

Helhetlig virkemiddelbruk

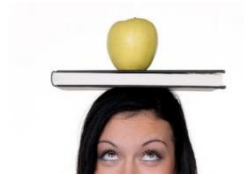
Per – Erik Torp

avdelingsdirektør, Husbanken Øst

Modell for helhetlig virkemiddelbruk

- Bidra til best mulig tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet
- Vise sammenhenger
- Verktøy for intern samhandling → ulike deler av organisasjonen ser sin plass i helheten
- Verktøy for samhandling og dialog mellom Husbanken og kommunene – og kanskje også andre direktorater, fylkesmannen, fylkeskommunen osv...?
- Bidra til mer effektiv virkemiddelbruk og ressursbruk

Bolig →



utdanning



helse



arbeid



familie



tilhørighet i nærmiljø og lokalsamfunn



- Bomiljø påvirker fysisk og mental helse
- Barns mentale helse påvirkes i større grad enn voksnes av å bo i dårlige boliger og å være trangbodde → skoleprestasjoner og barnas sosiale liv
- Bomiljø påvirker folkehelsen
- Boligmarkedet skaper fattigdom, særlig for enkelte grupper som enslige forsørgere
- Bolig er vesentlig for å forbedre situasjonen til økonomisk vanskeligstilte personer og hushold

Helhetlig virkemiddelbruk

Helhetlig virkemiddelbruk

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Helhetlig virkemiddelbruk

**FORUT-
SETNINGER**

**INNSATS-
OMRÅDER**

**HUSBANKENS
VIRKEMIDLER**

Helhetlig virkemiddelbruk

**FORUT-
SETNINGER**

**INNSATS-
OMRÅDER**

STRATEGI

**HUSBANKENS
VIRKEMIDLER**

Helhetlig virkemiddelbruk

**FORUT-
SETNINGER**

**INNSATS-
OMRÅDER**

STRATEGI

**HUSBANKENS
VIRKEMIDLER**

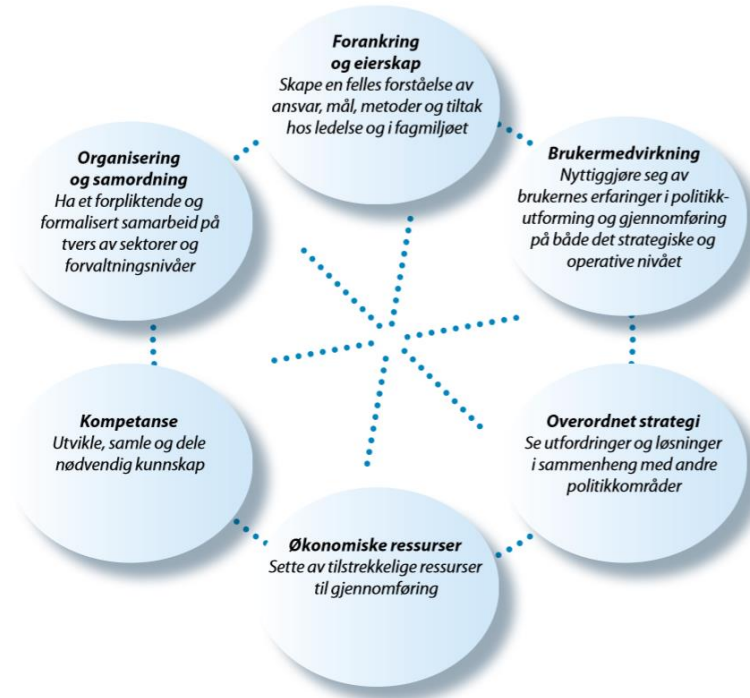
**KOMMUNENS
VIRKEMIDLER**

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

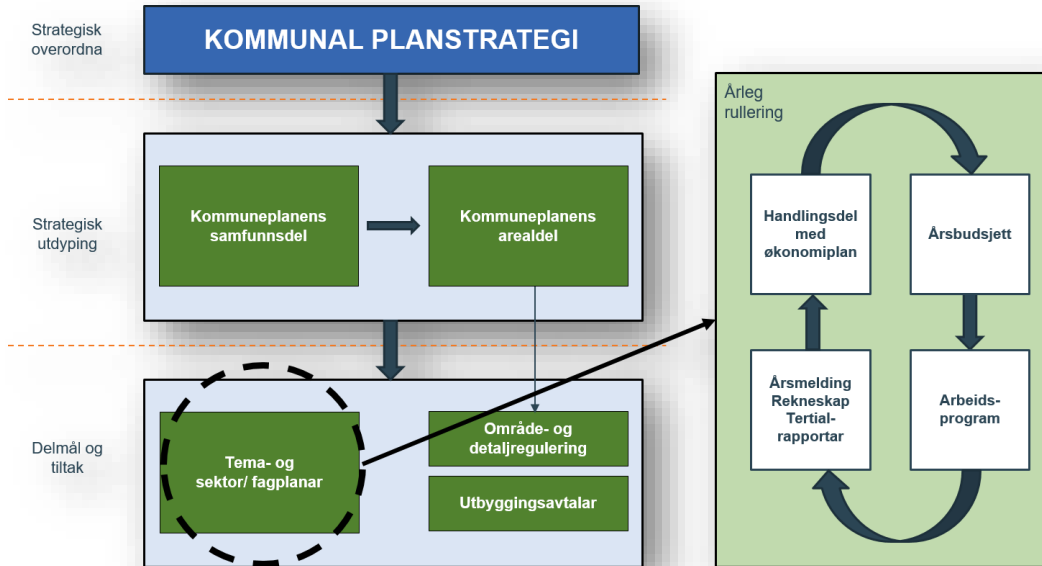
 FORUT-
SETNINGER

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

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

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

(gis til utbygger)

