

Kunnskapsgrunnlag

Temaplan for bolig





Innholdsfortegnelse

[Innledning](#)

[Mandat](#)

[Formål med planen](#)

[Planens avgrensning og forhold til andre planer](#)

[Lokalpolitiske føringer](#)

[Boligpolitikk i kommuneplanen](#)

[Bærekraftig utvikling og prioriterte mål i boligpolitisk og boligfaglig arbeid](#)

[Statens forventninger](#)

[Det etiske grunnlaget for boligsosialt arbeid i Larvik kommune](#)

[Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet](#)

[Virkemidler](#)

[Politikkutforming for innbyggergrupper](#)

[Ungdom](#)

[Barnefamilier](#)

[Eldre](#)

[Enpersonshusholdninger](#)

[Innbyggere med særskilt behov for oppfølging](#)

[Flyktninger](#)

[Innvandrere](#)

[Vanskeligstilte på boligmarkedet](#)

[Behov for boligbygging](#)

[Situasjonen i Larvik – befolkning, boligforsyning og statistikk](#)

[Eierlinja – noen utfordringer](#)

[Boligforvaltningen i Larvik kommune](#)

[Boligkontoret](#)

[NAV](#)

[Tjenestekontoret](#)

[Eiendom og teknisk drift](#)

[Larvik kommunale boligstiftelse – LKBS](#)

[Satsningsområder - Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk](#)

[Flere skal kunne eie egen bolig](#)

[Leie skal være et trygt alternativ](#)

[Sosial bærekraft i boligpolitikken](#)

[Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse](#)

[Utøvelse av kommunens boligpolitikk](#)

[Forholdet mellom marked og myndigheter](#)



[Boligpolitikk og virkemiddelbruk](#)

[Brukermedvirkning i boligsosialt arbeid](#)

[Ulike kunnskapsområder](#)

[Brukermedvirkning på individ- og systemnivå](#)

[Bukerråd](#)

[Boligråd](#)

[Rett leietaker i rett bolig på rett tidspunkt](#)

[Erfaringer - U-sving til bedre bolig](#)

[Kilder:](#)



Innledning

Bolig er et grunnleggende behov og betraktes som velferdspilar, på linje med helse, utdanning og arbeid. Alle må bo, og med riktig hjelp *kan* alle bo. De fleste skaffer seg et sted å bo på egenhånd, men noen trenger bistand til å skaffe seg og beholde bolig. Boligpolitikken må stimulere til velfungerende boligmarkeder slik at alle typer behov kan bli ivaretatt på en god måte.

Kommunens boligpolitikk skal bidra til at boligutviklingen ivaretar mangfoldet i befolkningen. Barn og unge skal ha gode oppvekstkår, og barnefamilier må ha tilgang til barnehage, skole og fritidsarenaer. Ungdom skal ha mulighet til å etablere seg i egen bolig, og eldre må ha tilgang til nødvendig omsorg og tjenester.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er en sammensatt gruppe, og begrepet benyttes om personer og familier som sliter med å få dekket sine boligbehov. Mens noen er har vansker i en kort periode, trenger andre omfattende oppfølging over tid. SSB anslår at rundt 179 000 personer er vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge. Av disse utgjør ca. 44% barn og unge.

Kommunen har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, og kan samarbeide med en rekke andre aktører. Husbanken skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte, hovedsakelig gjennom å støtte opp om kommunens faglige og økonomiske arbeid gjennom kunnskapsformidling, lån og tilskudd. Statsforvalteren har som oppdrag å samordne boligsosialt arbeid med andre velferdspolitiske initiativ. Frivillig sektor og ideelle organisasjoner er tilbydere av boliger og tjenester, og brukerorganisasjonene er viktige talerør for brukerne. Private utbyggere kan bidra med å etablere utleieboliger, gjerne i nært samarbeid med kommunen.

