

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
15/2024	Formannskap	13.02.2024
14/2024	Kommunestyret	21.02.2024

Saksbehandler: Steinar Stien
Hjemmel:

Nye kommunale boliger 2024

Saksopplysninger

Etter behandling i kommunestyret 14.12.2023, i sak 80/2023 med følgende vedtak:

«4. Kommunestyret ber om sak angående etablering av nye boliger, og etablering av boligprogrammet med konseptet Leie til Eie til februar møtet.»

Og etter sak 79/2023, i samme møte, økonomiplan behandlingen, og med følgende vedtak:

«Kommunestyret erkjenner at det er et stort behov for utleie- og Leie til Eie-boliger i kommunen. Kommunestyret ber kommunedirektøren om å holde trykket på å renovere, selge og etablere nye boliger i kommunen.»

Med dette som bakgrunn er følgende utredning gjennomført.

Mulige områder for etablering

De områdene som allerede er regulert til boligformål er blant annet:

1. **Kila** 19 tilgjengelige tomter hvor 1 er tilrettelagt til flerboligformål (10 boenheter)
2. **Jektvik** 12 tilgjengelige tomter
3. **Rødøy** 5 tilgjengelige tomter, men mulighet for flere ved opptegning av nøyre tomtfordelingsplan i den kommunale planen. I tillegg er det 4 tilgjengelige tomter i privat planforslag.
4. **Hilstad** anslagsvis 6 tomter i privat regulert område, og trenger bebyggelsesplan før disse tomtene kan være byggbare.

Hvis det er planer om å etablere kommunale boliger i andre kretser er det viktig at arbeidene med reguleringsplan starter før man tar stilling til etablering av boliger i de ønskede kretsene.

Leie til eie

Som et ledd i å få opp bosettingen i kommunen starter arbeidene med å etablere Leie til Eie. Det har blitt vanskelig for mange nyetablerere å kjøpe sin egen bolig da det over tid har vært en betydelig prisstigning på å anskaffe seg egen bolig. Det har også skapt en del utfordringer ved at det er innført krav til relativt stor egenkapital for å gå til anskaffelse av bolig. Prisene i leiemarkedet har steget mye de siste årene, og det er utfordrende å spare opp egenkapital ved siden av husleien. Mange barnefamilier

opplever dessuten å måtte flytte flere ganger, og barn må skifte skole og vennemiljø. Andre utfordringer kan være standarden på utleieboligen, størrelsen som ikke er tilpasset behovet, og ofte mangler gode uterom for barna. Det varierer hvor godt bomiljøet er, og noen steder oppstår det utfordrende situasjoner.

Dette er en stor utfordring for yngre familier i etableringsfasen som ikke har nok egenkapital for å kunne kjøpe seg bolig. Folketallet i kommunen har også en negativ tendens, mye på grunn av det høye prisnivået med å bygge ny bolig, men noen har ønske om å flytte hjem eller å bli boende i kommunen, og derfor er dette en gylden mulighet.

Se artikkel fra NRK [her](#)

Som man har sett av andre etablerere kan prosjektet deles inn i 8 faser.

1. Rødøy kommune benytter allerede etablerte tomter, og legger disse inn i prosjektet vederlagsfritt. Tomtene som er valgt ut kan ivareta 2 boenheter pr. tomt.
2. Rødøy kommune utarbeider anbudsdokument (konkurranseskrift) og kunngjøres på Doffin hvor de nødvendige krav til boligmassen fremgår.
3. Etablering av prosjektgruppe: Formål om å utarbeide, gjennomgå, kvalitetssikre og fremlegge innstilling for formannskapet som beslutter, og ellers samarbeider med innleid konsulent og ekstern innleid jurist.
4. Størrelse på boligene: Fordeling på størrelse i dette prosjektet er tenkt 4 boenheter med 2 soverom og 8 med 3 soverom.
5. Bygging av boligene: Tett oppfølging av prosjektleder og prosjektgruppe.
6. Kriterier for hvem som kan søke utarbeides: Søknadsskjema utarbeides (elektronisk søknad). Og barnefamilier med barn i skole og barnehage bør prioriteres.
7. Kunngjøring av prosjektet: Publiseres på nettsider og på annet passende media. Kontakt med presse for omtale. Formannskap og kommunestyret orienteres. Henvendelser fra søkere må forventes og forberedes for råd og veiledning.
8. Videre blir søknadene gjennomgått, befaring underveis i byggingen, skrive leiekontrakt med sparing, overtakelse og etablere sameie m.v.

Mål og målgruppe

Dette prosjektet har til formål å gi gode bomiljøer for nyetablerere og barnefamilier som har vansker med å komme inn på boligmarkedet.

Det er viktig å skape en økonomisk ramme som gjør det mulig at etablerere skal kunne spare opp egenkapital ved siden av månedlig husleie, samt at verdistigning i den fem år lange leieperioden vil gi ytterligere egenkapital.

Prosjektet gir redusert risiko for familiene som inngår avtalen, samt at de får opsjon på kjøp til fastsatt pris og kan tre ut av denne om de likevel ikke ønsker å kjøpe boligen.

Boligene blir organisert som sameie for å legge til rette for samhold, et godt bomiljø og for å ivareta uteområdene som blir tilrettelagt brukerne. Derfor har administrasjonen avgrenset etableringen til få lokasjoner, da det vil kunne skape et godt nærmiljø og en fellesskapskultur.

Veileder fra Husbanken Sier:

Kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 i SSBs sentralitetsindeks kan søke om tilskudd til å utvikle nye samarbeidsformer og å gjennomføre forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler som bidrar til økt tilgang på egnede boliger i distriktskommuner.

(Forskrift § 4)

Husbanken og Distriktssenteret ønsker særlig søknader om:

- Modeller som reduserer tapsrisikoen for personer som skal bygge eller kjøpe nybygde boliger i distriktene.
- Nye måter å samarbeide med utbyggere på for å sikre at flerboligprosjekter blir bygd i distriktene
- Nye boligkonsept og boformer som for eksempel kan være rettet mot å fremskaffe utleieboliger i distriktene som leietakerne så kan kjøpe.

Det er viktig at kunnskapen som blir utviklet i et prosjekt blir dokumentert, formidlet og delt på en slik måte at andre kan ha nytte av erfaringene. Husbanken og Distriktssenteret vil følge opp kommunene som får tilskudd og tilby kompetansestøtte og arenaer for erfaringsdeling.