Bostøtte

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggings-
avtaler

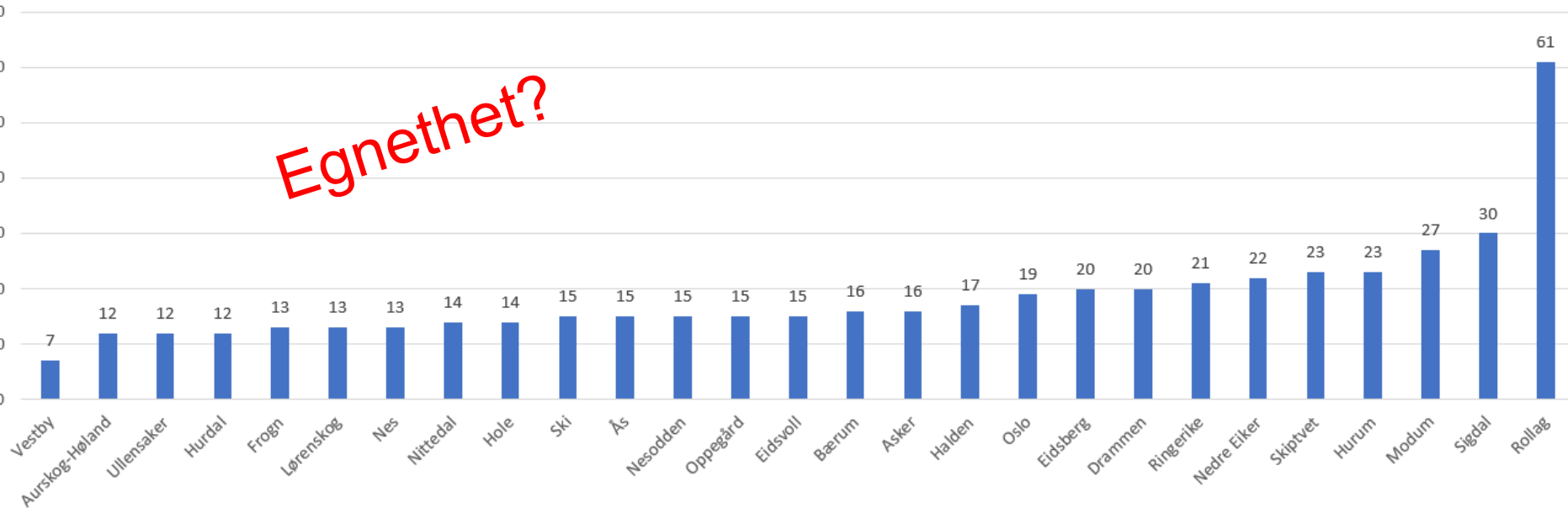
Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggings-
avtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

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

Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere 2018 (antall)
Kilde: SSB

Egnethet?



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

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
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-oppfølging
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

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

(gis til utbygger)

Bostøtte

Startlån
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpasning
Bostøtte
Investeringskudd

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggings-
avtaler

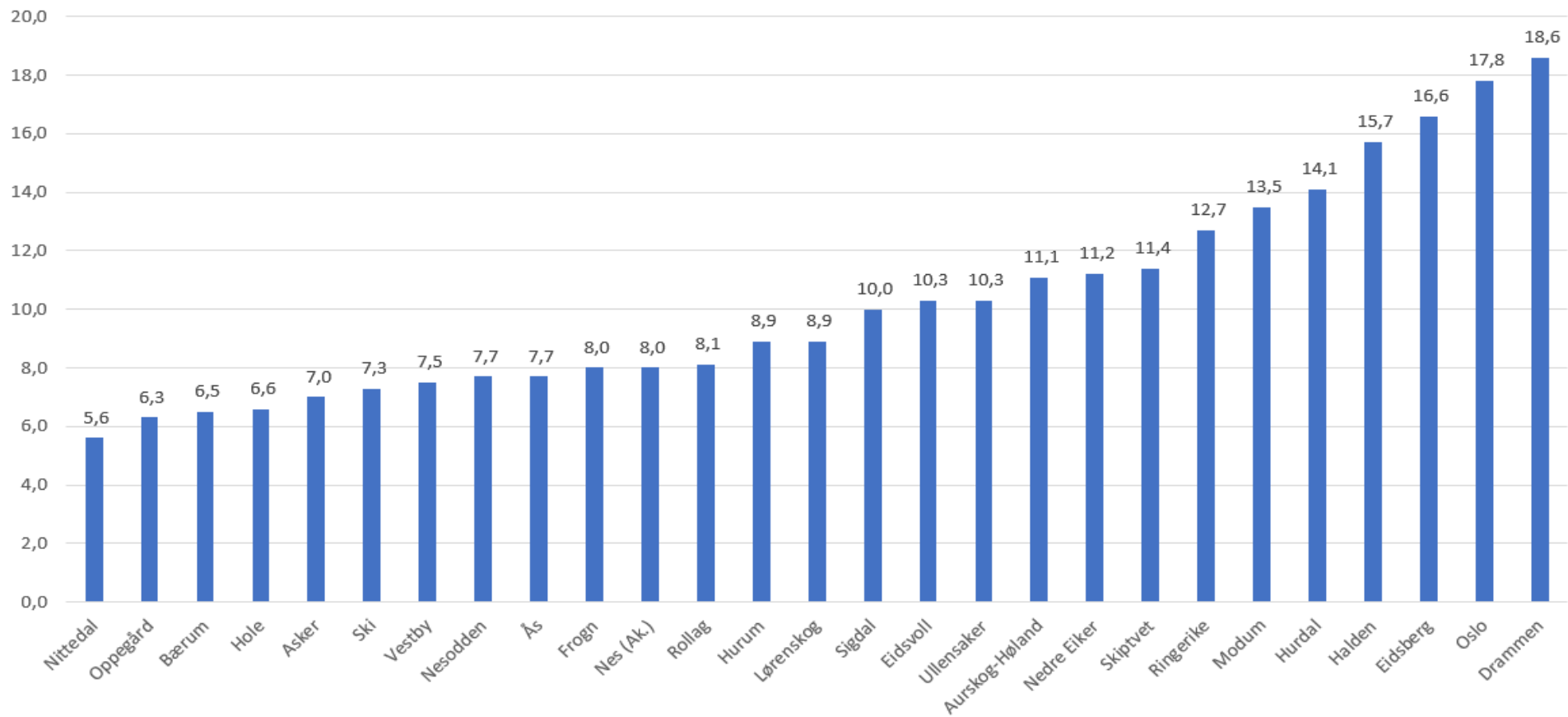
Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggings-
avtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