Hensikten med dette dokumentet er å gi enkel tilgang til hva som legges til grunn for prioriteringer i boligplanen. I forbindelse med utarbeidelse av Boligplan 2015 - 2020 ble det gjort et solid arbeid, og planen kan på mange måter betraktes som forut for sin tid. Den har dermed fortsatt stor aktualitet, og det har vært et mål å videreføre mye av innholdet i denne planen. Det er derfor lagt opp til en del gjenbruk, og mye er gjenkjennbart selv om dokumentet er oppdatert med nye data. Selve planforslaget foreligger som eget dokument i Framsikt.

Vi har hatt som mål å oppdatere status, utfordringer og muligheter for ulike temaer som kan relateres til boligfaglig og boligpolitisk arbeid. Noen temaer har imidlertid egenskaper som ikke kjennetegner Larviksamfunnet spesielt, men en generell aktualitet som er relevant – også i Larvik.

Utfordringer kan i noen tilfeller også betraktes som muligheter, og samtidig være status. Det ene utelukker dermed ikke det andre. Bolignettverket har vært ansvarlige for å utarbeide planen, og alle tjenesteområder i kommunen har deltatt i arbeidet. Kunnskap er hentet inn fra virksomheter, fra rapporter, veiledere og statistikk.



Mandat

Bakgrunn for planarbeidet

Larvik kommunes Boligplan 2015-2020 ble utarbeidet i perioden 2012-2014. Planen skal evalueres og tilpasses nye forutsetninger og muligheter.

Overordnet målsetting

Boligplanen skal oppdateres slik at kommunens ambisjoner og virkemidler er i tråd med nasjonale føringer for boligpolitikk, lokale overordnede planer og tidsaktuelle data.

Arbeidsoppgaver

Evaluere gjeldende boligplan, verdigrunnlag og handlingsprogram.

Innhente aktuelle data og oppdatere kunnskapsgrunnlaget.

Sikre videreføring av viktige innsatsområder.

Knytte boligplanen til relevante, prioriterte bærekraftsmål.

Utarbeide handlingsprogram som svarer opp lokale behov og er i tråd med strategi for sosial boligpolitikk.

Formål med planen

Målet med Temaplan for bolig er å peke ut en retning for det boligpolitiske og boligfaglige arbeidet, og beslutte hvilke strategier og virkemidler kommunen vil benytte seg av for at alle innbyggere i Larvik skal ha et trygt sted å bo. Boligplanen omfatter et handlingsprogram som består av ulike tiltak knyttet til hovedmål og delmål i kommuneplanens samfunnsdel.

Planens avgrensning og forhold til andre planer

Planen skal belyse utfordringer som ikke fanges i andre planer, og se hvordan disse henger sammen med boligfaglige temaer.

Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanen gjelder ikke bare kommunens egen virksomhet, men skal fange opp hensyn som er viktige for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene.

Kommunedelplaner konkretiserer arealstrategien i samfunnsdelen. I Larvik er det utarbeidet kommunedelplan for Larvik by med sentrumsstrategi og kommunedelplan for Stavern by.

Temaplaner

En rekke temaplaner er relevante å se i sammenheng med boligplanen. Temaplan for helse og omsorg, Kulturplan, Næringsplan, Plan for helhetlig oppvekst og Temaplan for folkehelse, idrett, fysisk aktivitet og frivillighet er eksempler på dette.



Regionale planer og strategier kan være hensiktsmessig å tilpasse seg, i forhold til innsigelser og kollektiv transportutvikling med betydning for tilgjengelighet til boligarealer.

Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk skal bidra til å sikre gode rammebetingelser for det boligfaglige arbeidet. Gjennom arbeidet med strategien er målet å forenkle og fornye – for å forbedre. Det er kommunene som har nærhet til og kunnskap om lokale variasjoner og individuelle behov, og dermed de beste forutsetningene for å realisere målene.