Prosjekter som bidrar til nytenkning, og som har stor overføringsverdi til andre prosjekter blir prioritert.

Brukermedvirkning

Underveis i byggeperioden får alle som er tildelt bolig mulighet for å delta på befaringer, og å aktivt delta i enkle avklaringer av løsninger og fargevalg. Dette er viktig for å skape en tidlig eierfølelse til boligen.

Finansiering

Byggelån og finansiering gjøres via Rødøy kommune sin bankforbindelse (husbanken). Som det fremkommer av uttrekk fra veileder ([4. Tilskudd til boligtiltak i distriktene - Husbanken](#)) (som i sin helhet er vedlagt saksfremlegget) er dette konseptet øremerket vårt område som ligger under kategori 6, og det er primært etablert for nyskapning og nyetablering i distriktene.

Slik ser regnestykket ut for hver av boligtypene:

- 4 leiligheter på 68 kvadratmeter med to soverom. Husleie 8000 kroner inkludert 2000 kroner i sparing. Kjøpspris etter fem år er 2,1 millioner kroner. Oppsparte midler gjennom 5 år 120 000,- kommer til fratregk.
- 2 leiligheter på 84 kvadratmeter med tre soverom. Husleie 10 900 kroner inkludert 2500 kroner i sparing. Kjøpspris etter fem år er 2,6 millioner kroner. Oppsparte midler gjennom 5 år 150 000,- kommer til fratregk.
- 6 leiligheter på 107 kvadratmeter med tre soverom. Husleie 12 500 kroner inkludert 3000 kroner i sparing. Kjøpspris etter fem år er 3,3 millioner kroner. Oppsparte midler gjennom 5 år 180 000,- kommer til fratregk.

Disse tallene er i tråd med tidligere byggeprosjekter som har en pris på 31 000 /m². Med denne husleien tilsvarer dette en markedsrente på 1,7 %. Kommunen kan tilby startlån for å finansiere kjøp etter endt leie- og spareperiode, og risikoen for leietakerne vil da kun være innbetalt sparebeløp som er tapt hvis ikke kjøp effektueres. Rødøy kommune sin risiko er at de kan bli sittende med boenheter som ikke overdras leie til eie kontrakthavere.

Hvis leilighetene ikke blir solgt, og kommunen blir sittende med eiendommen til utleie, vil teoretiske kostnader for Rødøy kommune med forventet nedbetalingstid på 40 år se ut som følger:

4 Leiligheter a 68 m² med kalkulatorisk rente på 4,7%, = kr 20 875 000,-

2 Leiligheter a 84 m² med kalkulatorisk rente på 4,7%, = kr 12 890 000,-

6 Leiligheter a 107 m² med kalkulatorisk rente på 4,7%, = kr 49 270 000,-

Velger kommunen å benytte disponible fond til å etablere byggene vil dette kosta anslagsvis mellom 36 – 40 MNOK, litt avhengig av hvilken standard det legges opp til.

Man kan kalkulere med at Husbanken delfinansierer utbyggingskostnadene for slike prosjekt, etter som at dette er i tråd med Regjeringen sin Nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024) og Prop 1 S (2022–2023) mål nummer 1 under programkategori 13.80 Bolig, bomiljø og bygg: Tilgang på egnede boliger i hele landet.

Etablering av eneboliger

Dette var en satsning fra Husbanken som pågikk frem til midten av 80-tallet. Etter den tid har det ikke vært noe stort fokus fra staten å bidra med slike etableringen, og derfor er det ikke midler å søke i husbanken på denne kategorien.

Skal det etableres slike type boliger i regi av kommunen vil dette gi høye husleier, noe som gjør det vanskelig for kommunen å leie ut.

Har valgt å legge frem et eksempel på tradisjonell etablering på en enebolig. Da er det tatt høyde for enkel bolig uten opparbeidelse uteområde, men ønsker kommunestyret å se på andre alternativer kan dette utredes i videre saksgang sammen med prosjektgruppen.

Eksempel 1

Ved å ta utgangspunkt i en eksisterende bolig som er på 200 kvm. Kommunen tar inn en husleie i dag på denne boligen på kr 10 389,-/mnd. Denne boligen trenger en del vedlikehold.

Forutsetninger på anskaffelse av en slik bolig:

Helt enkel marginal standard.

Ikke medtatt garasje eller utebod.

Tomt som ikke trenger terrengarbeider.

Ikke tatt med beplantning ut over en enkel mindre plen.

Anskaffelse av boligen: 6,6 MNOK

Kjøp av tomt: kr 500 000,-

Byggelånsrente(kalkulatorisk rente må medregnes) 4,7%

Nedbetalingstid 40 år

Vedlikeholdskostnader 2% årlig bygningskostnaden

Leiekostnader

Hvis kommunen bygger denne boligen med overnevnte forutsetninger blir det som følger:

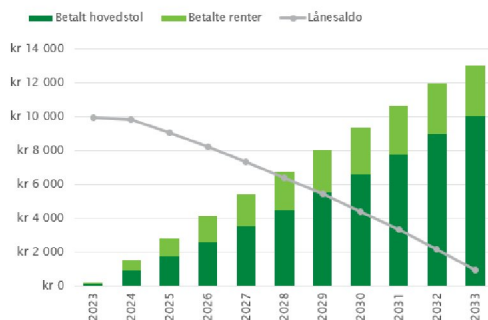
Utbygging nye boliger

200 kvm

Total mnd kostnad
inkl. vedlikehold

kr 44 670,77

Lånedetaljer	
Lånebeløp	kr 7 100 000,00
Årlig rentesats	4,70 %
Låneperiode i år	40
Startdato for lånet	21.01.2024
Lånesammendrag	
Månedlig betaling	kr 32 837,43
Antall betalinger	480
Samlede renter	kr 8 661 968,47
Totalpris på lån	kr 15 761 968,47