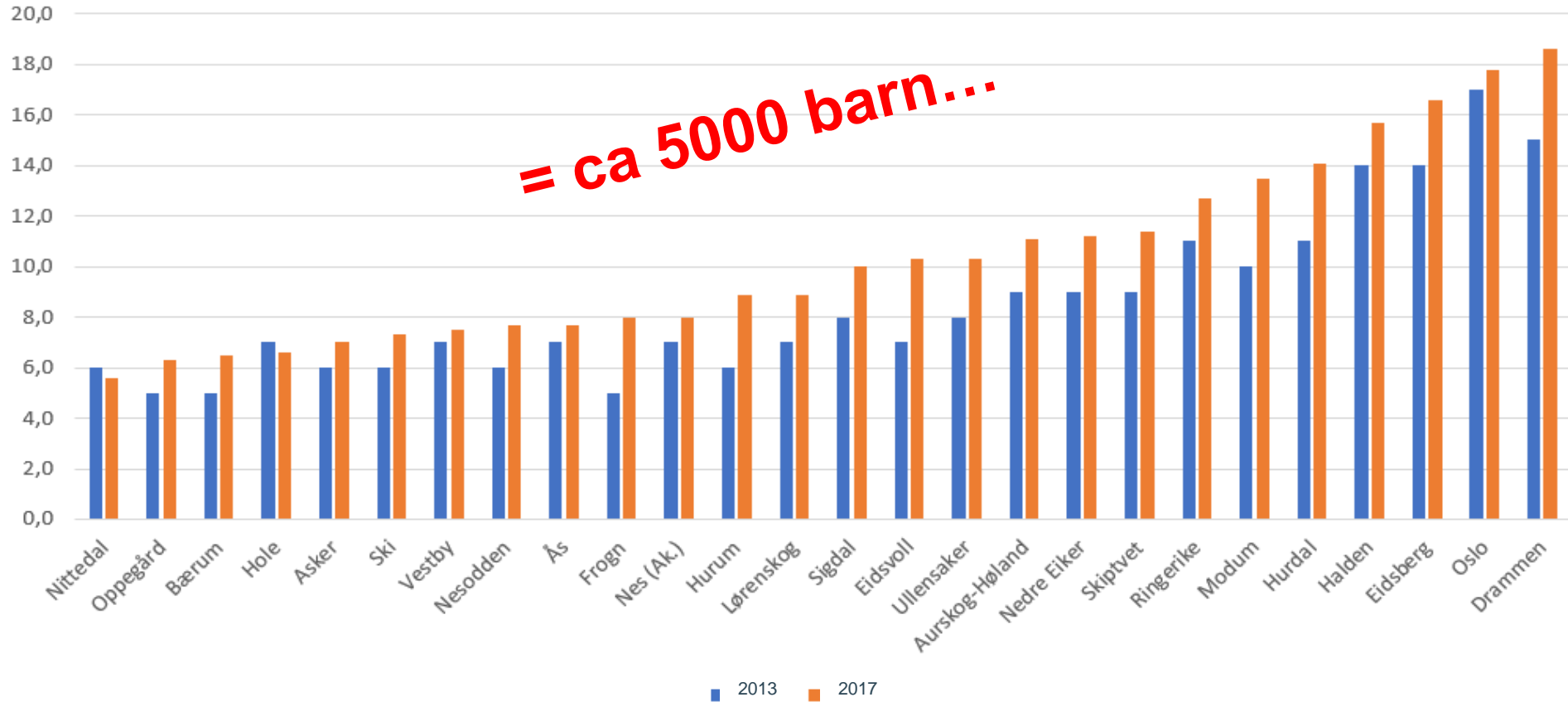
Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Depositum
Øk. sosialhjelp
Kommunal
bostøtte

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

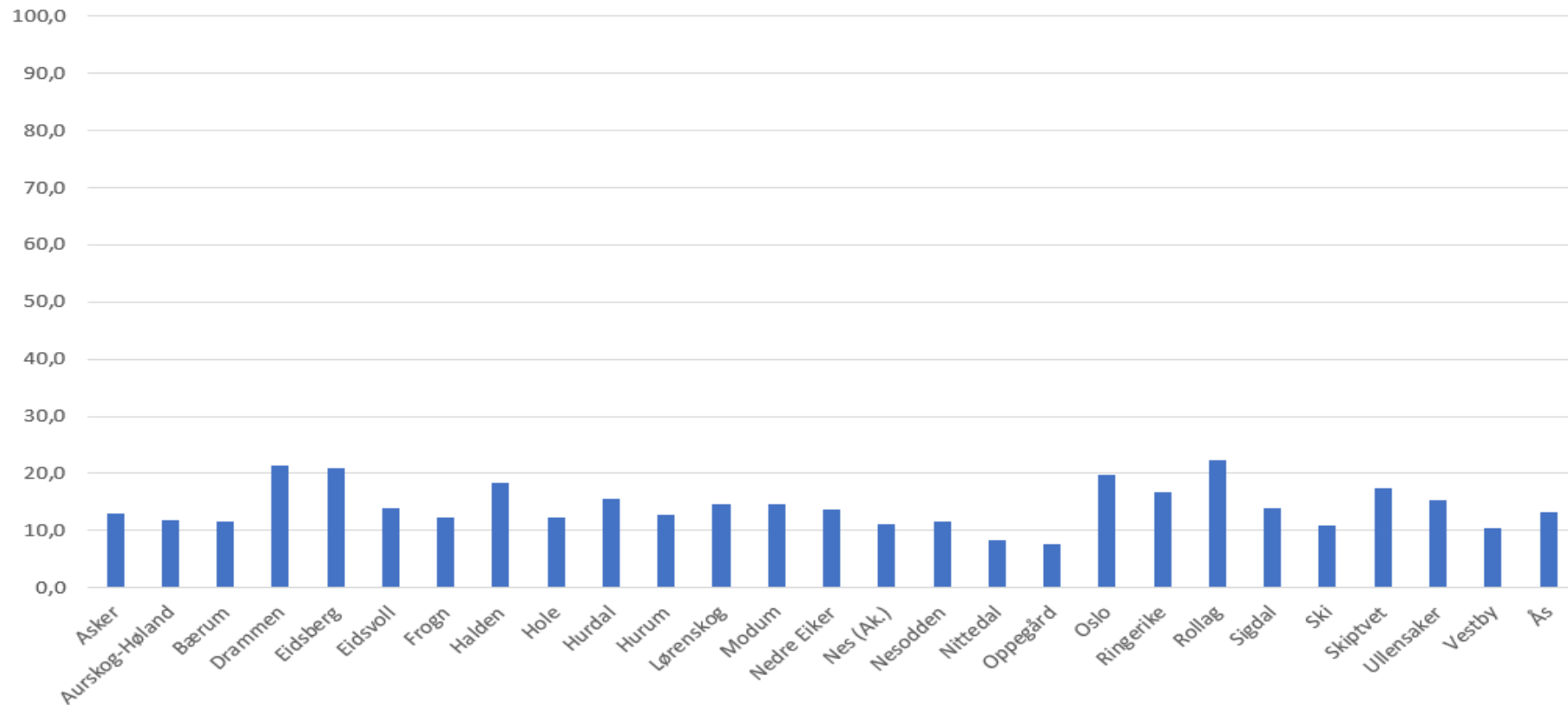
Barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt (SSB 2017) (%)



Barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt 2013 og 2017 (SSB) (%)

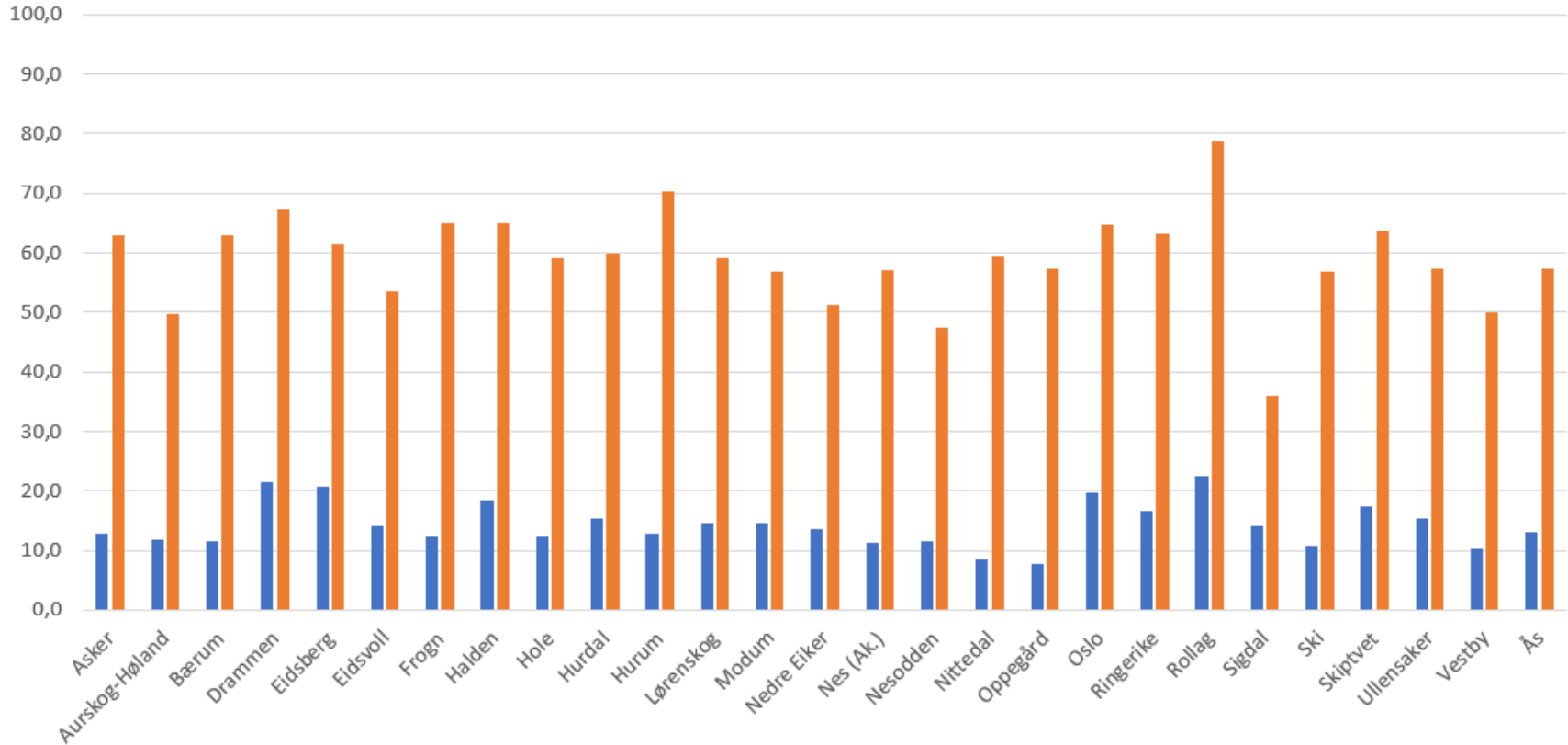


De fleste barna bor i eid bolig...