Lokalpolitiske føringer

Boligpolitikk i kommuneplanen

Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanen gjelder ikke bare kommunens egen virksomhet, men skal fange opp hensyn som er viktige for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) ble vedtatt i mai 2020 ([KST-20/804](#)), og er basert på FNs bærekraftsmål. Sju av bærekraftsmålene er prioritert til å få særlig fokus i Larvik kommune i planperioden. Gjennom samfunnsdelen er det også vedtatt en overordnet arealstrategi som vektlegger en senterstruktur, fordelt på fem definerte lokalsentre og to bysentre.

Fra Kommuneplanens samfunnsdel:

Et mangfoldig boligtilbud der alle skal bo trygt og godt må videreføres. Bolig er en menneskerett og en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. Bygninger og omgivelser må tilpasses med universell utforming så langt det er fysisk mulig. Det kommer alle – uansett funksjonsnivå, til gode. Det er vedtatt et verdigrunnlag for boligsosialt arbeid som skal ivareta dette.

Boligplanen skal bidra til at boligfaglig og boligpolitisk arbeid bygger opp under prioriteringene i samfunnsdelen og arealstrategien. Samtidig må den være dynamisk nok til at det blir mulig å følge opp tidsaktuelle behov og muligheter.

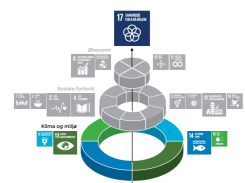
Bærekraftig utvikling og prioriterte mål i boligpolitisk og boligfaglig arbeid

Kommuneplanens samfunnsdel er basert på FNs bærekraftsmål, og Kommunestyret vedtok følgende hovedmål for planen: «Larvik skal være et bærekraftig samfunn med fokus på sosial, økonomisk og miljømessig utvikling i samsvar med FNs bærekraftsmål. En vesentlig endring av holdninger og tiltak må til for å oppnå god livskvalitet, verdiskaping og bedring av miljø og klima i samtid og framtid».



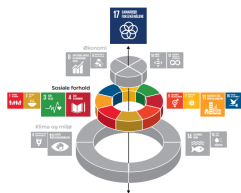
Bærekraftig utvikling omfatter tre dimensjoner og 17 bærekraftsmål. Dette illustreres gjennom figuren til venstre. Her synliggjøres også de sju prioriterte bærekraftsmålene, som fordeler seg over alle de tre dimensjonene.

Boligplanen omfatter i prinsippet alle dimensjonene. Bygg og anlegg står for en stor del av klimautslippene, og det er et vesentlig forbedringspotensial knyttet til bransjen. Boligbygging blir i all hovedsak utført av private utbyggere. Det er derfor viktig at kommunens virksomhet for arealplan utarbeider og håndhever kriterier som



kan bidra til å styrke forutsetningene for å nå delmål knyttet til **BK13: Stoppe klimaendringene** og **BK14: Liv under vann**. Samtidig må byggesaksvirksomheten og virksomheten Prosjekt, bygg og anlegg sørge for at kriterier for innkjøp, prosjektering og gjennomføring følges opp i forbindelse med kommunal byggeaktivitet, inkludert rehabilitering. Dette kan ivaretas blant annet gjennom bruk av kravspesifikasjoner og evaluering av prosjekter for videre læring og utvikling.

Dimensjonen sosiale forhold peker seg ut som særlig viktig knyttet til å utvikle en sosial boligpolitikk.



Av de tre prioriterte målene på denne dimensjonen betraktes **BK3: God helse og livskvalitet** og **BK11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn** som spesielt relevante. Bolig vurderes som et velferdsgode på linje med helse, utdanning og arbeid, og utgjør et viktig kriterium for å komme i posisjon for et godt liv.

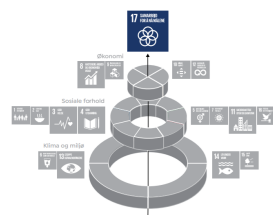
Trygge boliger betraktes som en menneskerett. BK11 vektlegger betydningen av dette, sammen med tilgang til tjenester, offentlig transport, grøntområder og offentlige rom. Slik sett berøres også **BK4: God utdanning**. Det kan være vanskelig å prestere godt på skolen dersom du har en ustabil bosituasjon, bor dårlig eller har begrenset tilgang til slike goder.