Figur 1 Beregning av husleie 200 kvm bolig

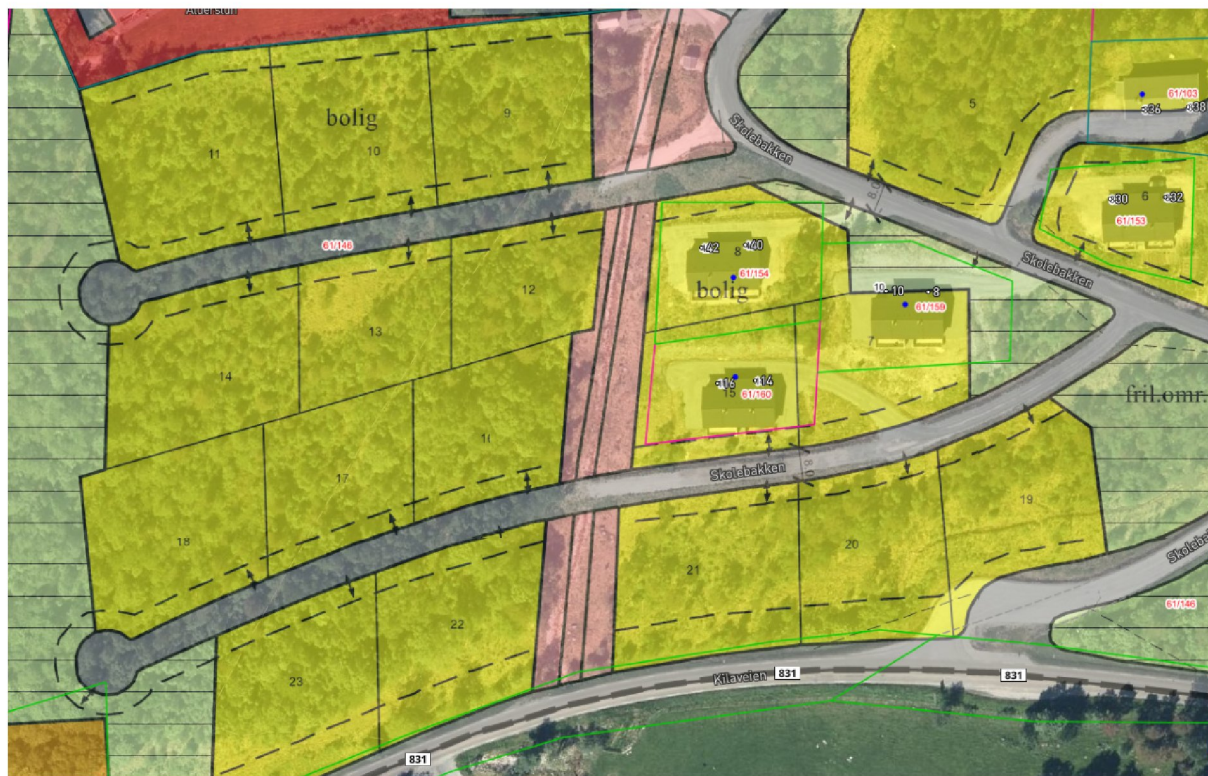
Velger kommunen å anskaffe denne boligen ved bruk av kommunens frie midler, og at kalkulatoriske renter ikke skal medregnes blir husleien inkl. beregnet vedlikehold kun kr 25 880,-/mnd. Men dette kan selvfølgelig også være vanskelig å få leid ut i Rødøy.

Vurderinger

Det er viktig at politikerne kartlegger hvor i kommunen det er behov for etablering av leie til eiekonseptet.

Administrasjonen har lokalisert følgende områder som aktuelle og som det kan etableres boliger på:

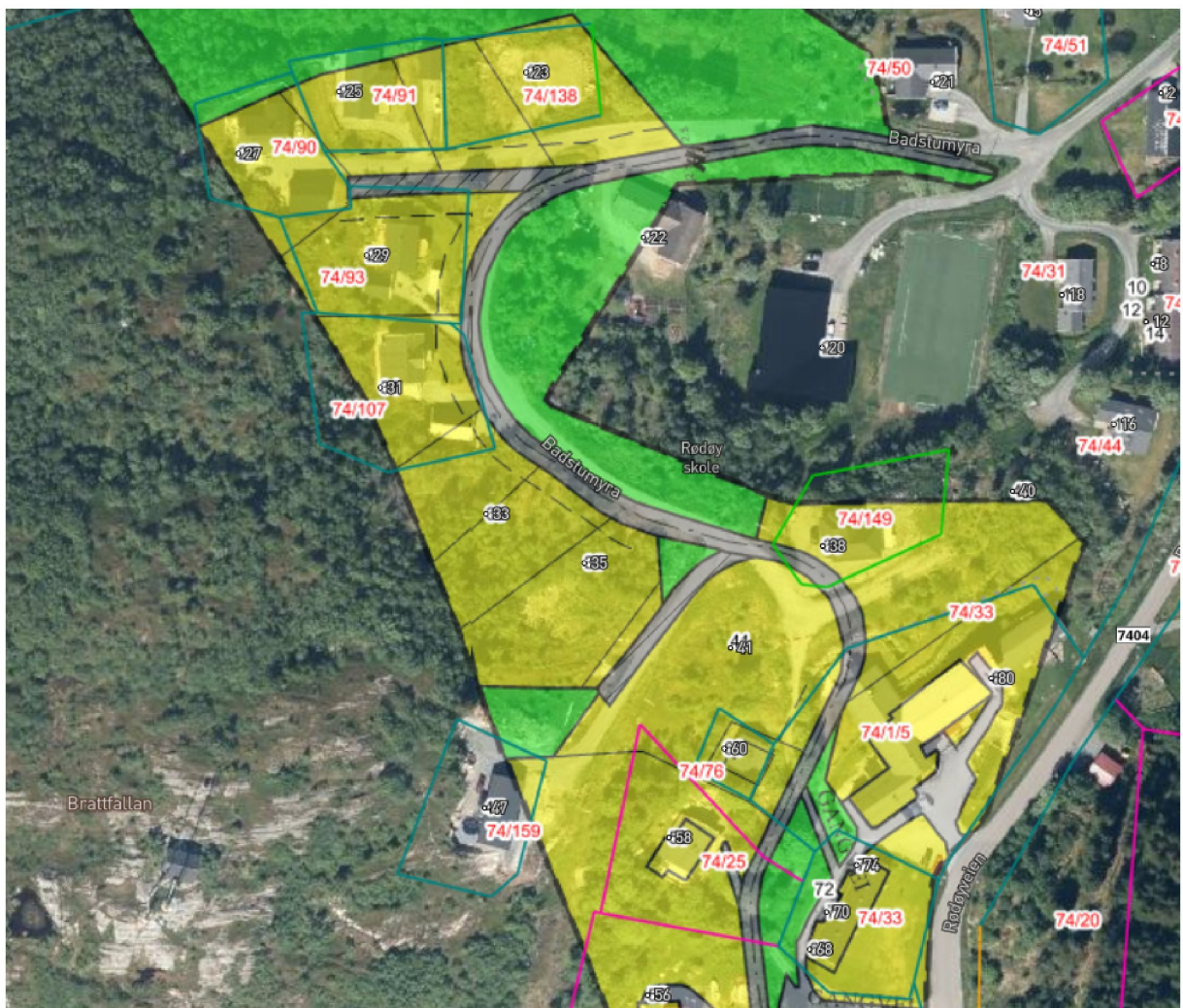
Kila



Jektvik



Rødøy



Det er viktig at kommunestyret setter ned en egen arbeidsgruppe med fullmakt til å gjennomføre prosjektet hvis det blir vedtatt. Det må også gis fullmakt til etablering av reguleringsplaner hvis det er andre områder enn det som kommer frem over det er ønskelig å etablere boliger på.

Renovere

Kommunestyret vedtok:

«Kommunestyret ber kommunedirektøren om å holde trykket på å renovere, selge og etablere nye boliger i kommunen.».

Når det gjelder renovering av boliger har administrasjonen varslet i sak 79/2023 at det er et enormt etterslep i kommunen i forbindelse med generelt vedlikehold av bygningsmassen.

Rødøy kommune har kun 4 vedlikeholdsarbeidere til å gjennomføre det daglige vedlikeholdet på de nesten 25 000 kvm bygning kommunen drifter i dag. En er plassert på Rødøy og resten er lokalisert på Vågaholmen. Vedlikeholdsarbeideren som er lokalisert på Rødøya har ansvaret for neste 5000 kvm, og har ikke kapasitet til å gjennomføre alle vedlikeholdsoppgaver, og derfor må det ofte leies inn 3-500 timer tilleggsressurser til vedlikeholdsoppgavene.

Som det ble presentert i den nevnte saken så trenger Teknisk drift 13,5 MNOK årlig til vedlikehold slik at dagens standard kan opprettholdes, og vi ser daglig at det er bygninger som har behov for større renoveringer, og at de ikke kan leies ut på grunn av manglende vedlikehold. Med denne bevilgningen som er 2% av anskaffelseskostnaden på byggene, er det tatt høyde for at alle komponenter er utskiftet i løpet av 50 år. Hvis man tenker at eksempelvis vedlikeholds takten skal være 100 år er det tilstrekkelig å bevilge 6,7 MNOK årlig til vedlikehold av byggene til Rødøy kommune, som for øvrig er en dobling av budsjettet som er lagt frem for 2024.

Selv om kommunestyret bevilger midler til å gjennomføre vedlikehold av eksterne, er det ikke kapasitet i administrasjonen til å gjennomføre anskaffelser, prosjektering, byggeledelse, prosjektledelse og slutføring av prosjektene.

Ønsker kommunestyret å legge mer trykk på renovering og vedlikehold av dagens bygningsmasse, må det etableres 2 nye stillinger som vedlikeholdsarbeidere i Rødøy kommune og en stilling i administrasjonen.

Konklusjon og anbefaling

Dette prosjektet er ønskelig fra administrasjonen å gjelde kun konseptet leie til eie i tråd med veilederen til Husbanken. Ønskes det andre former for boligetablering i kommunen, gjennomføres dette i egne frittstående prosjekter.

Det er viktig at arbeidene med innhenting av byggherrerådgivning, konsulent tjenester og juridisk bistand hentes tidlig inn i prosjektfasen. Grunnlagsdokumentene for disse tjenestene må være klare for første møtet i arbeidsgruppen. Det er anbefalt at det settes ned en ressurs fra administrasjonen, en innleid byggherrerådgiver og at det etableres en politisk gruppe med god spredning for å ivareta dette prosjektet videre. Kommunestyret vedtar størrelse på arbeidsgruppen, men det er viktig at denne gruppen ikke er for stor, da det vil bli enklere å samle gruppen på kort varsel. Alternativt kan Formannskap eller Teknisk utvalg være styringsgruppe. Det er også viktig at det settes opp en milepæl plan, hvor rapportering til kommunestyret er tidfestet.

Kommunedirektørens innstilling

1. Administrasjonen gis fullmakt til etablering av prosjektet leie til eie i Rødøy kommune med lokalitet på Rødøy, Jektvik og Kila.

2. Administrasjonen gis fullmakt til anskaffelse av byggherrerådgivning, utarbeidelse av konkurransegrunnlag til kjøp av konsulenttenester og juridisk bistand. Anslått kostnad på dette settes til 2 MNOK, og finansieres av kommunens disposisjonsfond.
3. Administrasjonen gis fullmakt til anskaffelse av rådgivningstjenester for kartlegging og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner for alle kommunale bygg, og kr 500 000,- bevilges av kommunens disposisjonsfond.
4. Kommunestyret velger ut politiske representanter til å være styringsgruppe (prosjektgruppe) i dette prosjektet hvis ikke allerede etablerte grupper kan benyttes. Med følgende mandat:
 - a. Styringsgruppe gis fullmakt til anskaffelse av inntil 12 boenheter som utledet i saksfremlegget fordelt på Jektvik, Kila og Rødøy.
 - b. Total ramme for etablering av 12 boenheter er 56 MNOK.
 - c. Styringsgruppe rapporterer til kommunestyret.




Rødøy kommune, 07.02.2024



Ragnhild Aakre Seljevoll
for kommunedirektør e.f.