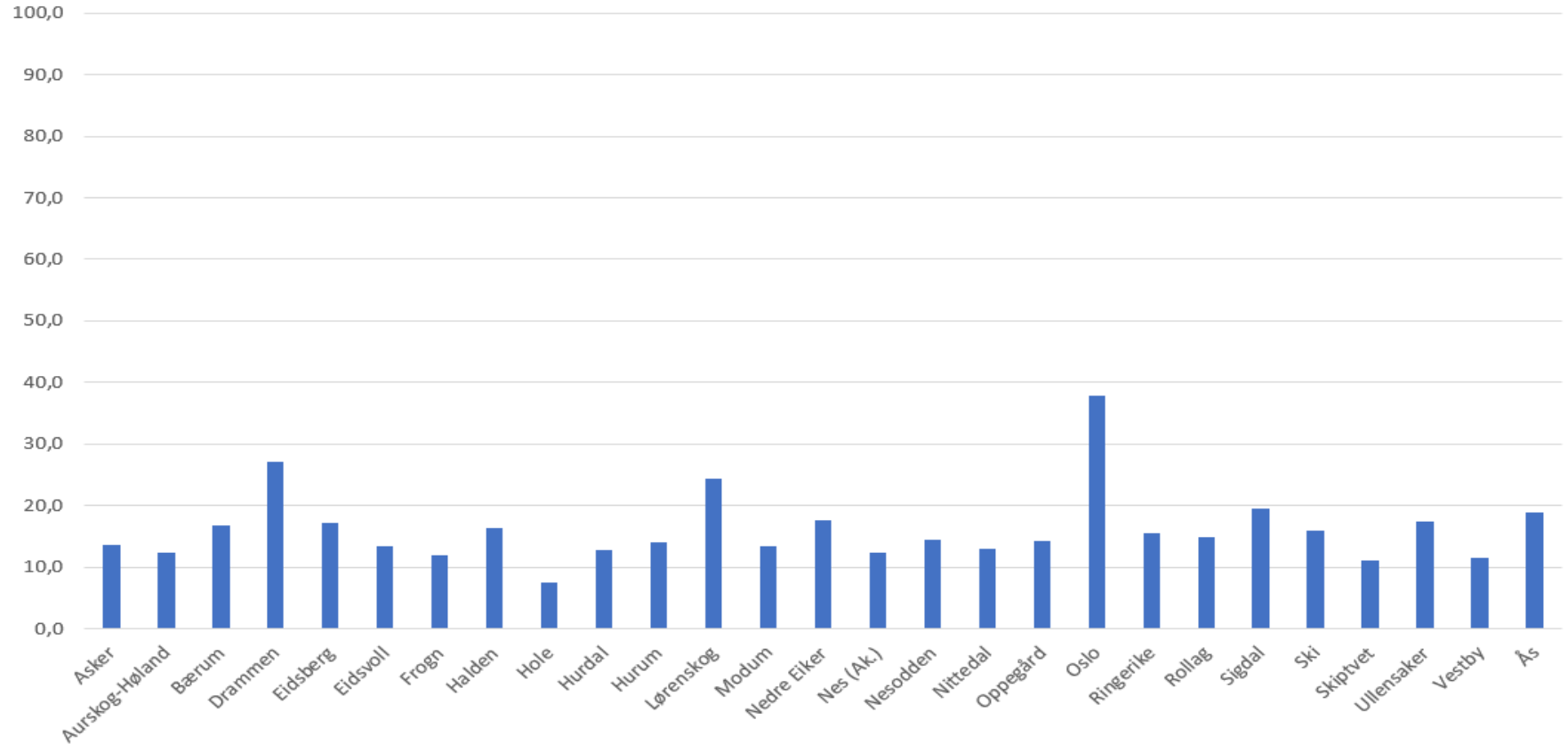


Andel leie, SSB 2017, tall i prosent

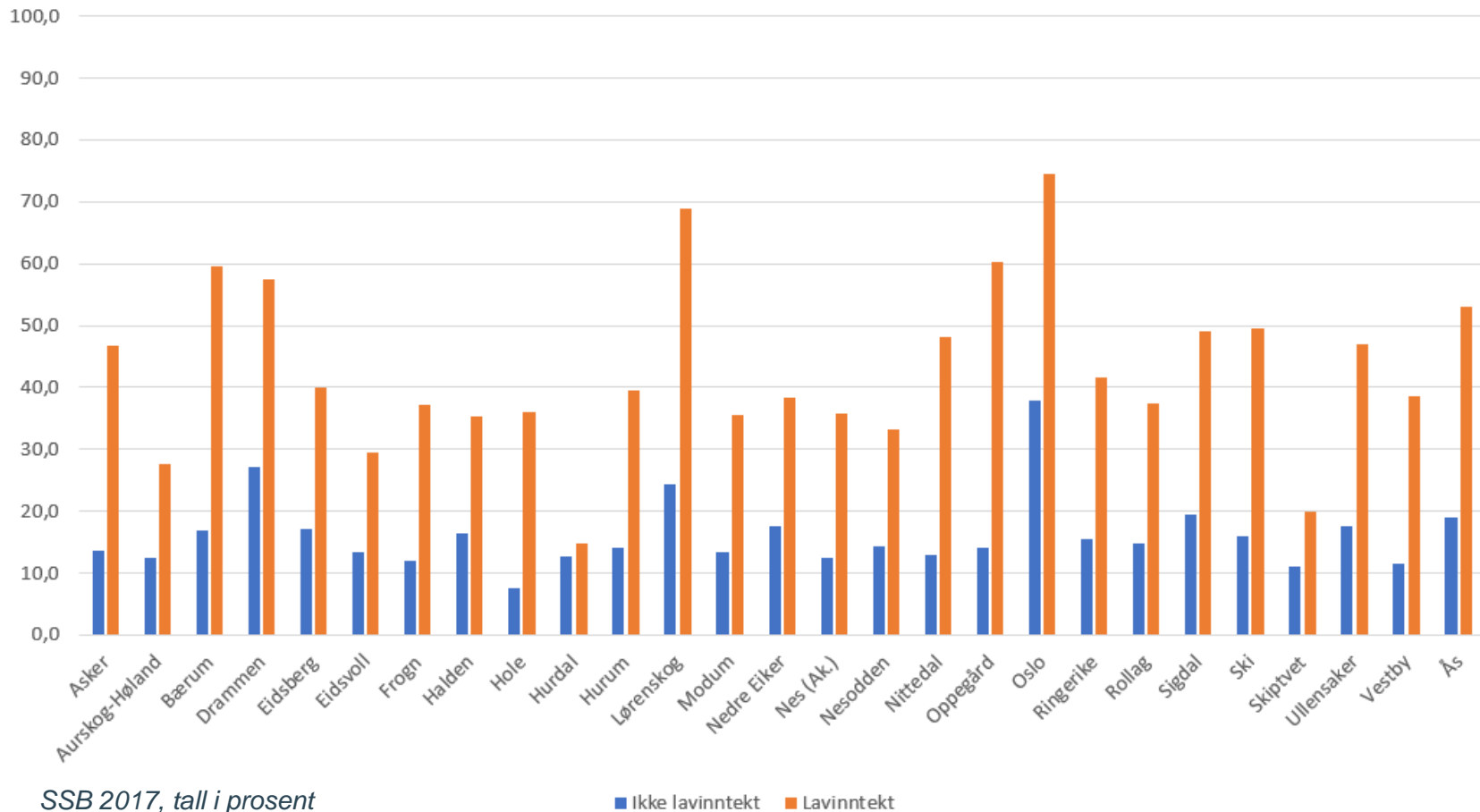
Hva med lavinntektsfamiliene?



