

Boligsosial plan

Bjerkreim kommune

2025 - 2030



BJERKREIM
K O M M U N E

– rom for mer

Innhold

1.0 Innledning.....	3
2.0 Formål	3
3.0 Bakgrunn.....	4
4.0 Boligsosialt arbeid.....	5
4.1 Internasjonale konvensjoner.....	5
4.1.1 FNs bærekraftsmål	5
4.2 Nasjonal boligpolitikk.....	5
4.3 Nasjonal strategi «Alle trenger et trygt hjem»	5
4.4 Boligsosial lov.....	6
4.5 Boligsosialt arbeid.....	7
4.6 Vanskeligstilte på boligmarkedet	7
5.0 Kommuneplanens samfunnsdel.....	8
5.1 Kommunens målsetning.....	9
6.0 Boligbebyggelse i Bjerkreim	10
6.1 Status og utviklingstrekk.....	10
6.2 Befolkningsutvikling og andel eldre	11
7.0 Boligbehovet i Bjerkreim.....	14
7.1 Kommunale boliger og omsorgsboliger	14
7.2 Enkeltpersoner og familier med lave inntekter.....	16
7.3 Personer med nedsatt funksjonsevne.....	16
7.4 Personer med rusutfordringer og/eller psykiske lidelser (ROP)	17
7.5 Flyktninger.....	18
7.6 Bostedsløse.....	19
7.7 Befolkningsutvikling og andelen eldre i kommunen.....	19
8.0 Organiseringen av kommunen boligsosiale arbeid.....	20
8.1 Aktører i det boligsosiale arbeidet.....	21
8.2 Husbanken	22
8.3 «Fra leie til eie».....	23
9.0 Boligsosialt arbeid i planperioden (2025 – 2030)	24
10.0 Litteraturliste og lovverk.....	24

1.0 Innledning

Boligsosial plan omhandler i første rekke utfordringer, mål og tiltak direkte rettet mot personer og husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet (definisjon pk. 4.6). Den skal være en samlet plan for kommunens arbeid for at vanskeligstilte skal kunne etablere seg og bli boende i egen bolig.

Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet er fordelt på flere sektorer og forvaltningsnivåer. Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Staten skal sikre gode rammebetingelser, som f.eks. Husbanken. NAV er en viktig samarbeidspartner i det boligsosialarbeidet, og har blant annet en ordning med bostøtte.

Boligsosial plan gir en oversikt over:

- Nasjonale føringer og lovverk
- Statusrapport over kommunens nåværende tilbud på det boligsosiale feltet
- Vurdering av fremtidige behov for vanskeligstilte i Bjerkreim kommune
- Kommunens organisering av det boligsosiale arbeidet
- Handling- og fremdriftsplan for planperioden (2025-2030)

Planen revideres hvert 5. år, og ses i sammenheng med SSB sine folketallframskrivninger. Boligsosialt arbeid kan danne grunnlag for prioriteringer i økonomiplanen. Planen må derfor også ses i sammenheng med budsjett. Det kan bli nødvendig å revidere planen i perioden, ved eventuelle organisatoriske endringer eller lovendringer.

2.0 Formål

Planen skal gi en oversikt over behov og tilgjengelige virkemidler og samtidig være et grunnlag både for strategisk boligplanlegging til aktuelle målgrupper og bidra til politisk og administrativ bevissthet når det gjelder prioritering og styring av boligutviklingen i kommunen. Planen tar utgangspunkt i nasjonale mål og visjoner for boligpolitikken og beskriver på bakgrunn av dette konkrete, lokale strategier.

Rådmannen (Nå, Kommunedirektør) har i eget skriv, datert 15.september 2016, utarbeidet mandat for boligsosial plan: "Kommunen skal ha en strategi for helhetlig boligsosialt arbeid. Med bakgrunn i mandatet er formålet med denne planen å:

- Gi en oversikt og øke kunnskapen om nåværende og fremtidige boligbehovet i kommunen
- Øke kunnskapen om statlige virkemidler

- Tilstrebe en mer målrettet bruk av virkemidlene
- Øke effektiviteten ved å samordne ressursene i kommunen

3.0 Bakgrunn

I Norge bor de aller fleste godt. Det store flertallet eier boligen de bor i, og generelt er boligstandarden høy. Bolig er likevel ikke et gode som er likt fordelt i befolkningen. «Dyrtid» er et begrep som ble benyttet på 70-tallet, og som vi ser økende tendens til i dag. Økte renter, matvare- og strømpris medfører at flere har behov for økonomisk støtte, til å skaffe eller beholde egen bolig. I samme periode har kommunen bosatt et rekordhøyt antall flyktninger fra Ukraina. Dette bidrar også til at boligmarkedet blir påvirket ([Meld. St. 13 \(2023–2024\)](#)).

Ulike deler av befolkningen har ulike forutsetninger for å klare seg på egen hånd i boligmarkedet. Den sosiale boligpolitikken skal forebygge at folk får boligproblemer. Å skaffe seg en bolig er først og fremst noe hver og en av oss har ansvaret for selv ([Meld. St. 13, Bustandsmeldinga](#)). Alle skal kunne skaffe seg en egnet bolig, og de som ikke klarer det selv skal få den hjelpen de trenger. Hjelpen skal i størst mulig grad sette folk i stand til å mestre egne liv. Boligbygging og kommunal planlegging legger viktige rammer for det boligsosiale arbeidet, og mange utfordringer kan løses gjennom et velfungerende boligmarked.

Det å være bostedsløs eller bo dårlig har innvirkning på flere livsområder. Det kan vanskeliggjøre integrering og deltakelse, og gjør det vanskelig å kunne ta imot helse- og velferdstjenester, gjennomføre utdanning eller delta i arbeidslivet. En bolig utgjør en ramme for sosialt liv og gir en tilhørighet til lokalsamfunn og nærmiljøet.

Ikke minst er bolig og trygt boligmiljø viktig for barn og unges oppvekst. I det boligsosiale arbeidet bør man derfor legge særlig vekt på å sørge for at bolig og bomiljø bidrar til trygge oppvekstsvilkår for barn og unge. Studier viser at barnefamilier som bor i kommunale boliger har vesentlig dårligere bostandard enn andre lavinntektsfamilier som bor i en bolig de selv eier. Det å vokse opp i utrygge bomiljøer og boliger i fysisk dårlig forfatning, samt oppleve hyppig skifte av bolig, nærmiljø og skole, innebære en helserisiko for barn og unge. Særlig for barn i skolealder er et stabilt bomiljø viktig.

Boligsosialt arbeid ses i sammenheng med demografisk endring, økende andel eldre og knapphet på personell og arbeidskraft i alle sektorer. Den sosiale boligpolitikken må være bærekraftig og fremtidsrettet. I boligmeldingen ([Meld. St. 13 \(2023–2024\)](#)) beskriver tiltak fra regjeringen at de ønsker å gjenreise og fornye Husbanken. Dette inkluderer prioritering av

startlån og utvide ordning med husbanklån. Boligmeldingen ses også i sammenheng med klima og energiutfordringer.

4.0 Boligsosialt arbeid

4.1 Internasjonale konvensjoner

Målet om trygge og gode boforhold er forankret i flere internasjonale konvensjoner, hvorav den mest sentrale er FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter. FN-konvensjonen om rettigheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) og FNs barnekonvensjon inneholder også sentrale bestemmelser om bolig.

4.1.1 FNs bærekraftsmål

Bærekraftsmålene, som ble vedtatt av FNs medlemsland i 2015, er verdens felles arbeidsplan blant annet for å utrydde fattigdom og bekjempe ulikhet. Bærekraftsmål nr. 11 gjelder bærekraftige byer og lokalsamfunn. Målet er å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige, og fremhever viktigheten av bolig ved at man *«innen 2030 [skal] sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder»* (delmål 11.1).

