privat utleier. Dette kan også skje ved at kommunen for eksempel utlyser behov i lokalpressen.   
Ved å utnytte Husbankens gunstige grunnlåns- og tilskuddsordninger ved bygging eller kjøp, kan kommunen sikre seg denne type boliger. Bygging av denne typen boliger kan finansieres med lån og tilskudd fra Husbanken hvor inntil 40% av kostnadene kan finansieres ved tilskudd.  
  
Utleier bygger boliger der kommunen kan inngå en tilvisningsavtale med utleier på en andel inntil 40% av utleieboligene.  
  
**Boligsosial oppfølgingstjenester**   
Brønnøy kommune har hatt forbedringspotensialer på dette tverretatlige feltet, men fra siste del av forrige planperiode har dette forbedret seg betraktelig.  
  
  
**Fra leie til eie**   
Flere skal kunne eie sin egen bolig, og flere bør få hjelp til å gå fra leie til eie ved hjelp av startlån. Særlig vanskeligstilte barnefamilier bør få bistand til å kjøpe egen bolig hvis de ikke greier det på egen hånd.

## Dette er prioriterte mål i [nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024)](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosial-strategi/id2786896/) (regjeringen.no) **Hvorfor bør flest mulig eie?**

Det er mer gunstig å eie bolig framfor å leie den. Skattesystemet gir økonomiske fordeler til boligeiere. Boligen bidrar til å trygge husstanden for fremtida. Økonomisk trygghet bringes videre til barna i form av arv.

Studier viser at bomiljøer hvor de fleste eier boligene sine, tilbyr tryggere og mer stabile boforhold. Leiemarkedet med korttidsleie og små boliger gir sjelden den samme trygge rammen rundt barns oppvekst.

Men ikke alle kan eie med en gang. Noen må få tilbud om å leie først, enten kommunal bolig eller hos private.

## **Hva innebærer leie til eie?**

Det finnes ulike modeller for leie til eie, men målet er at en husstand, som ikke kvalifiserer for lån i privat bank, får hjelp til å kjøpe en bolig gjennom å leie den først i en periode. Husstanden inngår en leieavtale og en opsjonsavtale, vanligvis på fem år, med en kommune eller en utbygger. Avtalen gir husstanden mulighet til å kjøpe boligen til en forhåndsbestemt pris, hvis den ønsker å beholde boligen ved leietidens utløp.

*Flere boligbyggelag og utbyggere har modeller for leie til eie og del-eie. Disse er ofte rettet mot unge i etableringsfasen og kommunen er ikke involvert.*

## **Kommunal leie til eie**

Kommuner bør vurdere leie til eie-avtaler med barnefamilier og andre husstander som er i målgruppe for kommunal bolig, og som ikke oppfyller kravene til å få boliglån i dag, men som kan bli i stand til å kjøpe bolig på sikt.

Kommunen skaffer en bolig i tråd med husstandens nåværende og fremtidige behov. Når leietiden utløper, får leietakerne tilbud om å kjøpe boligen til prisen den hadde da avtalen ble inngått. Kjøpet finansieres med oppspart egenkapital i leieperioden, startlån og/eller vanlig banklån og eventuelt tilskudd til etablering.

En kan også se for seg slike avtaler mellom husstander og utbyggere som samarbeider med kommunen om å [skaffe flere boliger med tilvisingsavtaler](https://www.husbanken.no/?sc_mode=edit&sc_itemid=%7bC725F96A-B077-43F8-8019-DEA1E77A6E19%7d&sc_version=1&sc_lang=no&sc_site=husbanken).

## **Gevinster for den enkelte**

Leie til eie-ordninger hjelper husstandene med å bygge opp egenkapital slik at boligkjøp blir mulig. Kombinasjonen av leieavtale og retten til å kjøpe boligen til fastsatt pris, gjør at eventuell verdistigning på boligen i leieperioden tilfaller de som bor der.

I og med at kommunen skaffer boligene til bestemte husstander vil de ofte være mer i samsvar med beboernes behov.

## **Samfunnsøkonomiske gevinster**

Også kommunen kan høste gevinster av leie til eie. Økt turnover i den kommunale boligmassen kan gi kortere ventelister. Kommunen kan skaffe nye boliger tilpasset behovene til andre husstander.

Erfaringer viser også at leie til eie vil redusere vedlikeholdsbehovet, siden leietakerne som skal kjøpe boligene seinere har egeninteresse i å ta godt vare på dem.De kommunale boligene vil dessuten skiftes ut raskere, noe som også kan gi besparelser på vedlikeholdsbudsjettet.

Å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet kan bidra til å løfte folk ut av fattigdom og redusere behovet for offentlig bistand på sikt. Når barnefamilier eier boligen sin, får barna mer stabile oppvekstsvilkår og boforhold, og flere barn fullfører videregående skole. Les mer om dette i rapporten [Boligens betydning for annen velferd](https://samfunnsforskning.brage.unit.no/samfunnsforskning-xmlui/bitstream/handle/11250/2579810/Boligens+betydning+for+annen+velferd.pdf?sequence=1&isAllowed=y) utarbeidet av Institutt for samfunnsforskning i 2019.

Også denne rapporten beskriver hvilke positive effekter det å eie bolig har for barnefamilier: [Evaluering av barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie](https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Evaluering%20av%20barna%20forst.pdf).

Husbanken oppfordrer kommunene til å sette seg godt inn Husbankens virkemidler og bruke dem aktivt for å hjelpe husstander inn på boligmarkedet.  
  
**Utfordringer**  
Dersom Brønnøy kommune skal sette i gang prosjekt “Leie til eie”, forutsetter det at kommunen har kapasitet til å gi god individuell veiledning og oppfølging av de som er i målgruppen, da spesielt innen privatøkonomi. Ut fra tilsvarende prosjekt i andre kommuner viser dette at det krever kontinuerlig arbeid/oppfølging over tid, som også vil kreve ekstra ressurser. Det forutsetter i tillegg et godt koordinert tverretatlig samarbeid innad i kommunen.