Trangboddhet blant alle barnefamilier



Trangboddhet blant alle barnefamilier med vedvarende lavinntekt Husbanken





Eie egen bolig

...mindre behov for
kommunalt disponerte
utleieboliger



Stabilt bomiljø
gir bedre
oppvekstvilkår

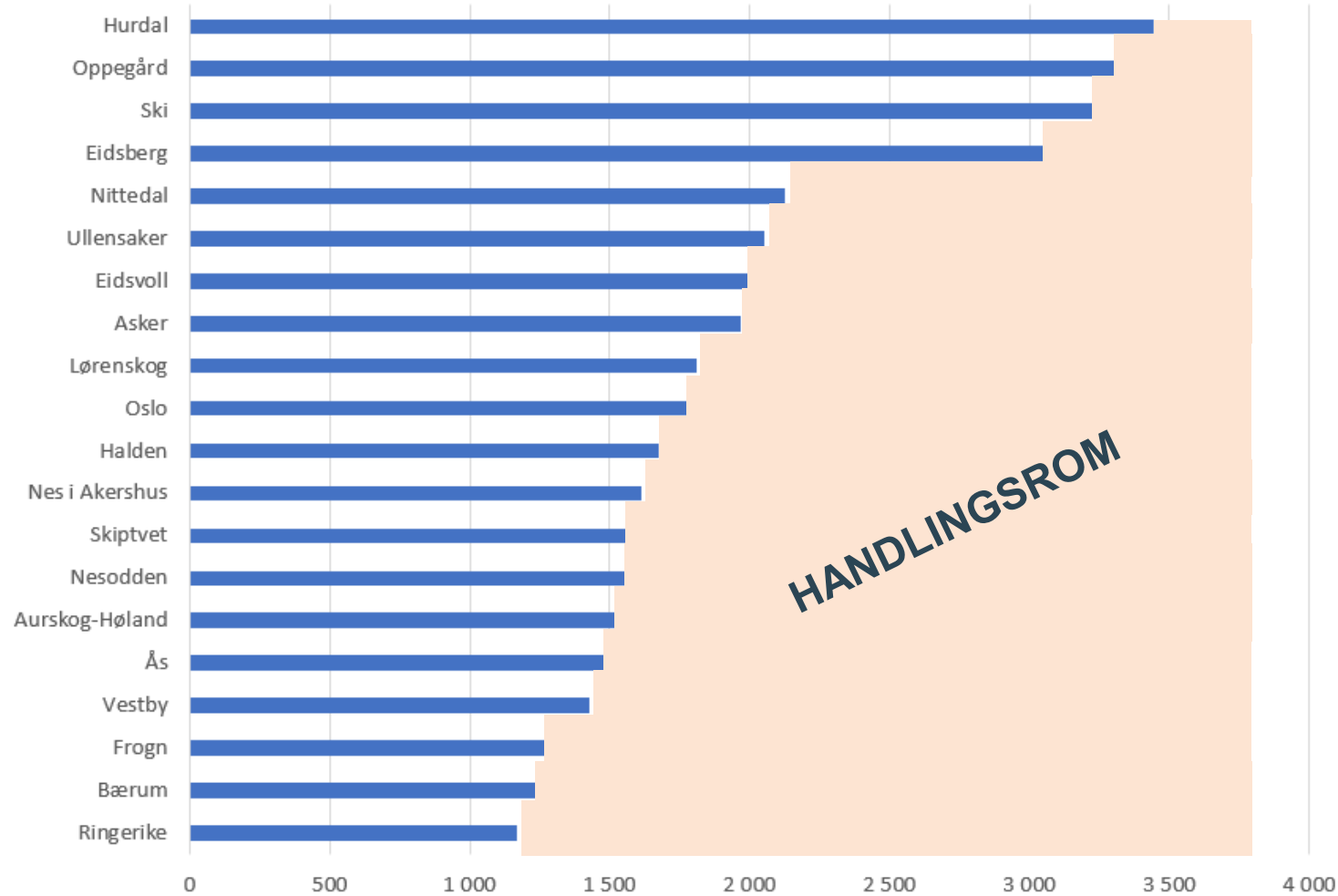


Mer lønnsomt
å eie enn å
leie



Økt selvfølelse og
motivasjon for å bli
selvhjulpen

Søkt startlån pr innbygger





Har betalingsevne
- kan kjøpe nå

Tilnærming:

Kjøper nå
med startlån

Har behov for:



Informasjon



Har betalingsevne
- må ha støtte til å bli
trygg på å velge kjøp

Tilnærming:

Motiveres til kjøp
tilbud om startlån

Har behov for:



Råd og veiledning.
Støtte i prosessen



Mangler betalings-
evne - må øke inntekt
eller nedbetale gjeld

Tilnærming:

Motiveres til tiltak
startlån til kjøp
senere

Har behov for:



Økonomisk
tilrettelegging



Trenger hjelp til å
komme i arbeid og få
kontroll på liv og
økonomi - stabilisere
bosituasjon

Tilnærming:

Leie før eie
med opsjon på kjøp
etter avtalt periode

Har behov for:



Kontrakt med
mulighet for kjøp -
oppfølging



Barnefamilie med
behov for stabil bolig
raskt. Hjelp og støtte til
å komme i jobb og bli
økonomisk selvhjulpne