4.2 Nasjonal boligpolitikk

Norge er det et nasjonalt mål at alle skal kunne bo trygt og godt (St.meld.13 og 34). Sammen med arbeid, helse og utdanning, anses bolig som en av de fire grunnpilarene i velferdspolitikken.

4.3 Nasjonal strategi «Alle trenger et trygt hjem»

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) samler og målsetter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. 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.

Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» gjelder for perioden 2021 – 2024, og erstatter nasjonal strategi for boligsosialt arbeid «Bolig for velferd» (2014 – 2020).

I strategien lanserer regjeringen en nullvisjon for bostedsløse og en rekke konkrete tiltak som skal bidra til at flere vanskeligstilte får mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. Den nasjonale strategiens prioriterte mål er at flere skal kunne eie egen bolig, leie skal være et trygt alternativ, sosial bærekraft i boligpolitikken og tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse.

I Boligmeldingen (2023-2024) beskriver regjeringen at målet med boligpolitikken er at *folk skal kunne bo i egen bolig i hele landet* ([Meld. St. 13 \(2023–2024\) - regjeringen.no](#)). I

boligmeldingen legger regjeringen frem fire innsatsområder for boligpolitikken:

- Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
- Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
- Ta vare på boligene vi har og bygge de vi trenger
- Forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde egen bolig.

Jamfør regjeringens mål om at ingen skal være bostedsløse, er det konkretisert to delmål i boligmeldingen:

- Bostedsløse skal raskt få tilbud om varig bolig. Barn og unge er prioriterte,
- Ingen skal bli bostedsløse etter løslatelse fra fengsel, etter utskriving fra institusjon, etter opphold på krisesenter eller etter tiltak i barnevernet.

Det vises til [Meld. St. 13 \(2023–2024\) - regjeringen.no](#) for utfyllende beskrivelse av innsatsområder og tiltak på nasjonalt nivå.

4.4 Boligsosial lov

For å styrke det boligsosiale arbeidet har Stortinget vedtatt ny "Boligsosial Lov", som trådte i kraft 1. juli 2023, og med dette er det innført skjerpede krav til kommunen. Loven viderefører i hovedsak plikter kommunen har i dag på det boligsosiale feltet, gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret.

Formålet med lovforslaget er å få et klarere og mer samlet regelverk på det boligsosiale feltet, som igjen kan gi en høyere måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet. Kommunen får dermed et økt ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, og får en viktigere rolle i det boligsosiale arbeidet. Kommunen har plikt til å føre oversikt over boligbehovet for de vanskeligstilte, og må ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Loven stiller noe strengere krav til saksbehandlingen.

4.5 Boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid er en samlebetegnelse på arbeidet med å skaffe de vanskeligstilte en egnet bolig, hjelp til å mestre sin boligsituasjon og til å bli integrert i sitt nærmiljø og samfunnet for øvrig. Det boligpolitiske arbeidet i kommunen er omfattende, og må ses i sammenheng med behovene blant innbyggere og i samfunnet. Kommunen skal ha en helhetlig boligplanlegging og legge til rette for at det blir bygget nok boliger.

I praksis omfatter boligsosialt arbeid alt fra hjelp til å framskaffe, utbedre og tildele boliger til kommunale tjenester og enkelttiltak som kan bedre den enkeltes forutsetning for å mestre sin bo- og livssituasjon. Hjelp til å mestre bo- og livssituasjonen kan omfatte veiledning, opplæring og bistand til å utføre praktiske gjøremål i boligen, eller hjelp til å overholde sine økonomiske forpliktelser. Mange av dem som trenger hjelp til å bo vil også trenge andre tiltak og tjenester som ivaretar egen helse, forebygger isolasjon og som bidrar til en meningsfull tilværelse i fellesskap med andre. Noen er i en vanskelig situasjon i en kort periode, og trenger kun litt veiledning eller økonomisk hjelp for å bedre bosituasjonen sin. Andre trenger omfattende oppfølging og tjenester over lang tid for å mestre boforholdet.

4.6 Vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men har til felles at de ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en egen bolig (Meld. St. 13 (2023 – 2024)). Nasjonalt er det utfordrende å utarbeide en oversikt over boligbehovet blant vanskeligstilte. Begrepet er upresist og det å være vanskeligstilt på boligmarkedet er ikke en bestemt egenskap ved husholdninger. Å være vanskeligstilt er først og fremst et misforhold mellom husholdningenes ressurser og boligmarkedet de befinner seg i.

Grupper som er overrepresentert blant vanskeligstilte på boligmarkedet er ofte familier med lave inntekter, unge som står utenfor utdanning og arbeidsliv, flyktninger, personer som tidligere har vært inne til soning, personer med rusproblemer eller psykiske lidelser og personer med ulike grader av funksjonsnedsettelse (Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid). I 2020 var det 175 000 vanskeligstilte på boligmarkedet, noe som utgjorde 3,5 prosent av befolkningen. 75 000 av disse var barn og unge. I tillegg var 3 325 personer registrert som bostedsløse i 2020. Det er en nedgang på 15 prosent siden 2016 (Nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)).

5.0 Kommuneplanens samfunnsdel

I forbindelse med rullering av kommuneplanens samfunnsdel er det foreslått at FN sine bærekraftsmål skal være styrende for kommunens arbeid. Bærekraftmålene som fremheves i kommunens boligsosiale plan er nummer 1, 3, 10, 11, 17. Målene fremmer bærekraftig utvikling og skal hensyntas i boligsosial plan. Vi må samarbeide globalt og lokalt for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og skape bærekraftige, inkluderende, trygge og robuste byer og lokalsamfunn.



Kilde: FNs bærekraftsmål

I kommuneplanens samfunnsdel omtales både arealforvaltning og temaer som bolig og boligsosialt arbeid. Som samfunnsutvikler, tjenesteyter, tomteeier, byggherre og kredittgiver, er Bjerkreim kommune engasjert i å utvikle en boligpolitikk som imøtekommer behovene til både den eldre og den yngre delen av befolkningen. Ved å integrere boligsosiale hensyn i samfunns- og arealplanleggingen, kan kommunene bidra til å finne gode botilbud for vanskeligstilte og til at flere kan eie egen bolig.

Kommuneplanen beskriver at hensynet til barn og unge skal ivaretas i planlegging og i kravene til det enkelte byggetiltak, samtidig skal hensynet til eldre og de som trenger hjelp prioriteres i overordnet planlegging.

I Bjerkreim kommune ble det i 2021 vedtatt en strategisk handlingsplan for eldreomsorgen 2020-2024 «Leve hele livet i Bjerkreim». I tillegg til den vedtatt handlingsplanen beskriver kommuneplanen at vi ønsker å ha særlig fokus på følgende områder:

- Universell utforming/utendørsområder og fysisk aktivitet

- Bolig/ boligsosial planlegging og forvaltning
- Mobilitet og transport
- Samfunnsdeltagelse
- Medvirkning og involvering

Kommuneplanen har følgende målsetninger og strategier som direkte eller indirekte er relevante for boligsosialt arbeid:

- Nye boligfelt skal helhetsvurderes og bør plasseres i nærhet til infrastruktur, kommunale funksjoner, publikumsrettet næring og fritidsfunksjoner.
- Hoveddelen av boligutvikling skal skje i nærheten til kommunens to sentrumsområder, eller fortetting av eksisterende boligområder, samtidig som man ivaretar muligheten for spredt bolig i perifere strøk, herunder Ørsdalen.
- Fremme befolkningens helse, trivsel, sosiale og miljømessige forhold, herunder forebygge psykisk og fysisk sykdom, skade og lidelse.
- Legge til rette for gode oppvekstsvilkår for barn- og unge.
- Kommunen skal møte utfordringene og mulighetene knyttet til en aldrende befolkning, og skal bidra til at flere eldre kan leve aktive liv lenger og oppleve trygghet ved å bo i eget hjem.