Den økonomiske dimensjonen med **BK8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst**, kan på tilsvarende måte være relevant. Det finnes flere eksempler på at folk som har hatt vansker med å komme i arbeid har fått god drahjelp ved at de har kommet i posisjon for egen bolig. Samtidig utgjør bygg- og anleggsbransjen en vesentlig andel av arbeidsmarkedet, og private aktører står i all hovedsak for boligbyggingen. Det er viktig at kommunens arealplaner bidrar til boligutvikling i tråd med aktuelle behov og at kommunens egne prosjekter blir ivaretatt med god innkjøpspraksis og anstendige arbeidsplasser.



I tillegg til de prioriterte bærekraftsmålene er BK1: *Utrydde fattigdom* og BK10: *Mindre ulikhet* svært aktuelle knyttet til boligfaglig og boligpolitisk arbeid. I Norge utgjør bolig en vesentlig faktor for den enkeltes mulighet til å bygge kapital, og rundt 80% eier sin egen bolig. Det bidrar samtidig til at de som ikke kommer i posisjon for å eie egen bolig står i risiko for å bli rammet av "fattigdomsfellen", der dårlig økonomi, ofte supplert med lav utdanning og dårlig helse går i arv mellom generasjoner. Dette bidrar til å forsterke sosiale forskjeller og danne grunnlag for segregerte samfunn. Kommunen må benytte virkemidler og tiltak som motvirker fattigdom og ulikhet, og må derfor vurdere hvordan det kan innlemmes i de prioriterte bærekraftsmålene og hovedmålene som er knyttet til disse.

BK17: Samarbeid for å nå målene er sentralt for å sikre god tilnærming til boligfaglige og bolig-



politiske problemstillinger. En trygg bolig har betydning for alle, uavhengig av alder, sosial status, etnisitet eller helsesituasjon. Det er dermed mange ulike aktører som kan være aktuelle bidragsytere i arbeidet, både innenfor og utenfor Larvik kommune som organisasjon. Samtidig er det helt avgjørende å jobbe for et godt samarbeid mellom de som skal nyttiggjøre seg tiltak og de som skal forvalte tiltak knyttet til boligformål. Medvirkning i alle ledd kan bidra til å skape forståelse og optimalisere mulighetene for vellykket planlegging, gjennomføring og oppfølging i det boligfaglige arbeidet.



Overordnet arealstrategi definerer en utvikling der 70% av boligutbyggingen skal prioriteres innenfor Larvik by, 20% innenfor Stavern by og 10 % i fem prioriterte lokalsentre; Svarstad, Kvelde, Helgeroa, Tjølling og Østre Halsen. Hensikten er å legge til rette for en boligpolitikk som bidrar til fortetting i eksisterende boområder, og dermed styrke infrastruktur og forutsetninger for effektivisering av kommunale tjenester. Dette kan samtidig gjøre det enklere for innbyggerne å ta klimavennlige valg.

Kommuneplanens arealdel er basert på overordnet arealstrategi og fastlegger hvordan arealene skal disponeres og skal sikre at arealbruken bidrar til å nå mål som er vedtatt for kommunens utvikling. Planen søker å styrke kommunens regionale posisjon for å gjøre kommunen mer attraktiv for næringsetablering og tiltrekke oss nye innbyggere. Planen legger opp til fortetting og transformasjon i allerede etablerte bosettinger for å styrke lokalt tjenestetilbud, fornye eksisterende infrastruktur, gjøre det lettere for folk å leve miljøvennlig og gjøre kommunens drift enklere og bedre.