Tilnærming:

Eie først
med støtte og
oppfølging

Har behov for:



Hjelp til kjøp
Tiltak for arbeid eller
utdanning med mer





Har betalingsevne
- kan kjøpe nå

Tilnærming:

Kjøper nå
med startlån

Har behov for:



Informasjon



Har betalingsevne
- må ha støtte til å bli
trygg på å velge kjøp

Tilnærming:

Motiveres til kjøp
tilbud om startlån

Har behov for:



Råd og veiledning.
Støtte i prosessen



Mangler betalings-
evne - må øke inntekt
eller nedbetale gjeld

Tilnærming:

Motiveres til tiltak
startlån til kjøp
senere

Har behov for:



Økonomisk
tilrettelegging



Trenger hjelp til å
komme i arbeid og få
kontroll på liv og
økonomi - stabilisere
bosituasjon

Tilnærming:

Leie før eie
med opsjon på kjøp
etter avtalt periode

Har behov for:



Kontrakt med
mulighet for kjøp -
oppfølging



Barnefamilie med
behov for stabil bolig
raskt. Hjelp og støtte til
å komme i jobb og bli
økonomisk selvhjulpne

Tilnærming:

Eie først
med støtte og
oppfølging

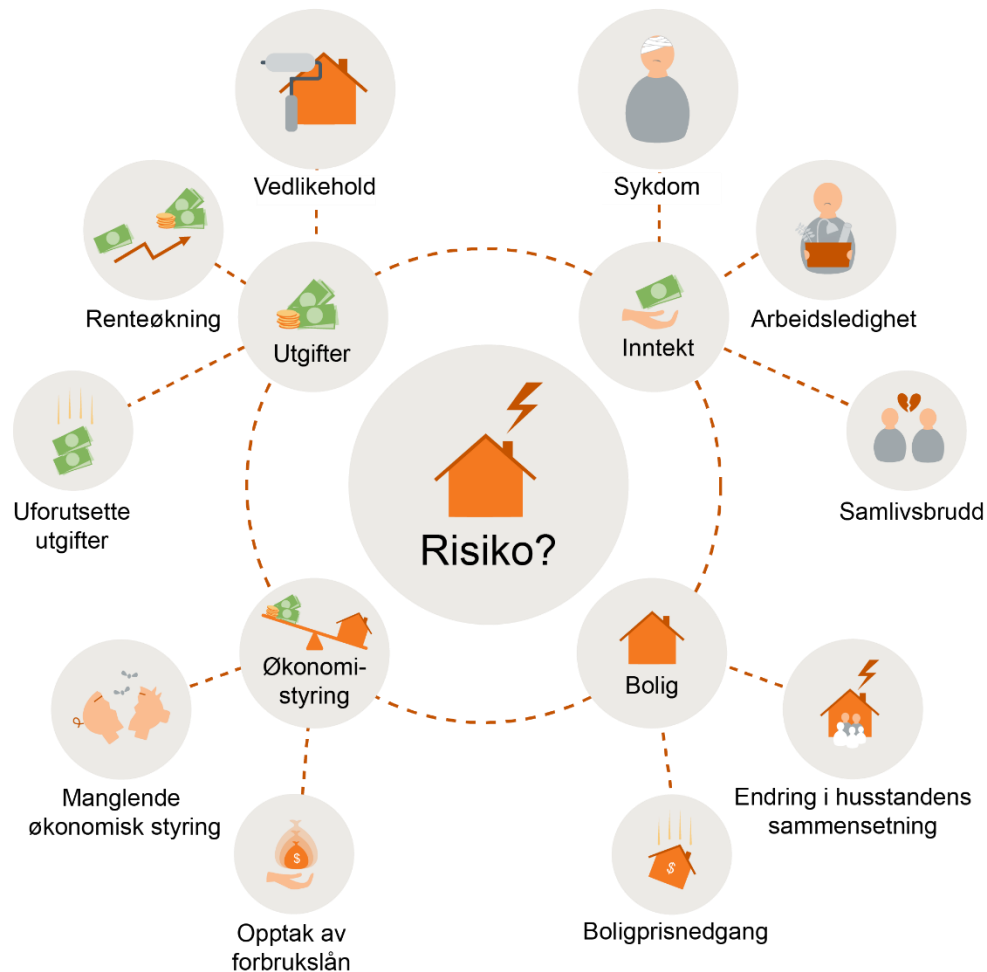
Har behov for:



Hjelp til kjøp
Tiltak for arbeid eller
utdanning med mer

behov for samordning







NEI! – risikoen er for høy

Strategier for å fremskaffe, eie og beholde boliger

**SUKSESS-
KRITERIER**

OVERSIKT OVER BEHOV

BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

ORGANISERING OG FORANKRING
**INNSATS-
OMRÅDER**
Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte
Eieretablering
Beholde og tilpasse bolig
Sykehjem og omsorgsboliger
STRATEGI

Kommunen kjøper bolig

Kommunen kjøper nye

Samarbeide med

Benytte det

Bistå vanskeligstilte til å kjøpe bolig

Bistå personer som allerede eier eller leier bolig til å kunne bli boende

Oppgradere og tilpasse eksisterende boliger

Bygge nye sykehjem, omsorgsboliger og tilgjengelige boliger

**ØKONOMISKE
VIRKEMIDLER**

 Grunnlån
Tilskudd til utleieboliger

 Grunnlån
Tilskudd til utleieboliger

 Grunnlån
Tilskudd til utleieboliger

 Bostøtte
Evt. kommunal bostøtte
Økonomisk sosialhjelp

 Startlån
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpas.
Bostøtte

 Startlån
Tilskudd til etablering
Bostøtte
Økonomisk sosialhjelp

 Startlån
Grunnlån
Tilskudd til tilpas.
Heistilskudd
Tilskudd til prosj. og utredning

 Grunnlån
Investerings-tilskuddet

**KOMMUNENS
VIRKEMIDLER**

 Strategi for anskaffelser
10% BRL avtale
Utbyggingsavtaler (10%)

 Kommunal tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

 Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

 Øk. rådgiving
Veiledning
Bo-oppfølging
Depositum

 Tverrfaglig samarbeid
Øk. rådgiving
Veiledning og oppfølging
Salg/kjøp av tomt

 Øk. rådgiving
Veiledning
Bo-oppfølging
Tjenester
Tverrfaglig samarbeid

 Økonomisk og byggtknisk rådgiving
Tverrfaglig samarbeid

 Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

Hvor skal vi starte?