5.1 Kommunens målsetning

Å skaffe seg en bolig, og beholde denne er først og fremst et personlig ansvar, men kommunen har en rolle som både samfunnsutvikler og tjenesteyter. Kommunene er også tomteeier, byggherre og kredittgiver (bl.a. gjennom startlån). Det gjør at kommunene kan planlegge og tilrettelegge for boligutvikling ved å velge hva innsatsen skal rettes mot.

Bjerkreim kommunes målsetning for det boligsosiale arbeidet er utformet med utgangspunkt i nasjonale strategier og gjeldende regelverk, men slik at mål og visjoner er tilpasset kommunens forutsetninger og behov. Boligpolitikken i kommunen bør ha tiltak som gjenspeiler de utfordringene som identifiseres nasjonalt. På denne måten har kommunen mulighet til å være i forkant, unngå at innbyggere blir bostedsløse, står i fare for å miste egen bolig eller bor i uegnet bolig eller uegnet bomiljø.

Bjerkreim kommune har som et overordnet mål at alle skal ha et godt sted å bo. Dette er i tråd med nasjonal strategi. Å bo i en egnet bolig vil kunne ha betydning for opplevd livskvalitet. God helse og et godt liv innebærer gjerne størst mulig grad av selvstendighet og mestring av eget liv. Boligsituasjonen og evnen til å bo må derfor ses i sammenheng med individets livssituasjon i sin helhet.

Med bakgrunn i kommunens overordnede mål har en valgt å definere følgende delmål:

- Bjerkreim kommune vil at færrest mulig barn skal bo i husholdninger som bor trangt og har lav inntekt.
- Bjerkreim kommune vil prioritere gruppen «barnefamilier» i tildeling av startlån og etableringstilskudd
- Bjerkreim kommune vil at antall kommunale boliger/ omsorgsboliger til enhver tid skal være tilpasset kommunens behov
- Bjerkreim kommune vil gjøre ordning med startlån bedre kjent for innbyggere, med særlig fokus på unge voksne og eldre.
- Bjerkreim kommune vil gjennomføre informasjonskampanjer rettet mot voksne og eldre, knyttet til planlegging av egen alderdom.

6.0 Boligbebyggelse i Bjerkreim

6.1 Status og utviklingstrekk

Pr. 4. kvartal 2024 var folketallet i Bjerkreim 2905 innbyggere. I følge SSB er det pr. 2024 1084 eneboliger og 60 leiligheter i kommunen. Tomannsboliger og rekkehus kommer i tillegg og utgjør ca. 100 stk. 82,5 prosent er selveier og 17,3 prosent leier. 3,9 prosent bor trangt.

Kommunens planstrategi viser til at boligbebyggelsen i Bjerkreim kommune har hittil vært dominert av eneboliger på relativt store tomter, plassert nær sentrumsområdene Vikeså og Bjerkreim. I tillegg er åpnet for noe spredt bosetning i avgrensede arealer i LNFR-områdene for å opprettholde bosetningsmønster og et variert bo-tilbud. Det er et økende behov for mindre boenheter, noe som kan bidra til at det blir mulig for førstegangsetablerere å komme inn i boligmarkedet. Det bygges stadig nye boliger i Bjerkreim kommune. Det er mye kapasitet i boligfelt som allerede er ferdig regulert. Flere av disse boligfeltene bygges ut i privat regi.

I forbindelse med kommuneplanleggingen ønsker kommunen å legge til grunn en årlig vekst på 25 nye boenheter i kommunen. Det tas utgangspunkt i at halvparten av boligveksten vil skje på Vikeså. Endelig antall boenheter i de uregulerte områdene er noe usikkert og disse overslagene utgjør derfor et usikkerhetsmoment i

boligbyggeprogrammet.

Ved en flytting av trafikk fra dagens til ny E39 vil flere av boligområdene i gjeldende kommuneplan kunne utvikles. På bakgrunn av dette er det i utgangspunktet ikke ønskelig å utvide eller legge inn nye boligområder ved kommende rullering av kommuneplanen.

6.2 Befolkningsutvikling og andel eldre

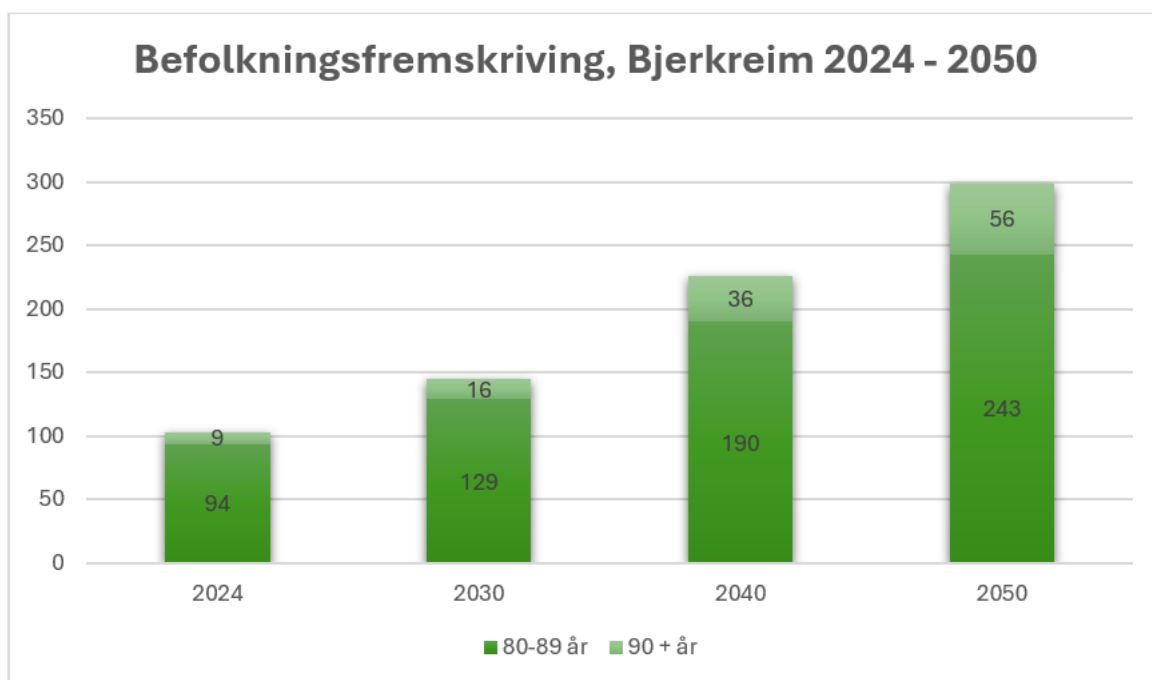
Nasjonalt

I de kommende tiårene viser de nasjonale befolkningsframskrivingene 2024 lavere befolkningsvekst, sterk aldring av befolkningen og en større, mer etablert og eldre innvandrerbefolkning enn i dag. Frem til 2045 forventes det fler fødsler enn dødsfall. Etter dette vil situasjonen snu, og befolkningsveksten blir drevet av innvandring alene. Andelen innvandrere i befolkningen forventes å øke fra litt under 17 prosent i dag til omtrent 22 prosent innen 2050. I løpet av det neste tiåret vil befolkningen bestå av flere eldre personer (65+ år) enn barn og unge (0-19 år) ([Nasjonale befolkningsframskrivinger 2024 – SSB](#)). Nasjonalt er det i dag ca 2,6 yrkesaktive per pensjonist, men i 2050 vil det bare være 1,6 i jobb per pensjonist. I 1967 var dette tallet 3,9.

SSB anslår i sitt hovedalternativ for nasjonale befolkningsframskrivinger at antall personer som er 70 år eller mer øker fra dagens 670 000 til ca. 1,4 mill. personer i 2060. Det betyr at hver femte person vil være over 70 år i 2060, mot dagens én av åtte. Den store andelen eldre slår først og sterkest inn i de tynnest befolkede delene av landet. For å sikre bærekraftige tjenester må det legges til rette for at flere eldre kan bo hjemme lenger.