Kommunedelplan for Larvik by tar utgangspunkt i en fortettingsstrategi som vektlegger utvikling innenfra og ut, med fortetting og transformasjon i sentrum og langs kollektivåre. Larvik sentrum skal styrkes, blant annet gjennom grep som er foreslått i sentrumsstrategien. Den peker på fire definerte sentrumsområder; Sentrumskjernen (Torget), Kompetansebyen (Knutepunktet/Hammerdalen), Fjordbyen (Indre havn) og Gamlebyen (Herregården/Tollerodden). Elvepromenaden, Strandpromenaden og Bypromenaden binder bydelene sammen.

Kommunedelplan for Stavern angir også en vektlegging av å bygge innenfra og ut, og definerer sentrumssonen slik at den omfatter landarealene knyttet til den østre delen av gjestehavna. Det tas særlige hensyn til gateløp, grønnstruktur og bebyggelsesstruktur for å bevare/tydeliggjøre de historiske sammenhengene som viktige kvaliteter for byens videre utvikling.

Larvik kommunes eiendomsstrategi

Forventet demografisk utvikling, kommunehelseprofil, familier med vedvarende lavinntekt, klimagassreducerende grep og klimatilpasningstiltak utgjør sammen med økonomiske rammer grunnleggende forutsetninger for det eiendomsstrategiske arbeidet. Eiendomsstrategien omfatter fem definerte strategier:

- Aktiv og strategisk rolle i lokalsamfunnsutviklingen
- Helhetlig eierskap og forvaltning
- Klimavennlige løsninger med ressurseffektiv bruk av energi og arealer
- Kommunale bygg og eiendommer ivaretas og utvikles i tråd med brukernes behov
- Eiendomsforvaltningen preges av kunnskap, gjennomføringskraft og fleksibilitet

Kommunen må tilrettelegge for en større andel eldre i befolkningen, både gjennom boligutvikling, utvikling av formålsbygg, møteplasser og uteområder. Samtidig må kommunen aktivt bidra til å skape en bedre demografisk balanse enn prognosene tilsier. Det må utvikles urbane kvaliteter, skapes arbeidsplasser og tilrettelegges for boligområder og boligkonsepter som appellerer til den yngre delen av befolkningen, slik at de velger å bosette seg, jobbe og skape virksomhet i kommunen. Dette forutsetter en boligutvikling som kan bidra til befolkningsvekst, og en generell tilrettelegging for at det bygges leilighetsalternativer slik at flere kan bo hjemme lengst mulig. Et flyttemønster der eldre



flytter fra eneboliger til leiligheter vil gi rom for at også yngre og barnefamilier kan finne attraktive boalternativer i Larvik. Dette vil være i tråd med anbefalingene fra [boligmarkedsundersøkelsen](#) som ble utarbeidet av Prognosesenteret for Larvik kommune i 2019.



Statens forventninger

[Alle trenger et trygt hjem](#) - av Nikolai Astrup, Kommunal- og moderniseringsminister 2020

“Boligen vår er noe av det aller viktigste vi har. På hjemmebane er vi trygge og kan leve akkurat som vi vil. Hvordan boligen vår ser ut, hvor den ligger og miljøet rundt, påvirker alle deler av livet. Heldigvis er boligpolitikken i Norge ganske vellykket.

De aller fleste har det veldig godt og bor i trygge og gode hjem. Eierlinjen står sterkt og så mange som åtte av ti eier sin egen bolig, noe som er høyere enn i nabolandene våre. Eierandelen er også høy blant innvandrere, og vi er et av landene med størst andel unge boligeiere. Gjennomsnittsalderen for å kjøpe egen bolig er 28 år, og det tallet har vært stabilt de siste ti årene.

Vi ser også at det blir færre bostedsløse i Norge. I fireårsperioden fra 2012 til 2016 ble antall bostedsløse redusert med en tredjedel, og i de store byene ble antallet redusert med hele 40 prosent – noe som betyr at det aldri har vært så få bostedsløse i Norge. Samtidig er det fortsatt en del mennesker som trenger hjelp til å skaffe en trygg og god bolig for seg og sine. De opplever gjerne å ha lite stabile boforhold og må flytte ofte, noe som går utover barna, som må bytte skole og skifte omgangskrets. Og fortsatt er det 3 900 bostedsløse i Norge.