Har vi kartlagt eierpotensialet til alle leietakerne våre?

Blir alle som søker kommunal bolig vurdert for startlån?

Har vi en systematisert arbeidet med startlån?

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

Leie - behov for praksisendring?

- Tilpasse kontraktstiden for å sikre en trygg bosituasjon
- Oppfølging av barnefamilier i leieperioden

Sjekkliste

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

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

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Bostøtte

Startlån
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpasning
Bostøtte
Investeringsstilskudd

Startlån (eid bolig)
Tilskudd til
etablering
Bostøtte

Startlån (eid bolig)
Grunnlån
Tilskudd til tilpass.
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-oppfølging
Depositum
Øk. sosialhjelp
Kommunal
bostøtte

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

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølging
Tjenester
Øk. sosialhjelp

Øk. rådgivning
Byggteknisk
rådgivning

Beholde og tilpasse bolig



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 utleiemarkedet

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

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Bostøtte

Startlån
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpasning
Bostøtte
Investeringsstilskudd

Startlån (eid bolig)
Tilskudd til
etablering
Bostøtte

Startlån (eid bolig)
Grunnlån
Tilskudd til tilpass.
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

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Tjenester
Øk. sosialhjelp

Øk. rådgivning
Byggteknisk
rådgivning

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

DET GODE
NABU LAG

Pilotprosjekt Vallerveien 146



DET GODE NABO LAG

Pilotprosjekt Vallerveien 146



- ▶ Innovativt konsept for utvikling av boligområder med fokus på sosial bærekraft
- ▶ 3 formålsgrupper integreres som del av et større boligmiljø;
 - a) omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming
 - b) rimelige boliger for førstegangskjøpere under 35 år og
 - c) familieleiligheter for startlånmottakere
- ▶ Normalisering og integrering sikres ved at en stor andel av leilighetene selges åpent, til ordinære boligkjøpere
- ▶ Fellesarealer ute og inne inviterer til aktivitet og nye former for samhandling på tvers av alder og funksjonsnivå

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 utleiemarkedet

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

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til
utleieboliger

Bostøtte

Startlån
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpasning
Bostøtte
Investeringsstilskudd

Startlån (eid bolig)
Tilskudd til
etablering
Bostøtte

Startlån (eid bolig)
Grunnlån
Tilskudd til tilpass.
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

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Tjenester
Øk. sosialhjelp

Øk. rådgivning
Byggteknisk
rådgivning

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

**SUKSESS-
KRITERIER**

OVERSIKT OVER BEHOV

BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

ORGANISERING OG FORANKRING
**INNSATS-
OMRÅDER**
Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte
Eieretablering
Beholde og tilpasse bolig
Sykehjem og omsorgsboliger
STRATEGI

Kommunen kjøper boliger

Kommunen bygger nye boliger

Samarbeide med private aktører

Benytte det private utleie-markedet

Bistå vanskeligstilte til å kjøpe bolig

Bistå personer som allerede eier eller leier bolig til å kunne bli boende

Oppgradere og tilpasse eksisterende boliger

Bygge nye sykehjem, omsorgsboliger og tilgjengelige boliger

**ØKONOMISKE
VIRKEMIDLER**

Grunnlån
Tilskudd til utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til utleieboliger

Grunnlån
Tilskudd til utleieboliger

Bostøtte
Evt. kommunal bostøtte
Økonomisk sosialhjelp

Startlån
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpas.
Bostøtte

Startlån
Tilskudd til etablering
Bostøtte

Startlån
Grunnlån
Tilskudd til tilpas.
Heistilskudd
Tilskudd til prosj. og utredning

Grunnlån
Investerings-tilskuddet

**KOMMUNENS
VIRKEMIDLER**

Strategi for anskaffelser
10% BRL avtale
Utbyggings-avtaler (10%)

Kommunal tomt
Reguleringsplan
Utbyggings-avtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

Øk. rådgiving
Veiledning
Bo-oppfølging
Depositum

Tverrfaglig samarbeid
Øk. rådgivning
Veiledning og oppfølging
Salg/kjøp av tomt

Øk. rådgiving
Veiledning
Bo-oppfølging
Tjenester
Tverrfaglig samarbeid

Økonomisk og byggeteknisk rådgiving
Tverrfaglig samarbeid

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

**STATLIGE OG FYLKES-
KOMMUNALE
VIRKEMIDLER**

Overføre kunnskap og veilede mht. handlingsrommet i PBL, Bolig, areal, transport-planlegging og sammenhengen mellom boligplanlegging og helse- og omsorgstjenesten i kommunen, samt for folkehelsearbeidet.

Fylkesmannen/Fylkeskommune er sentrale aktører for FN's bærekraftsmål og boligsosial planlegging.

Fylkesmannen er klageinstans i byggesaker og saker som gjelder reguleringsplaner.

Fylkesmannen forvalter forskrifter

Jobbsjansen
Tilskudd utvikling av sos. tjenester i Nav
Kommunale utviklingsmidler
HOLF tilskudd
Inkl. av barn i lavinntektsfamilier
Integreringstilskudd
Tilskudd for å bekjempe fattigdom
Tilsk. ind. Jobbstøtte (IPS)

Tilskudd kommunalt rusarbeid.
Tilsk. psykologer i kommunenes helse- og omsorgstjenester
Tilbud til oppfølging av personer med langvarige og /eller sammensatte tjenestebehov.
Etablering av frisklivsentr.
Folkehelsemidler

Tilsk. flyktn. med nedsatt funksjonsevne og/eller atferd
Tilskudd til kunnskap om universell utforming

Omsorgsplan 2020-tilskudd til velferdsteknologiske løsninger
Leve hele livet, tilskudd til gjennomføring