Bjerkreim kommune

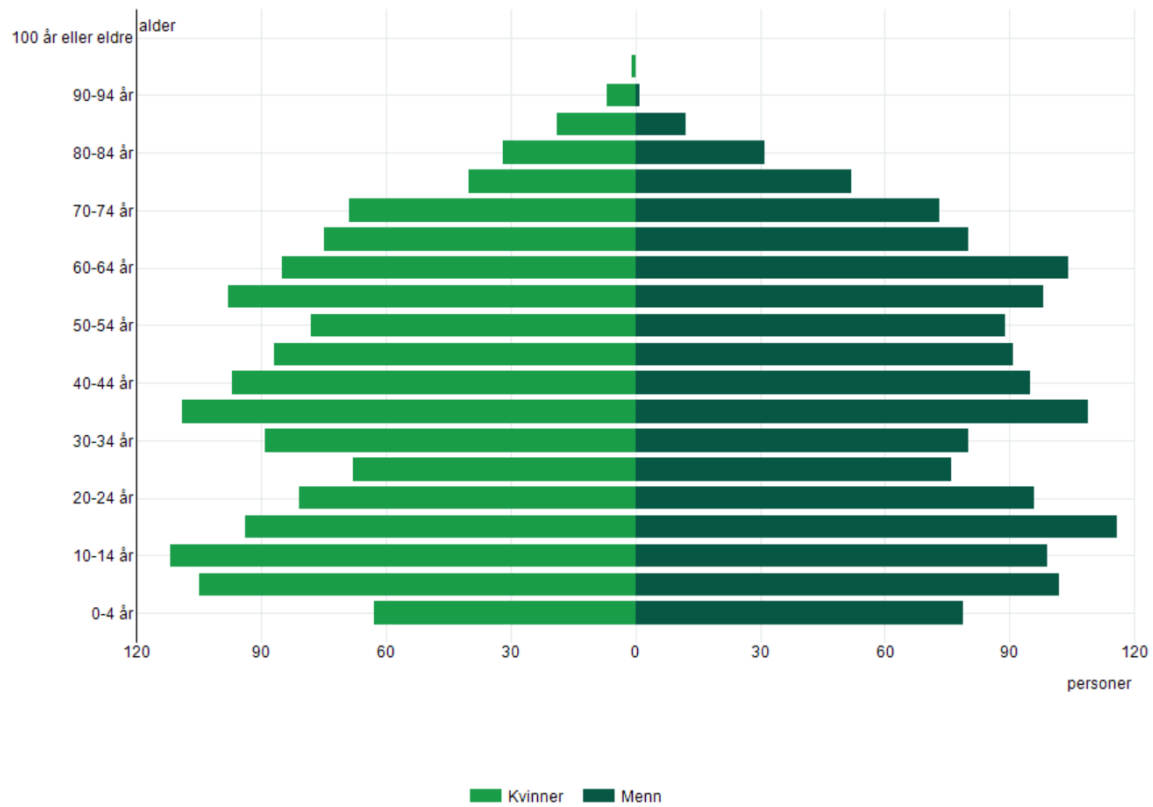
Befolkningstallene i Bjerkreim kommune forventes å stige svakt i de kommende årene. Samtidig ser vi fram mot en betydelig aldersendring. Befolkningens andel av eldre øker. Ifølge SSB forventes det at antall personer i alderen 80 – 90 + år stiger med nesten 200 prosent. Denne demografiske gruppen har det mest presserende behovet for kommunale helsetjenester, samt boliger som er tilrettelagt for deres spesielle behov. Kommunen må i økende grad ta imot og pleie stadig sykere pasienter som skrives ut fra sykehuset. Dette fører til at andre som ønsker hjelp må vente lengre på sykehjemsplass.



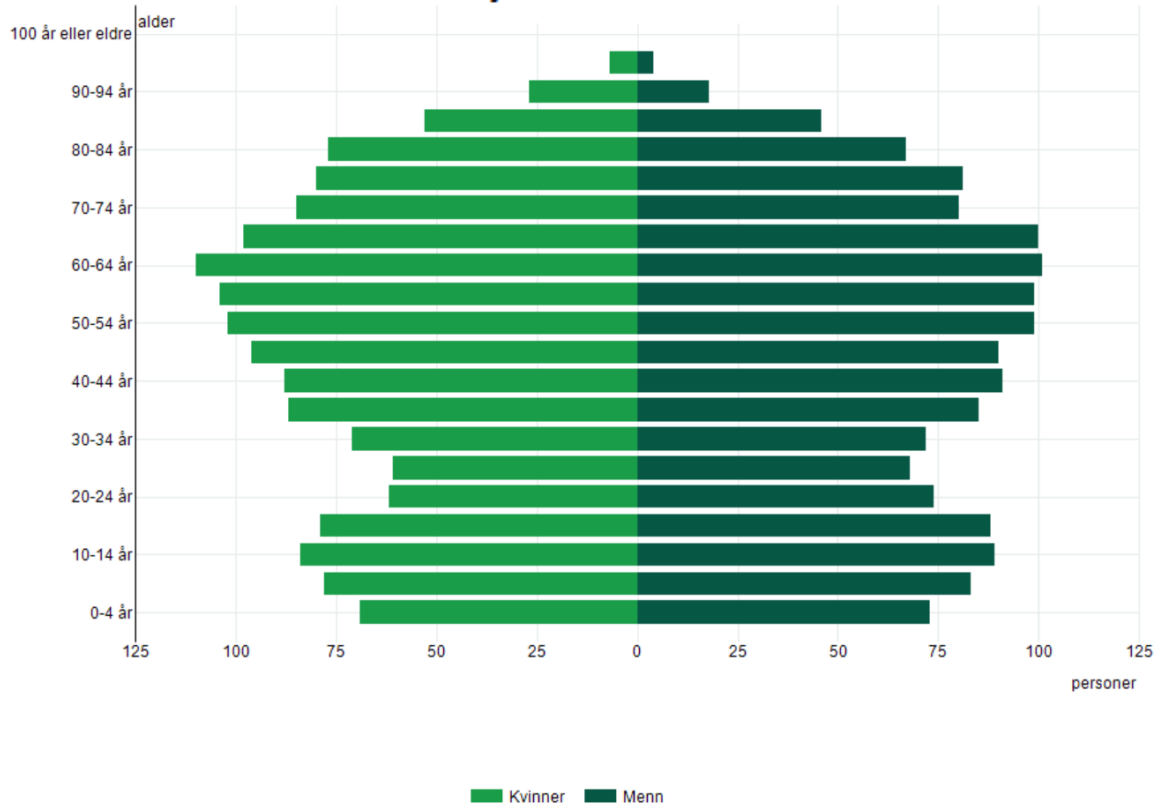
Ifølge Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2021-2024), rapporteres det en økende tendens der de som søker hjelp for å skaffe bolig, også har behov for andre kommunale tjenester. Hjelpe- og støttebehovene vil selvsagt variere betydelig. Noen vil ha behov for enkle tiltak som informasjon og veiledning, mens andre står overfor store, komplekse utfordringer som krever et bredt spekter av tjenester. Dette skaper en krevende oppgave for kommunen, som må være i stand til å tenke helhetlig og gjøre nødvendige tilpasninger. Dette gjelder ikke bare i tjenestetilbudet, men også i utformingen av boliger som kan møte de ulike behovene i befolkningen. For å imøtekomme disse utfordringene må vi opprettholde en tverrfaglig tilnærming og en sterk vilje til samarbeid og innovasjon.