Regjeringens mål er at alle skal bo trygt og godt. Ingen skal være bostedsløse.

Derfor har vi laget denne strategien. Jeg håper den kan bidra til at flere vanskeligstilte får et trygt og godt hjem, og til at vi en dag når nullvisjonen for bostedsløshet. I tillegg til nullvisjonen for bostedsløshet, løfter vi i strategien frem to prioriterte innsatsområder: Det første er at barn og unge skal ha gode boforhold. Det andre er at personer med nedsatt funksjonsevne, på lik linje med andre, skal kunne velge hvor og hvordan de skal bo. Dette er grupper som er særlig sårbare for en dårlig bosituasjon.

Vi er mange som må spille på lag for å lykkes med den sosiale boligpolitikken. Derfor er jeg glad for det store engasjementet vi har sett i arbeidet med strategien. Fra private utbyggere, kommuner, statlige virksomheter, academia og frivillige organisasjoner – og ikke minst fra de menneskene som vi sammen skal forsøke å hjelpe.

Vi trenger alle gode krefter med på laget for at alle skal få den hjelpen de trenger – ikke minst til å bo trygt og godt!”

Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk (2021-2024)



Fra Hurdalsplattformen 2021 - 2025

Regjeringen har fire satsinger for en aktiv boligpolitikk. Vi vil at flere skal få mulighet til å eie egen bolig, utvikle gode bomiljø, legge til rette for å bygge flere boliger og ha en klimavennlig byggenæring. Klimakravene til byggenæringen må skjerpes samtidig som byggekostnadene holdes så lave som mulig.

Vi vil gi Husbanken en større rolle enn i dag og et bredere samfunnsoppdrag for at alle skal bo godt og trygt. Husbanken skal hjelpe flere med å skaffe seg og beholde eget bosted, og regjeringen skal også jobbe for å sikre rettigheter og boforhold for leietakere. Regjeringen vil legge frem en stortingsmelding om en helhetlig boligpolitikk, der kommunene vil få en styrket rolle i arbeidet med å utjevne sosiale og geografiske forskjeller i boligmarkedet.

Regjeringen vil styrke Husbankens distriktsrettede arbeid og fornye Husbankens prosjekt om boligetablering i distriktene for å stimulere til ulike typer boliger i kommuner med usikkert boligmarked. Det er et mål å få fart på boligbyggingen i distriktene.

Regjeringen vil:

- *Utvide Husbankens samfunnsoppdrag, målgrupper og lånerammer.*
- *Gi kommunene sterkere verktøy for å hjelpe folk inn i boligmarkedet.*
- *Utrede en statlig rentekompensasjonsordning for kommunale tomtekjøp.*
- *Legge til rette for at kommunene i samarbeid med aktører som boligbyggelagene kan bygge boliger til folk med begrenset egenkapital.*
- *Fryse BSU-ordningen (boligsparing for ungdom) på 27 500 kroner i året og 300 000 kroner totalt og begrense ordningen til å gjelde førstegangsboligkjøp.*
- *Koordinere offentlige innsigelser i byggeprosesser bedre.*
- *Opprette en ny tilskuddsordning for boligetablering i distriktene.*
- *Bruke offentlig innkjøp til å stille høye miljøkrav.*
- *Stimulere til mer energieffektivisering, gjenvinning og ombruk av byggematerialer i byggeprosesser. Gjøre nødvendige grep slik at norsk tre som byggemateriale blir prioritert i alle offentlige byggeprosjekter der det er mulig, både ved nybygg og renovering.*
- *Etablere et utviklingsprogram for trebygg og klimavennlig fornying av bygg.*
- *Ta initiativ til et eldreboligprogram.*
- *Vurdere Husleieloven som forbrukerlov og sikre leietakere mer stabile leieforhold.*
- *Styrke lovgivningen for å hindre uheldig seksjonering av leiligheter i sameie.*
- *Trappe opp studentboligbyggingen med mål om 3000 bygde boliger i året.*