Steinar Stien
Kommunalsjef teknisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Bærekraftsmål

<p>1 UTRYDDE FATTIGDOM</p> 	<p><i>Fattigdom handler om mangel på trygghet, forutsigbarhet, valgmuligheter og innflytelse. For å bekjempe fattigdom må den økonomiske veksten være inkluderende og fordeles jevnt blant land og befolkning. Den må skape bærekraftige jobber, og gi like muligheter til alle.</i></p>
<p>3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p> 	<p><i>Gjennom forebygging, behandling og å fremme mental helse og livskvalitet, skal arbeides med å redusere antall mennesker som dør for tidlig med en tredjedel innen 2030 (ikke smittsomme sykdommer og trafikkuhell), samt forebygge psykiske lidelser som angst, depresjon og selvmord.</i></p>
<p>10 MINDRE ULIKHET</p> 	<p><i>For å kunne skape en bærekraftig utvikling må vi redusere ulikheter mellom land, og innad i land. En rettferdig fordeling av et lands ressurser er nødvendig for å redusere fattigdom og skape stabile samfunn. Samtidig øker forskjellene mellom dagens befolkning både gjennom ulikhet i inntekt og formue, og i tilgang til skole, helsehjelp og muligheter.</i></p>

<p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p> 	<p><i>Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.</i></p>
<p>17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE</p> 	<p><i>For å lykkes med bærekraftsmålene trengs det nye og sterke partnerskap. Myndigheter, næringslivet og sivilsamfunnet må samarbeide for å oppnå bærekraftig utvikling. Å gjøre tilgjengelig informasjon og kommunikasjon til innbyggerne i et land er også et viktig punkt på dette målet.</i></p>

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>

Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy formannskap i møte tirsdag den 13. februar 2024 ved Rødøy rådhus.

Av 5 medlemmer var 4 til stede (medregnet møtende varamedlemmer).

15/2024 Nye kommunale boliger 2024

Formannskapets behandling i møte den 13.02.2024:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Administrasjonen gis fullmakt til etablering av prosjektet leie til eie i Rødøy kommune med lokalitet på Rødøy, Jektvik og Kila.
2. Administrasjonen gis fullmakt til anskaffelse av byggherrerådgivning, utarbeidelse av konkurransegrunnlag til kjøp av konsulenttjenester og juridisk bistand. Anslått kostnad på dette settes til 2 MNOK, og finansieres av kommunens disposisjonsfond.
3. Administrasjonen gis fullmakt til anskaffelse av rådgivningstjenester for kartlegging og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner for alle kommunale bygg, og kr 500 000,- bevilges av kommunens disposisjonsfond.
4. Kommunestyret velger ut politiske representanter til å være styringsgruppe (prosjektgruppe) i dette prosjektet hvis ikke allerede etablerte grupper kan benyttes. Med følgende mandat:
 - a. Styringsgruppe gis fullmakt til anskaffelse av inntil 12 boenheter som utledet i saksfremlegget fordelt på Jektvik, Kila og Rødøy.
 - b. Total ramme for etablering av 12 boenheter er 56 MNOK.
 - c. Styringsgruppe rapporterer til kommunestyret.

Forslag fra AP/KrF:

1. Kommunestyret setter formannskap, utvidet med leder i Teknisk Utvalg, til å være styringsgruppe i et nytt boligprosjekt med arbeidstittel: «Boliger for framtida».

Med følgende mandat:

- a. Styringsgruppa får i oppdrag å gjennomgå boligbehov i alle kretsene i kommunen. Det oppfordres til å innhente opplysninger i samarbeid med lokalforeninger og næringsliv.
 - b. Total ramme for etablering av inntil 12 boenheter er 56 MNOK.
 - c. Styringsgruppa gis fullmakt til anskaffelse av inntil 6 boenheter i konseptet «Leie-til-Eie», 2 på hver av lokalitetene Rødøya, Jektvik og Kila.
 - d. Resterende 6 boenheter vurderes etablert utfra kartleggingen styringsgruppa gjennomfører i punkt a.
 - e. Styringsgruppa rapporterer til kommunestyret.
2. Kommunestyret ber om at boligpolitiskplan for Rødøy kommune legges fram for kommunestyret for revidering.
 3. Kommunestyret ber administrasjonen se på mulighet for etablering av reguleringsplaner i flere kretser i kommunen, i samarbeid med kartleggingen styringsgruppa gjennomfører.
 4. Administrasjonen gis fullmakt til etablering av prosjektet leie til eie i Rødøy kommune med inntil 6 boenheter, 2 boenheter på hver av lokalitetene Rødøya, Jektvik og Kila.
 5. Administrasjonen gis fullmakt til anskaffelse av byggherrerådgivning, utarbeidelse av konkurransegrunnlag til kjøp av konsulenttjenester og juridisk bistand. Anslått kostnad på dette settes til 2 MNOK, og finansieres av kommunens disposisjonsfond.
 6. Administrasjonen gis fullmakt til anskaffelse av rådgivningstjenester for kartlegging og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner for alle kommunale bygg, og kr 500 000,- bevilges av kommunens disposisjonsfond.

Vedtak:

Som forslaget. Enstemmig.

Rett utskrift

Rødøy kommune, formannskapskontoret 14.02.24

Ragnhild Aakre Seljevoll, kontorsjef

Veileder for tilskudd til boligtiltak



Innhold

Innhold	2
Innledning	3
1. Formål	4
2. Virkeområde	5
3. Tilskudd til boligsosialt tiltak	6
4. Tilskudd til boligtiltak i distriktene	7
5. Hva det ikke gis tilskudd til	7
6. Tilskudd til leieboerorganisasjoner	7
7. Vilkår for tilskudd	8
8. Krav til søknaden	9
9. Hvordan søknadene blir vurdert	10
10. Prioritering mellom tilskuddene	11
11. Beregning og utbetaling	11
12. Kunngjøring og søknadsfrist	12
13. Kontroll med vilkår, rett til opplysninger	12
14. Avskrivning	12
15. Tilbakebetalingsplikt	13
16. Ikrafttredelse	13

Innledning

Denne veilederen er ment som en hjelp for frivillige aktører, organisasjoner, sosiale entreprenører, stiftelser og andre som ønsker å søke Husbanken om tilskudd til boligsosiale tiltak.

Forskriften er uthevet ved innledningen til hvert kapittel. Veiledningsteksten utfyller forskriften og er til hjelp i forståelsen av regelverket.

For å innhente mer informasjon om tilskuddsordningen anbefaler vi at du bruker nettutgaven. Der vil du finne en rekke lenker som kan bidra til at arbeidet med planlegging og søknad blir noe enklere.