Kommunen kan arbeide for at det blir bygget flere boliger som er tilpasset eldre, ved for eksempel å gå i dialog med private utbyggerfirma. I tillegg har kommunen en viktig rolle som informasjonskilde og veileder for å stimulere innbyggere til å planlegge egen alderdom, også når det gjelder livsløpsboliger. Befolkningspyramider under illustrer SSB sitt hovedalternativ for befolkningsutvikling i Bjerkreim, 2024 – 2050. Dersom vi sammenligner de ulike illustrasjonene kan vi se at befolkningssammensetningen endrer seg. Vi får færre yngre innbyggere, færre i yrkesaktiv alder og flere pensjonister og eldre. Ved å sammenligne befolkningssammensetningen i 2024 og 2050, ser vi at pyramiden endrer seg og blir «tykkere i toppen».

Bjerkreim 2024



Bjerkreim 2050



7.0 Boligbehovet i Bjerkreim

Erfaringene fra arbeidsgruppen er at en stort sett klarer å skaffe utleiebolig til dem som har behov. Befolkningsframskrivingen tilsier imidlertid et moderat behov for å øke antall utleieboliger fram mot 2050. Videre følger en kort beskrivelse av omfang, og mulige boligbehov i Bjerkreim.

7.1 Kommunale boliger og omsorgsboliger

For enkelte individer representerer kommunale utleieboliger et verdifullt og verdig botilbud. Primært rettes dette tilbudet mot de som er avhengige av kommunale tjenester for å sikre en god livskvalitet.

Kommunale boliger

Kommunen har i dag 29 kommunale boliger (se vedlegg). Personer med behov for kommunal bolig er et snitt av innbyggerne med hensyn til alder og sosial bakgrunn. En tommelfingerregel for beregning av antall kommunalboliger er 1 pr. 100 innbygger.

Dersom vi hadde benyttet utgangspunktet for beregning av framtidig behov med utgangspunkt i befolkningsframskrivingene fra SSB isolert, ville i frem mot 2050 kun hatt behov for en økning på én eller to kommunale boliger. Arbeidsgruppens vurdering er at behovet for kommunale boliger/omsorgsboliger vil øke ytterligere som en konsekvens av demografiske endringer (flere eldre). I tillegg er de geografiske avstandene i kommunen et viktig moment i vurdering av antall kommunale boliger/omsorgsboliger. Som eksempel kan hjemmesykepleie bruke 30 minutter én vei på oppdrag i kommunens yttergrense. Effektiv utnyttelse av ressurser er viktig for bærekraftige helse- og omsorgstjenester i fremtiden.

Selv om Bjerkreim kommune har en god oversikt over de kommunale boligene, er det essensielt å kartlegge hvilke husholdninger som kan være i stand til å kjøpe sin egen bolig, og fastslå om det foreligger et tilstrekkelig antall utleieboliger i kommunen. NAV spiller en avgjørende rolle i denne prosessen ved å identifisere leietakere med langvarige trygdeytelser, slik at det kan vurderes om de er kvalifiserte for startlån.

Kommunens filosofi rundt kommunale utleieboliger er at de bør fungere som en overgangsbolig for de med mest presserende behov. En dynamisk rotasjon av beboere er derfor avgjørende for å sikre at de med størst behov til enhver tid er prioritert.

Eiendomsavdelingen, ledet av eiendomssjefen, er ansvarlig for all praktisk håndtering av utleie av kommunale boliger. De får støtte fra KomDok for i oppgaver relatert til nøkkelhåndtering. Eiendomsavdelingen har også ansvar for drift, vedlikehold, budsjett og

regnskap. Husleieinntekter går delvis til vedlikehold og drift av kommunale boliger. Det føres regnskap med hvert enkelt utleieobjekt. Overskudd/ mindreforbruk for boligkontortjenesten blir årlig avsatt på eget fond som skal brukes til større påkostninger og ev. kjøp av nye boliger. Husleie reguleres årlig etter konsumprisindeksen i tråd med Lov om husleieavtaler (Husleieloven).

Bjerkreim kommune har innført Husbankens digitale forvaltningssystem (KOBO), for effektiv styring av kommunale utleieboliger. Dette verktøyet letter prosessen med å søke, tildele og administrere boliger, samt følge opp beboere. KOBO gir datagrunnlag som brukes til planlegging, dokumentasjon og databaserte beslutninger, noe som ytterligere styrker kommunens kapasitet til å tilby gode og tilpassede boligløsninger. For fullstendig oversikt over kommunale boliger og omsorgsboliger vises det til vedlegg.

Husbanken

Har ulike virkemidler for at kommunen kan få økt antall utleieboliger, og kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie. Dersom en privat virksomhet skal låne for å bygge utleieboliger for vanskeligstilte, må eierne inngå en langsiktig [tilvisingsavtale med kommunen](#). Boligene skal være for personer og familier som ikke har mulighet å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de har ([Lån til utleieboliger for kommuner - Husbanken](#)).

Omsorgsboliger

Det er totalt 16 boliger i området rundt omsorgssenteret:

- Vikesågata 14; 8 boliger som er tilknyttet miljøtjeneste. Disse er bygget tidlige på 2000-tallet. Fra administrasjonens side er det ønskelig å beholde disse til miljøtjenesten, og at disse er forbeholdt yngre leietakere. Per i dag benyttes en til avlastning for barn og en til personalbase.
- Vikesågata 16: Institusjonen (omsorgssenteret) 503 m2 i grunnflate
- Vikesågata 18: 4 omsorgsboliger, bygget begynnelsen av 1980-tallet.
- Vikesågata 20: 4 omsorgsboliger, bygget begynnelsen av 1990-tallet.

Omsorgsboligene tilknyttet omsorgssenteret er sentrumsnære. Dette vil gjøre at beboeren selv kan benytte dagligvarebutikker, offentlig kontor/transport. Det er i tillegg tre omsorgsboliger ved Røyslandsfeltet og to ved Røyslandstunet.

Det bygges 8 omsorgsboliger (leiligheter) i tilknytning til det nye helsesenteret. Dersom kommunen beslutter å selge omsorgssenteret, etter at helsesenteret er ferdigstilt, vil

kommunen ha redusert antall mengden omsorgsboliger med 7. Dersom kommunen beslutter å beholde boligmassen ved omsorgssenteret, etter at nytt helsesenter er ferdigstilt, vil det i nær fremtid være behov for at disse oppgraderes til mer moderne standard og universell utforming. Estimert behov for kommunale boliger i årene fremover viser at det er et økt behov.

Kommunen står fritt til å utforme ulike tildelingskriterier for boligene, og det er mulig å ha ulike tildelingskriterier for de 16 boligene; f.eks.: tjeneste/omsorgs/pleiebehov, beredskapsbolig til barnevernet, ROP (personer med samtidige rus- og psykisk helse utfordringer).

7.2 Enkeltpersoner og familier med lave inntekter

Behov for bistand til å skaffe bolig for denne brukergruppen vil i stor grad variere i takt med endringer i arbeidsmarked og prisnivå på bolig- og utleiemarkedet. Ifølge tall fra Husbankens bustadsmonitor (pr. 2024) er det under 10 barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt. I samme året er det registeret 56 barn i husholdninger med lav inntekt ([Bjerkreim - Barn og unges boforhold - Boligsosial monitor \(husbanken.no\)](#)). Bjerkreim kommune ønsker at barnefamilier er en prioritert gruppe ved tildeling av startlån. Dette kan også vær en aktuell gruppe for «leie til eie» (pk. 8.3).

I kommunens planstrategi vises det til at:

- Andelen barn som bor i husholdning med lav inntekt, bor trangt og med enslig forsørger er signifikant bedre enn landsgjennomsnittet.
- Andel over 45 år som leier bolig er signifikant høyere enn resten av landet.
- Andelen som bor i husholdninger med vedvarende lav inntekt, er lavere enn i landet som helhet. Vedvarende lav husholdningsinntekt vil si at den gjennomsnittlige inntekten i en treårsperiode er under 60 prosent av median husholdningsinntekt i Norge.
- Andelen som bor i husholdninger med høy gjeld, er lavere enn i landet som helhet. (Høy gjeld vil si en gjeld tre ganger høyere enn samlet husholdningsinntekt).