Det etiske grunnlaget for boligsosialt arbeid i Larvik kommune

I forbindelse med Boligplan 2015-2020 ble det vedtatt å utforme en helhetlig boligplan, og at boligsosiale utfordringer i boligforsyningen skal løses gjennom den generelle veksten i boligmarkedet. Det omfatter blant annet at boliger for boligsosiale formål etableres i gode bomiljøer, og ikke i segregerte små feltutbygginger. Videre ble det vedtatt en verdiplattform som styrende for politikkområdet. Nedenfor følger et kort utdrag av denne, fulgt opp med verdigrunnlaget som ble vedtatt som del av Boligplan 2015-2020.

Bolig gir velferd. Ved å ta hensyn til bolig i samfunnsplanlegging generelt, og i forebyggende boligsosialt arbeidet spesielt, kan levekår bedres for mange. Satsningen på at flest mulig skal eie sin egen bolig, har gitt mange mulighet til å ta del i velstandsutviklingen. For dem som ikke har tatt del i denne utviklingen, har imidlertid terskelen inn i boligmarkedet blitt stadig høyere. Boligmarkedet har dermed blitt en kilde til ulikhet, noe som underbygger behovet for offentlig innsats.

Et godt bo- og oppfølgingstilbud kan være starten på et bedre liv for mange. Et varig botilbud gir trygghet og må være et selvstendig mål, også for personer med byrder som gjør det vanskelig å ta hånd om dette ved egen hjelp.

Bolig først

Bolig er en grunnleggende menneskerettighet og ikke et privilegium man skal gjøre seg fortjent til.

Deltagelse i samfunnet

Å ha et sted å bo er en forutsetning for helse, utdanning, arbeid, familieliv og samfunnsdeltagelse.

Gode steder å bo

Boforholdene skal vurderes etisk og juridisk opp mot definerte standardkrav. Kvaliteten på alle boliger skal være god og plassert i boområder som fremmer livskvalitet.

Universell utforming

av boliger og boligområder skal gi grunnlag for trygghet og redusert behov for bistand.

Ingen midlertidighet

Permanente botilbud bedrer livssituasjonen, all midlertidighet forverrer.

Fra leie til eie

Flest mulig skal kunne eie egen bolig for å kunne ta del i den verdiøkningen som kan bedre levekårene.

Offentlig ansvar

Kommunen skal drive en aktiv boligpolitikk og ta i bruk alle tilgjengelige virkemidler.

Lengst mulig i egen bolig

Fremtidens velferdsutfordringer skal blant annet løses ved at flest mulig kan bo lengst mulig i egen bolig.

Brukerinnflytelse

Brukernes egne synspunkter, vurderinger og valg skal tillegges grunnleggende vekt.

I et arbeidsmøte 9. juni 2021 fikk Hovedutvalg for Eiendom og teknisk drift i oppdrag å vurdere hvorvidt verdigrunnlaget fortsatt betraktes aktuelt. Utvalget anbefalte videreføring uten endringer, og presiserte samtidig betydningen av at verdigrunnlaget kommer til uttrykk som handling - og ikke avgrensnes kun til ord i en plan.



Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet

Kommunene har hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Ansvarer har til nå vært hjemlet i følgende lovverk:

[Lov om folkehelsearbeid](#) skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller.

[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.

[Lov om planlegging og byggesaksbehandling](#) skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Loven skal bidra til god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår.

[Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen](#) regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV skal utføre. NAV er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv.

Den nasjonale strategien for sosial boligpolitikk 2021-2024 omfatter innføring av en ny lov som klargjør kommunens ansvar på det boligsosiale området, og det er utarbeidet et [lovforslag](#) som har vært til offentlig høring. Bakgrunnen for dette er blant annet at dagens lovverk er komplisert, gir et uklart bilde av hva kommunen er pålagt å gjøre, og medfører en fragmentert lovforankring.