1. Formål

Formålet med tilskudd til boligsosiale tiltak er å utvikle nye metoder, konsepter og løsninger i det boligsosiale arbeidet. Tilskuddet skal også stimulere til kunnskapsutvikling, nytenkning og innovasjon i møte med demografiske, økonomiske og sosiale utfordringer.

Formålet med tilskudd til boligtiltak i distriktene er å øke tilgangen til egnede boliger i distriktskommuner gjennom utviklingen av nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler.

Formålet med tilskudd til leieboerorganisasjoner er å ivareta leietakeres interesser.

Forskrift § 1

Husbanken sitt samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilt på boligmarkedet, og medvirke til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig uansett hvor i landet de bor.

Tilskuddet støtter regjeringen sin Nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024) og Prop 1 S (2022–2023) mål nummer 1 under programkategori 13.80 Bolig, bomiljø og bygg: Tilgang på egnede boliger i hele landet.

Boligsosiale tiltak

Boligsosialt arbeid er tiltak, virkemidler og tjenester som må til for at vanskeligstilte som trenger hjelp kan skaffe seg en bolig og bli boende i den. Dette arbeidet kan være rettet mot bestemte målgrupper og geografisk områder med levekårsutfordringer. Målet er å hindre og utjevne sosial ulikhet i levekår og helse, og bidra til å bedre miljø og lokale boforhold.

En rekke sentrale faktorer er av betydning i en boligsosial politikk. Dette kan være

- grad av overordnet strategi og mål for det boligsosiale arbeidet
- samordning og organisering
- forankring
- boligsosial kompetanse
- økonomiske ressurser

Les mer i artikkelen "Suksessfaktorer for godt boligsosialt arbeid" på husbanken.no.

Fremtidens velferdssamfunn vil kreve fornyelse, forbedring og innovasjon. De nye utfordringene samfunnet står overfor krever tverrfaglige samarbeidsarenaer og en økt innovasjonstakt i det boligsosiale arbeidet. Innovasjoner i form av nye produkter, tjenester og modeller for å møte sosiale behov blir ofte kalt sosial innovasjon. Sosial innovasjon er når innbyggere, også de som mottar tjenester, blir engasjert. Da blir nye samarbeidsformer skapt, og alle ressurser blir utnyttet.

Boligtiltak i distriktene

Mange distriktskommuner har

- boligmarkeder som er små
- lav omsetning av boliger
- lite eller ingen nybygging
- få egnede utleieboliger til ordinær utleie
- ofte mange tomme, men ikke ledige fritidsboliger

Mange steder er markedsverdien på boligene lavere enn byggekostnadene.

Få egnede boliger kan gjøre det vanskelig å holde på og trekke til seg innbyggere og arbeidskraft. Færre aldersvennlige boliger gjør det vanskeligere å få til at flere eldre kan bo trygt hjemme og utsette behovet for omsorgs- og sykeheims plass.

Det er kommunene som har best forutsetninger for å se det lokale boligmarkedet i sammenheng med arbeidsmarkedet, næringsutvikling, tjenestetilbud og lokal samfunnsutvikling. I distriktskommuner kan det være få aktører i boligmarkedet. Behovet for at disse kommunene både får og tar en aktiv rolle i boligpolitikken er derfor større enn i mer sentrale kommuner.

Kun kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 kan søke om tilskudd til boligtiltak i distriktene.

Driftstilskudd til leieboerorganisasjoner

For de som ikke kan eller vil kjøpe egen bolig, skal leie av bolig være et godt og trygt alternativ. Ifølge SSB var det i 2019 om lag 940 000 leietakere. Leiemarkedet er derfor en viktig del av boligmarkedet.

Leiemarkedet fungerer på mange måter godt. Samtidig har leietakere generelt dårligere boforhold enn boligeiere. De bor trangere, har oftere fukt og råte i boligen, og opplever i større grad bomiljøet som dårlig. Mange leietakere opplever også bosituasjonen som ustabil fordi kontraktstiden er kort.

2. Virkeområde

Forskriften gjelder ikke på Svalbard.

Forskrift §2

3. Tilskudd til boligsosialt tiltak

Frivillige og private aktører, forsknings- og utdanningsinstitusjoner og kommuner, kan få tilskudd til å utvikle nye metoder, konsepter og løsninger i det boligsosiale arbeidet. De kan også få tilskudd til kunnskapsutvikling og -formidling, informasjon til målgrupper og boligsosiale utredninger.

Forskrift § 3

Kommunen kan søke om tilskudd til boligsosiale tiltak til prosjekter som er særlig nyskapende og antas ha stor overføringsverdi til andre.

Kommunen kan også søke tilskudd til tiltak som gjør det mulig for barnefamilier og de med lav inntekt å etablere seg i pressområder. Høye boligpriser gjøre det vanskelig for disse å etablere seg, og det kan oppstå en opphopning av dårlige levekår i andre områder. Dette er uheldig for de som ønsker å bo sentralt, og til hinder for å nå målet om en sosialt bærekraftig byutvikling der det er rom for alle sosiale lag i befolkningen. Det kan derfor være et særlig behov for å teste ut nye boligkonsepter og måter å jobbe på for å gjøre det enklere for barnefamilier og grupper med lav inntekt å etablere seg i pressområder. Pressområder er områder med stor tilflytting og stor etterspørsel etter boliger.

Husbanken ønsker særlig søknader som ser nærmere på:

Tiltak for prioriterte målgrupper:

- Utvikling av nye boligkonsept, boligkjøpsmodeller og måter å jobbe på for å gjøre det enklere for barnefamilier og grupper med lav inntekt å etablere seg i pressområder.
- Tiltak som styrker kommunenes arbeid med å bosette flyktninger.
- Tiltak som bidrar til at personer med nedsatt funksjonsevne på lik linje med andre, kan velge hvor og hvordan de vil bo.

Kunnskapsarbeid:

- Utvikling av nye metoder, konsepter og løsninger for boligsosialt arbeid i hele landet
- Tiltak som bidrar til kunnskapsutvikling og -formidling, informasjon til målgrupper og boligsosiale utredninger

Det er særlig viktig at kunnskapen som blir utviklet i et prosjekt blir dokumentert, formidlet og delt på en slik måte at andre kan ha nytte av erfaringene fra prosjektet.

Prosjekter som bidrar til nytenking, og har stor overføringsverdi til andre prosjekt vil bli prioritert.