7.3 Personer med nedsatt funksjonsevne

Tall fra Husbankens bustadsosiale monitor viser at i 2024 var det 12 personer med nedsatt funksjonsevne bodde sammen med foreldre, og 42 uføre som leier bolig. Uføre her er definert som personer som har mottatt uførepenger foregående år ([Bjerkreim - Personer med nedsatt funksjonsevne - Boligsosial monitor \(husbanken.no\)](#)). Personer med psykisk

utviklingshemning er inkludert i denne gruppen. Det beskrives i rapport fra NTNU (2021) at personer med psykisk utviklingshemming skiller seg ut ved at mange bor i bofellesskap, og at få eier egen bolig. Nasjonalt er eierandelen rundt 25%, kontrast til befolkningen ellers der 80% eier. Andelen er en del lavere blant utviklingshemmede som mottar helse- og omsorgstjenester. Rapporten avkrefter den generelle oppfatningen i kommunene at de fleste ønsker å leie. Nær 80 % sier at de ønsker å eie. Funn tyder også på at de som eier bolig selv i større grad deltar i beslutninger om hvor de bor, og hvem de bor med, noe som er i tråd med FNs konvensjon, CRPD.

Ifølge tall fra SSB, vil behov for tilrettelagte boliger øke for denne gruppen i Bjerkreim kommune. Det er et mål å kunne tilby boliger for denne brukergruppen i takt med det økte behovet. Rapporten fra NTNU viser at det nasjonalt er et etterslep på vedlikehold av kommunale boliger til denne gruppen. «Leie til eie» kan være et aktuelt tiltak for denne gruppen (pk. 8.3).

Avlastningsbolig for barn: Kommunen ser en økende trend når det gjelder avlastningsbehov for barn. Barn med fysisk funksjonsnedsettelse og/eller adferdsutfordringer kan medføre at foreldre har et omsorgsarbeid som overstiger normalomsorg. Kommunen er pliktet til å tilby pårørendestøtte til foreldre med særlig tyngende omsorgsarbeid, jf Helse og omsorgsloven § 3-6. Avlastning er ofte et godt tiltak for at foreldre kan klare å opprettholde det daglige omsorgsansvaret for sine barn over lengre tid. Kommunen har pr. september 2024 kun én leilighet som benyttes til dette formålet. Leiligheten er tilknyttet miljøtjenesten sine lokaler. Det er kun kapasitet til at et barn kan være i leiligheten om gangen. Økt omfang av egnede avlastningsboliger for barn vil bidra til å dekke tjenestebehovet på en bedre måte. I tillegg vil det virke positivt for barnet som er på avlastning, ved at det har mulighet til å være sammen med andre barn under avlastningsoppholdet.

7.4 Personer med rusutfordringer og/eller psykiske lidelser (ROP)

I Bjerkreim ser man tendens til en økning av personer med rusutfordringer og/eller psykiske lidelser (ROP), som har behov for tjenester v/ Mestringsenheten. Personer med utfordringer knyttet til rus og psykiske lidelser kan ha særlige utfordringer på boligmarkedet. Hos disse personene kommer ofte økonomiske utfordringer som en tilleggsbelastning. Personer som strever med utfordringer som dette, har ofte sammensatte behov og får gjerne bistand fra flere hjelpeinstanser. Stabile boforhold og regelmessig oppfølging og bistand fra kompetent personell vil ofte være sentrale faktorer som kan bidra til å stabilisere hverdagen for denne brukergruppen.

Pr. i dag har kommunen et mindre antall kommunale boliger som er tilknyttet personer med psykiske helseutfordringer og/ eller rusutfordringer. Denne gruppen brukere er svært liten, og variasjoner i fremtidig behov kan være svært vanskelig å anslå. Usikkerheten har blant annet sammenheng med flytting inn og ut av kommunen. Ofte vil denne gruppen også ha etablert seg i egen bolig eller private leieforhold. Det er allikevel behov for oppfølging av bosituasjonen i boligene, uavhengig om det er privat eller kommunal bolig. Tjenestene har opplevd et økende behov for denne type oppfølging. Rapport fra SINTEF (2019) viser til positive erfaringer ved at boliger knyttet til denne gruppen plasseres i ordinære bomiljøer. Samtidig er det viktig å tenke på sammensetning i bomiljøet og lokalisasjon. Boliger til denne gruppen bør i tillegg være lokalisert nær butikker og kollektivtransport, slik at en i størst grad kan være selvhjulpen på disse områdene. I tillegg vil responstid/ nærhet til helse- og omsorgstjenester være en faktor som både bidrar til trygghet for tjenestemottaker og effektivisering av helse- og omsorgstjenester.

7.5 Flyktninger

Bosetting av flyktninger skaper behov for boliger. Kommunen har ansvar for å tilrettelegge og bidra til integrering av våre nye medborgere, og å sørge for hensiktsmessige boliger er en sentral del av dette arbeidet. Integreringsavdelingen har et særlig ansvar på dette området. Bjerkreim kommune har i de senere årene bla. krig i Ukraina opplevd økt press for å bosette flyktninger. Hvert år bestemmer kommunestyret antallet som skal bosettes. Det er Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) som kommer med konkrete forespørsler vedrørende bosetting til kommunen. Det er også IMDi som gir oppfordring til kommunene om et bestemt antall flyktninger årlig.

I bosetting av flyktninger har kommunen benyttet en modell hvor innbygger inngår direkte avtale med private utleiere. Kommunen fungerer som et støttende ledd mellom partene i oppstartsfasen og er tilgjengelig for begge parter for å minimere misforståelser. Dette er en del av vår løpende forpliktelse til å sikre en trygg og vellykket integrering av flyktninger i Bjerkreim. Kunnskap om rettigheter og plikter kan bidra til å forebygge problemer ved bosetting av flyktninger. Leieboerforeningen (med støtte fra Husbanken), tilbyr alle kommuner gratis juridisk bistand til alle kommuner som skal bosette flyktninger. Aktuelle boliger gjennomgås av kommunens integreringstjeneste før avtale om leieforhold inngås. Dette inkluderer omfattende vurdering av boligen for å sikre at de tilfredsstillende alle lovpålagte krav før de tilbys til flyktninger, samt dokumentasjon av boligens tilstand for å unngå konflikter når flyktningene flytter ut.

7.6 Bostedsløse

Boligsosial lov beskriver gruppen “bostedsløse” som, «*mennesker som ikke disponerer egen eid eller leid bolig, og husholdninger i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder*».

Dette er tradisjonelt en gruppe personer som Bjerkreim ikke tidligere har hatt. De siste årene har det imidlertid sporadisk kommet personer til kommunen som er definert som bostedsløse. Når de oppholder seg i kommunen, ved midlertidige bosituasjoner, er det et kommunalt ansvar også å skaffe en stabil bosituasjon for denne gruppen. Bjerkreim kommune har pr. i dag ikke utfordringer knyttet til bostedsløse. Bostedsløse inkluderer her husholdninger i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder, jamfør husbankens bustadsmonitorering

7.7 Befolkningsutvikling og andelen eldre i kommunen

SSB anslår i sitt hovedalternativ for befolkningsframskrivninger at antall personer som er 70 år eller mer øker fra dagens 670 000 til ca. 1,4 mill. personer i 2060. Det betyr at hver femte person vil være over 70 år i 2060, mot dagens én av åtte. Den store andelen eldre slår først og sterkest inn i de tynnest befolkede delene av landet. For å sikre bærekraftige tjenester må det legges til rette for at flere eldre kan bo hjemme lenger.

Befolkningstallene i Bjerkreim kommune forventes å stige svakt i de kommende årene. Samtidig ser vi fram mot en betydelig aldersendring - vi forventer nesten en dobling av personer i aldersgruppen 80-89 år sammenlignet med dagens antall. Denne demografiske gruppen har det mest presserende behovet for kommunale helsetjenester, samt boliger som er tilrettelagt for deres spesielle behov.

Ifølge Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2021-2024), rapporteres det en økende tendens der de som søker hjelp for å skaffe bolig, også har behov for andre kommunale tjenester. Hjelpe- og støttebehovene vil selvsagt variere betydelig. Noen vil ha behov for enkle tiltak som informasjon og veiledning, mens andre står overfor store, komplekse utfordringer som krever et bredt spekter av tjenester. Dette skaper en krevende oppgave for kommunen, som må være i stand til å tenke helhetlig og gjøre nødvendige tilpasninger. Dette gjelder ikke bare i tjenestetilbudet, men også i utformingen av boliger som kan møte de ulike behovene i befolkningen. For å imøtekomme disse utfordringene må vi opprettholde en tverrfaglig tilnærming og en sterk vilje til samarbeid og innovasjon.

Kommunen kan arbeide for at det blir bygget flere boliger som er tilpasset eldre, ved for eksempel å gå i dialog med private utbyggerfirma. I tillegg har kommunen en viktig rolle som

informasjonskilde og veileder for å stimulere innbyggere til å planlegge egen alderdom, også når det gjelder livsløpsboliger.

8.0 Organiseringen av kommunen boligsosiale arbeid

I forbindelse med revisjon av kommunens boligsosiale plan ble dagens organisering av det boligsosiale arbeidet evaluert. Oppgavedeling må sikre at vi oppfyller nye lovkrav og at ansvar er i tråd med kommunens nåværende organisering. I den nye oversikten fremkommer også integreringstjenesten og koordinerende enhet som er nye enheter fra forrige rullering av boligsosial plan. Eksterne instanser som f.eks. kriminalomsorgen, DPS, BUP m.fl. fremkommer ikke i oversikten, men er samarbeidspartene i tilfeller hvor dette er aktuelt.

Retningslinjene for tildeling av tilskudd og startlån er blitt revidert i løpet av høsten 2023, og ligger tilgjengelig for innbyggere på kommunens hjemmeside. Frem til nå har søknader om tilskudd (startlån og tilskudd til etablering) blitt behandlet fortløpende av KomDok i samarbeid med økonomiavdelingen.

Erfaringer fra gruppen som behandler søknader om tilskudd og startlån tilsier at det er behov for å styrke denne gruppen med fagkompetanse på helsefeltet. Det foreslås derfor videre at arbeid som omhandler boligsosialt arbeid samordnes i én boliggruppe. Gruppen vil innkalle til møte når søknad om bolig foreligger (kommunale boliger og omsorgsboliger). Boliggruppen inkluderes i søknader om tilskuddsordninger og/eller startlån, i komplekse saker. Ved behov for å drøfte søknad i boliggruppen må det innhentes samtykke fra søker. Boliggruppen fungerer som et tverrfaglig vurderingsteam, og består av ansatt fra økonomiavdeling, kommunalsjef v/ levekår, rådgiver v/levetår, virksomhetsleder v/PLO.

Ny boligsosial plan, § 7, fordrer at det fattes et enkeltvedtak, når noen ved søknad eller på annen måte, ber om bistand fra kommunen. Et enkeltvedtak er en avgjørelse om å gi eller avslå bistand. Kommunen skal ta stilling til om personen er vanskeligstilt på boligmarkedet. Hvis kommunen fatter vedtak om individuelt tilpasset bistand etter [§ 6](#), skal hovedinnholdet i bistanden angis i vedtaket. I dag er søknadsordning for boliger ikke digitalisert. Dette vil arbeides videre med i planperioden.

Boligsosialt arbeid er organisert under Levekår og sosialt arbeid. Levekår fatter vedtak om kommunale boliger jamfør boligsosial plan § 7. Søknad om omsorgsboliger er inkludert i kommunens søknadsskjema for helse- og omsorgstjenester. Søknad om omsorgsboliger blir behandlet av et definert vurderingsteam i PLO, og det fattes vedtak i fagsystemet.

8.1 Aktører i det boligsosiale arbeidet

Kommunalsjef, levekår	Ansvar for det boligsosiale arbeidet i kommunen, og leder av boliggruppen.
Rådgiver, levekår	Deltar i boliggruppen. Benytter KOBO som saksbehandlingssystem for tildeling av kommunale boliger Fatter vedtak jamfør boligsosiallov § 7 i samarbeid med kommunalsjef for Levekår. Følger opp husleiekontrakter.
Økonomiavdeling:	Deltar i boliggruppen. Økonomisk forvaltning av startlån, boligtilskudd og andre tilskuddsordninger. Samarbeider med bygg- og eiendom om fakturering og husleiekontrakter
KomDok:	Gir råd og veiledning til innbyggere om tilskuddsordninger og i søknadsprosessen. Behandler søknader om startlån og etableringstilskudd i samarbeid med økonomiavdeling. Jurist inkluderes i prosess med saksbehandling og fatting av vedtak.
Eiendomsavdeling:	Forvaltning av boligmassen, vedlikehold og tilsyn med krav som utleier, service brannvarsling/ slokkeapparater, varmepumper m.m. KOBO benyttes som forvaltningsportal og har oversikt over den kommunale boligmasse. Mottaker av husleieinntekter og ansvarlig for fakturering i samarbeid med økonomiavdeling. Driftsoperatører bidrar med nøkkelrutiner, strøm/vannmåler avlesing, husleiekontrakter ved inn- og utflytting.
Nav:	Økonomiske råd og veiledning, utbetaling ulike typer stønader herunder kommunal sosialhjelp, Ansvar for vedtak og fremskaffelse av nødbolig. (personer som akutt har behov for bolig). Krav om at kommunale tjenester skal overta etter få dager.
Virksomhetsleder PLO	Deltar i boliggruppen. Mottar og behandler søknad om omsorgsboliger. Fatter vedtak om tildeling av omsorgsboliger i fagjournalssystemet, CosDoc. Prioriteringsrett ved tildeling av boliger i borettslaget Røyslandstunet.
Ergoterapi tjenesten:	Tilrettelegging av bolig / hjelp til tekniske hjelpemidler i bolig for personer med funksjonsnedsettelse.
Hjemmehjelp/ praktisk bistand:	Hjelp til enkel rengjøring i bolig, vedtaksbasert tjeneste.
Hjemmesykepleie:	Helsetjenester for personer som bor hjemme, kan også være enkle praktiske oppgaver, men da kombinert med helsehjelp.
Miljøtjenesten:	Bistå brukere tilknyttet miljøtjenesten med biveiledning. Deltar i boliggruppen ved behov.

Mestringsenheten:	Bistå brukere tilknyttet mestringsenheten med boveiledning fra miljøarbeider i tjenesten. Deltar i boliggruppen ved behov.
Integrering	Bistår flyktninger i dialog med det private leiemarkedet. Deltar i boliggruppen ved behov.

8.2 Husbanken

Husbanken er et statlig forvaltningsorgan som har som formål å bidra til økt boligbygging og bedre boligforhold i Norge. Husbanken er underlagt kommunal- og distriksdepartementet.

Husbanken skal gjennom sine låne- og støtteordninger forebygge og bekjempe at folk er vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken skal bidra til å realisere målene i den sosiale boligpolitikken, spesielt gjennom å gi lån og tilskudd til boligbygging og boligforbedring for personer med lav inntekt. I mange tilfeller kan lån og tilskudd brukes i kombinasjon.

I 2023 formidlet Husbanken i underkant av 27 milliarder kroner i lån, tilskudd og bostøtte. For 2024 er Husbankens utlånsramme på 29 milliarder kroner. Stortinget vedtar bevilgninger til de ulike støtteordningene årlig i forbindelse med statsbudsjett. Under følger en kort beskrivelse av de mest sentrale ordningene fra Husbanken. For fullstendig oversikt vises det til [Husbankens hjemmeside](#).