Søknader om masterstipend

Husbanken deler ut stipender på 30 000 kroner til inntil 10 masterstudenter som skriver om temaer knyttet til bolig og boligsosialt arbeid eller boligtiltak i distriktene. Studenter som søker om stipend til masteroppgaver, kommer inn under private aktører.

4. Tilskudd til boligtiltak i distriktene

Kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 i SSBs sentralitetsindeks kan søke om tilskudd til å utvikle nye samarbeidsformer og å gjennomføre forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler som bidrar til økt tilgang på egnede boliger i distriktskommuner.

Forskrift § 4

Husbanken og Distriktssenteret ønsker særlig søknader om:

- Modeller som reduserer tapsrisikoen for personer som skal bygge eller kjøpe nybygde boliger i distriktene.
- Nye måter å samarbeide med utbyggere på for å sikre at flerboligprosjekter blir bygd i distriktene
- Nye boligkonsept og boformer som for eksempel kan være rettet mot å fremskaffe utleieboliger i distriktene som leietakerne så kan kjøpe.

Det er viktig at kunnskapen som blir utviklet i et prosjekt blir dokumentert, formidlet og delt på en slik måte at andre kan ha nytte av erfaringene. Husbanken og Distriktssenteret vil følge opp kommunene som får tilskudd og tilby kompetansestøtte og arenaer for erfaringsdeling.

Prosjekter som bidrar til nytenkning, og som har stor overføringsverdi til andre prosjekter blir prioritert.

5. Hva det ikke gis tilskudd til

Det gis ikke tilskudd til boligsosialt tiltak og boligtiltak i distriktene som

- a. sannsynligvis kan bli gjennomført uten tilskudd
- b. i sin helhet kan forventes å kunne finansieres med andre midler
- c. er gjennomført
- d. er pålagt kommunene gjennom lov.

Forskrift § 5

6. Tilskudd til leieboerorganisasjoner

Leieboerorganisasjoner kan få tilskudd til driften av organisasjonen.

Forskrift § 6

Formålet med tilskudd til leietakerorganisasjoner er å ivareta leietakeres interesser.

I vurderingen av søknader til drift av leietakerorganisasjoner legger Husbanken vekt på

- antall medlemmer på søknadstidspunktet
- hvordan organisasjonen ivaretar leietakeres interesser og sprer kunnskap om leiemarkedet

7. Vilkår for tilskudd

Mottakere av tilskudd til boligsosiale tiltak eller tilskudd til boligtiltak i distriktene skal utarbeide en rapport om prosessen og metodene for å nå resultatet, om resultatene av tiltaket og ha et regnskap som viser hvordan tilskuddsmidlene er benyttet. Resultatene skal være offentlige og må kunne presenteres og videreformidles offentlig. Rapporten skal være universelt utformet og kunne publiseres på Husbankens nettsider.

Forskrift § 7

Leietakerorganisasjoner skal levere en rapport og et regnskap som viser hvordan tilskuddsmidlene er benyttet.

Vilkår for bruk av pengene kommer frem i tilskuddsbrevet. Skjer det forsinkelser og endringer i prosjektet i løpet av prosjektperioden, må dere ha en skriftlig godkjenning fra Husbanken på dette. Sluttrapporten skal oppfylle kravene til universell utforming. Den skal være i tråd med krav for dokumenter (PDF) som skal på nettsider. Dette kan du lese mer om på uutilsynet.no.

Der det er aktuelt skal rapporten inneholde en beskrivelse av hvordan prosjektet er tenkt tatt i bruk i ordinær drift.

Rapporten (resultatet) skal formidles via Husbanken.no og på ulike læringsarenaer. Nærmere avklaring vil skje i dialog med Husbanken, og vil eventuelt være konkretisert i tilskuddsbrevet.

8. Krav til søknaden

En søknad om tilskudd sendes Husbanken senest 1. juni 2023. Søknader som kommer inn etter søknadsfristen, vil bli avvist.

En søknad om tilskudd til boligsosiale tiltak eller tilskudd til boligtiltak i distriktene skal

- a. angi søkerens navn, adresse, e-postadresse, organisasjonsnummer og hvem som er kontaktperson
- b. angi hva tilskuddet skal brukes til
- c. inneholde en prosjektbeskrivelse, en aktivitetsplan som beskriver hva som skal gjennomføres og når, og opplyse om eventuelle samarbeidspartnere
- d. angi tilskuddsbeløpet det søkes om
- e. inneholde en finansieringsplan
- f. inneholde en formidlingsplan

En søknad om tilskudd til en leietakerorganisasjon skal

- a. angi søkerens navn, adresse, e-postadresse, organisasjonsnummer og hvem som er kontaktperson
- b. angi antall medlemmer på søknadstidspunktet
- c. inneholde en beskrivelse av hvordan søker ivaretar leietakernes interesser på boligmarkedet.

Husbanken kan be om andre opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for å avgjøre søknaden.

Forskrift § 8

Søkere må benytte søknadsskjema HB 8.S.16 Søknad om tilskudd til boligtiltak. Eventuelle vedlegg sender dere sammen med søknaden. Eksempel på dette kan være prosjektbeskrivelse.

Alle søknader om tilskudd sendes til:

- Husbanken, Postboks 1404, 8002 Bodø, eller
- post@husbanken.no

Realisme i forhold til gjennomføring og gevinst/merverdi, gjerne gjennom en god plan vil bli tillagt vekt i saksbehandlingen.

Alle får et skriftlig svar på søknaden.

9. Hvordan søknadene blir vurdert

Husbanken avgjør søknadene om tilskudd til boligsosiale tiltak og boligtiltak i distriktene etter en skjønsmessig vurdering der det legges vekt på

- a. prosjektets faglige relevans
- b. hvor gjennomførbart prosjektet er, blant annet basert på søkeres kompetanse og økonomi
- c. forankringen av prosjektet og involveringen av relevante aktører
- d. planen for å formidle resultatene av prosjektet
- e. om prosjektet innebærer utvikling av metoder, konsepter og løsninger som kan tas i bruk av flere

I vurderingen av kommuners søknader om tilskudd til boligsosiale tiltak, legges det særlig vekt på om tiltaket er særlig nyskapende og kan ha stor overføringsverdi til andre.