Bostøtte:

Statlig støtteordning som skal sikre de med lave inntekter og høye bostgifter en egnet bolig. Bostøtten skal hjelpe vanskeligstilte både til å skaffe og beholde bolig. Husbanken og kommunen samarbeider om bostøtteordningen. Husbanken fatter vedtakene, mens kommunen behandler søknadene og har kontakt med søker.

Tilskudd til boligtiltak

Kommunen kan søke Husbanken om tilskudd til boligtiltak. Tilskuddet skal legges til rette for flere egnede boliger i hele landet gjennom testing av nye bostedstiltak og det skal stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon. Tilskuddet kan gå til bostedsosiale tiltak, bostedstiltak i distriktene eller til leieboerorganisasjoner.

Kommunen kan søke om tilskudd til å utvikle nye metoder, konsept og løsninger i det boligsosiale arbeidet. De kan også søke om tilskudd til kunnskapsutvikling og -formidling, informasjon til målgrupper og boligsosiale utredninger, mulighetsstudier mm.

Kommuner kan søke om tilskudd til boligsosiale tiltak dersom prosjektet er særlige nyskapende og blir antatt å ha stor overføringsverdi til andre. Kommuner kan søke tilskudd til tiltak som bidra til at barnefamilier og lavinntektsgrupper får mulighet til å etablere seg i pressområde.

Startlån

Startlån er for personer som skal kjøpe bolig, utbedre eller tilpasse bolig, bygge ny bolig eller refinansiere dyre lån, dersom dette bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Husbanken gir startlån til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner.

Startlån til førstegangsetablerere

Forsøksordning med startlån rettet mot førstegangsetablerere. Målet er å gjøre det lettere for personer som har langvarige utfordringer med å få boliglån i banken, å komme seg inn på boligmarkedet. [Startlån til førstegangsetablerere - Husbanken](#)

Øvrige lån og tilskudd

- Invisteringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem
- Lån til utleieboliger for vanskeligstilte
- Tilskudd til energitiltak

Lån fra Husbanken for privatpersoner

Privatpersoner kan søke om lån fra Husbanken til å bygge eller oppgradere bolig.

Forutsetningen er at det planlegges for høy kvalitet innenfor miljøvennlige løsninger eller tilgjengelighet. Det er ulike formål for kvalitet:

- Bygge miljøvennlig bolig
- Bygge livsløpsbolig
- Oppgradere bolig (betydelig lavere energiforbruk og god tilgjengelighet)
- Kjøpe bolig av utbygger som har fått forhåndsgodkjent boligen i Husbanken.

8.3 «Fra leie til eie»

«Leie-til-eie» er et sentralt virkemiddel i boligsosialt arbeid. Gjennom råd og veiledning er målet å legge til rette for at flere skal få mulighet til å eie egen bolig. Startlån og tilskudd kan her benyttes. Dette fordrer at kommunen må ha tilstrekkelig tid og kompetanse til å gi individuell veiledning og oppfølging innenfor låneforvaltning og privatøkonomi. Det er ulike modeller som kan benyttes i tiltaket. Husbanken kan bistå kommunen med kompetanseheving innenfor dette området.

9.0 Boligsosialt arbeid i planperioden (2025 – 2030)

I nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken, [“Alle trenger et trygt hjem”](#) er det listet opp ulike virkemidler som kan benyttes for å forebygge, gi hjelp til å skaffe seg bolig, og til å beholde boligen sin. Bjerkreim kommune har på grunnlag av nasjonal strategi og lokal tilnærming utarbeidet en liste over virkemidler. Listen består av seks virkemidler med flere underpunkter. I handlings- og fremdriftsplanen er virkemidlene satt i sammenheng med kommunens målsetning for det boligsosiale arbeidet.

Forskning har vist at eierskap til egen bolig kan ha en sterk positiv innvirkning på individets livsmestring. En egen bolig gir en følelse av sikkerhet og stabilitet, noe som ikke bare forbedrer individets livskvalitet, men også kan ha betydelige positive effekter på barns oppvekstsvilkår.

Arbeidsgruppens anbefalinger er at tiltak som øker innbyggerses forutsetning for å eie egen Fbolig bør prioriteres, samtidig skal leie være et trygt alternativ. Videre vil tiltak som fremmer innbyggernes kunnskap og mulighet til å planlegge egen alderdom og livsløp være viktige virkemiddel i den sosiale boligpolitikken. Virkemidler i det boligsosiale arbeidet og konkrete tiltak er beskrevet i handling- og fremdriftsplan, vedlegg 1.

10.0 Litteraturliste og lovverk

Bjerkreim kommune:

[Tilskudd til bolig - Bjerkreim kommune](#)

[Startlån - Bjerkreim kommune](#)

[Husbankens bostøtte - Bjerkreim kommune](#)

[Kommunal bolig og omsorgsbolig - Bjerkreim kommune](#)

[Omsorgsbolig - Bjerkreim kommune](#)

Husbanken:

[Husbanken](#)

[Tilskudd fra kommunen - Husbanken](#)

[Tilskot til bustadtiltak - Husbanken](#)

[Lån fra Husbanken for privatpersoner - Husbanken](#)

[Tilskudd fra kommunen - Husbanken](#)

[Bostøtte - Husbanken](#)

[Tilskot til heis - Husbanken](#)

[Boliger til personer med nedsatt funksjonsevne - Husbanken](#)

[Leie til eie - Husbanken](#)

<https://lovdata.no/forskrift/2023-03-22-391>

Andre:

[Meld. St. 13, Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet](#)

[Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024 - regjeringen.no](#)

[Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021 – 2024\) - regjeringen.no](#)

[Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024 - regjeringen.no](#)

[Bjerkreim - Boligsosial monitor \(husbanken.no\)](#)

<https://lovdata.no/LTI/forskrift/2011-02-23-193>

[Prop. 132 L \(2021–2022\) - regjeringen.no](#)

[FNs bærekraftsmål - regjeringen.no](#)

[Bokvalitet og verdighet - en evaluering av boliger for mennesker med rus- og psykiske lidelser SINTEF Bokhandel](#)

[Utviklingshemmetes bosituasjon web.pdf \(samforsk.no\)](#)

[Prosjekt Kobo - Husbanken](#)

Kommunens ansvar er forankret i følgende lover og bestemmelser:

- [Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet](#) (også kalt «boligsosial lov») trådte i kraft 1. juli 2023. [Loven gir alle som ikke klarer seg selv rett til bistand på boligmarkedet, det gjelder både med hensyn til bolig og tilpassede tjenester.](#) Kommunene er ansvarlige for å ha oversikt over boliger til vanskeligstilte og til å ta boligsosiale hensyn i plan. Loven skjerper plikten til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte og kravet om å ta boligsosiale hensyn i planleggingen.
- [Lov om folkehelsearbeid](#) skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. I lovens § 5 stilles det krav til kommunens ansvar for å ha oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer som virker inn. Bolig er nevnt som en av faktorene (§ 7).
- [Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen](#) regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV-kontoret skal utføre. Formålsbestemmelsen uttaler blant annet at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på

boligmarkedet. NAV-kontoret er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv (§ 27). Tjenester som retten til opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning (§ 17), samt økonomisk stønad (§ 18), individuell plan (§ 28) og kvalifiseringsprogram (§ 29) er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet

- [Lov om planlegging og byggesaksbehandling](#) skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Loven skal bidra til forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.
- [Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester](#) regulerer kommunens ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Oppfølging og bistand i form av personlig assistanse, som omfatter praktisk bistand, opplæring eller støttekontakt, er kommunale tjenester som skal bidra til å utvikle og styrke evnen til å mestre hverdagen og boforholdet. Kommunene skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker (§ 3-7).