I Husbankens vurdering av søknader til drift av leieboerorganisasjoner legges det vekt på

- a. antall medlemmer på søknadstidspunktet
- b. hvordan organisasjonen ivaretar leietakeres interesser og sprer kunnskap om leiemarkedet.

Forskrift § 9

Det er viktig å ta kontakt med Husbanken tidlig dersom det oppstår forsinkelser i fremdriften av prosjektet og det fører til at det ikke søkes utbetalt i rett tid.

Tilskuddet kan bortfalle i sin helhet uten forutgående varsel dersom anmodning om sluttutbetaling ikke er framsatt innen fristen som er oppgitt i tilsagnsbrevet. Det kan i særlige tilfeller søkes skriftlig om utsettelse av fristen. Søknaden må begrunnes og sendes i god tid før fristen. Det gis normalt ikke fristforlengelse.

Husbanken kan kreve hele eller deler av tilskuddet tilbakebetalt hvis vilkårene i tilsagnet ikke er oppfylt og det allerede er foretatt delutbetalinger.

10. Prioritering mellom tilskuddene

Minst 30 prosent av tilsagnsrammen på kap. 581 post 78 Boligtiltak skal gå til boligsosiale tiltak, og minst 30 prosent skal gå til boligtiltak i distriktene. Innvilgede tilskudd til leietakerorganisasjoner skal ikke overstige 7 prosent av tilsagnsrammen.

I prioriteringen mellom tilskuddsordningene skal det legges vekt på hvor gjennomførbare prosjektene er, særlig basert på søkerens kompetanse og økonomi, om prosjektet innebærer utvikling av metoder, konsepter og løsninger som kan tas i bruk av flere, og hvilken overføringsverdi tiltaket har til andre liknende prosjekter.

Forskrift § 10

Prioriteringen av søknadene om tilskudd til boligtiltak i distriktene skjer i samarbeid med Distriktsenteret.

11. Beregning og utbetaling

Husbanken fastsetter tilskudd til boligsosiale tiltak eller boligtiltak i distriktene etter en helhetsvurdering. I vurderingen legges det særlig vekt på tiltakets kostnader og måloppnåelse og muligheten for annen finansiering. Husbanken kan stille vilkår om at søker bidrar med egeninnsats/egenkapital, og deltar med tilskudd, personalressurser, lokaler o.l. Tilskuddet utbetales når prosjektet er fullført og mottakeren har rapportert etter § 7. Utgifter til forsøk eller en pilot kan etter søknad utbetales over to år.

Husbanken fastsetter tilskuddet til leietakerorganisasjoner ut ifra en skjønnsmessig vurdering, blant annet basert på antall medlemmer på søknadstidspunktet. Tilskuddet utbetales når regnskapet og rapporten etter § 7 er levert Husbanken. Tilskuddet kan delutbetales på bakgrunn av regnskap. Det kan søkes om sluttutbetaling 3. kvartal i tilskuddsåret på bakgrunn av ajourført regnskap og rapport som beskriver gjennomførte tiltak. Årsregnskap ettersendes snarest mulig etter årsmøtet og senest innen utgangen av mai (påfølgende år).

Forskrift § 11

Delutbetalinger blir vurdert i hver enkelt sak og gjelder særlig større prosjekter som går over flere år. Ved delutbetaling må dere dokumentere påløpte kostnader i prosjektet. Dette kan være dokumentasjon på fremdrift, påløpte kostnader, utført arbeid slik som timelister, midtveisrapport med mer.

I tilskuddsbrevet står det hvilke vedlegg som skal følge søknaden om sluttutbetaling. Det kan være

- dokumentasjon/sluttrapport som inkluderer egen vurdering av måloppnåelse. Sluttrapporten må inneholde et sammendrag som gir en god oppsummering av prosjektet og oppnådde resultater.
- regnskapsutdrag undertegnet av prosjektleder. Regnskapsutdraget skal være bekreftet med revisorattestasjon når tilskuddet er på mer enn 500 000 kroner

Dere må bruke skjemaet HB 8.S.28 Søknad om utbetaling av boligtiltak.

Hvis Husbanken ikke har mottatt søknad om utbetaling innen fristen som er oppgitt i vedtaket, vil retten til tilskuddet falle bort.

Det er viktig å ta tidlig kontakt med Husbanken dersom det blir forsinkelser i prosjektet.

12. Kunngjøring og søknadsfrist

Husbanken lyser ut tilskuddsmidlene på husbanken.no. I 2023 er søknadsfristen 1. juni.

Forskrift § 12

13. Kontroll med vilkår, rett til opplysninger

Husbanken kan kontrollere at betingelsene for tilskuddet og vilkårene i tilskuddsvedtaket er oppfylt gjennom å

- a. kreve de opplysningene og den dokumentasjonen som er nødvendig for kontrollen
- b. innhente opplysninger fra andre myndigheter som har adgang til å utlevere opplysningene
- c. besiktige tiltaket.

Tilskuddsmottakeren skal medvirke til besiktigelsen dersom det er nødvendig for kontrollen.

Forskrift § 13

14. Avskrivning

Tilskuddet avskrives ved utbetaling.

Forskrift § 14

15. Tilbakebetalingsplikt

Husbanken kan stanse utbetalingen eller kreve at mottaker helt eller delvis tilbakebetaler tilskuddet dersom

- a. tilskuddet ikke er brukt i samsvar med forskriften og vilkårene i tilskuddsvedtaket
- b. tildelingen bygger på uriktige opplysninger fra søker
- c. tilskuddsmottakeren ikke har levert rapporten eller regnskapet innen fristen i tilskuddsvedtaket
- d. rapporten eller regnskapet ikke gir tilstrekkelig informasjon for å vurdere om kravene i forskriften og tilskuddsvedtaket er oppfylt
- e. ikke hele tilskuddsbeløpet er benyttet.

Forskrift § 15

16. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft straks.

Samtidig oppheves forskrift 23. februar 2011 nr. 193 om kompetansetilskudd til boligsosialt arbeid fra Husbanken.

Forskrift § 16



Se husbanken.no/kontakt oss eller ring 22 96 16 00
for å finne ditt nærmeste regionkontor.

HB 8.B.24 Veileder for tilskudd til boligsosialt tiltak, oppdatert 31.03.2023

Forsidebilde: Ricardofoto