Bolig må betraktes som et velferdsområde på linje med helse, utdanning og arbeid. Det vurderes dermed nødvendig å klargjøre kommunenes lovfestede ansvar på det boligsosiale feltet i egen lov. Lovforslaget omfatter blant annet at kommunen skal ha

- ansvar for koordinering og samarbeid i boligsosialt arbeid på strategisk nivå
- ansvar for samordning, planlegging, oppfølging av den enkelte bruker og saksbehandling
- plikt til å ta boligsosiale hensyn i den kommunale planleggingen
 - oversikt over behov for ordinære og tilpassede boliger
 - drøfting av boligsosialt arbeid i planstrategien
 - fastsetting av overordnede mål og strategier – boligsosialt arbeid skal være del av kommuneplanen
- medvirkningsansvar
- ansvar for å sikre at rammetilskudd benyttes til boligsosialt arbeid og unngå at stramme budsjetter fører til at arbeidet prioriteres bort

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har ansvar for blant annet boligpolitikk, plan- og bygningsloven og arbeid med FNs bærekraftsmål. Dette omfatter ansvar for å iverksette den statlige bolig- og bygningspolitikken, inkludert sosial boligpolitikk.

Husbanken er underliggende etat til KDD. Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og å bidra til at de som ikke selv klarer det kan skaffe seg og



beholde en egnet bolig. Husbanken støtter opp om kommunens arbeid gjennom økonomiske virkemidler (bostøtte, tilskudd og lån), kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring.

Statsforvalteren er statens representant i fylket og har ansvar for å følge opp vedtak, mål og retningslinjer fra Stortinget og regjeringen. I det nye lovforslaget er Statsforvalteren pekt ut til å føre tilsyn med kommunens boligsosiale arbeid.

Virkemidler

Kommunens virkemidler i boligpolitikk kan deles etter hvorvidt de er rettet mot individer/hushold eller mot grupper/miljøer. Individrettede boligsosiale virkemidler kan være mer eller mindre skreddersydde for å dekke bestemte behov hos mottakerne, mens miljørettede virkemidler består av goder som karakteriserer fysisk og sosialt nærmiljø der folk bor.

Larvik kommune har de senere årene hatt midler avsatt til kjøp av kommunale utleieboliger. Det har bidratt til at det har vært mulig å skaffe boliger til ulike behov, blant annet bosetting av flyktninger.

Et viktig tema i denne sammenheng er segregerte boområder. To hensyn vurderes særlig viktige; konsentrasjon av kategoriboliger ved lokalisering av nye boliger (særlig for kommunale leieboliger), og segregeringsproblematikk ved tildeling av kommunale boliger.

De boligøkonomiske virkemidlene som kommunene disponerer kan deles i to kategorier; økonomisk hjelp/støtte – hjemlet i lov om sosiale tjenester, og økonomiske støtteordninger etablert av staten/Husbanken og formidlet av kommunene.

Oversikt over tilskudds- og låneordninger i Husbanken

For kommunen:

- [Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem](#)
- [Tilskudd til boligsosiale tiltak](#)
- [Tilskudd til energitiltak](#)
- [Lån til utleieboliger](#)
- [Behovsmelding](#)

For privatpersoner:

- [Bostøtte](#)
- [Startlån og tilskudd](#)
- [Lån til oppgradering](#)

For bransjen:

- [Lån til boligkvalitet](#)
- [Lån til utleieboliger](#)
- [Tilskudd til boligsosiale tiltak](#)
- [Lån og tilskudd til studentboliger](#)

Følgende tilskudd avvikles fra 2023:

- Tilskudd til utleieboliger
- Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller
- Tilskudd til tilstandsvurdering
- Tilskudd til heis

Samtidig innføres nye ordninger, for eksempel tilskudd til energitiltak.



Plan- og bygningsloven kan benyttes som boligpolitisk virkemiddel i to sammenhenger:

1. Bruk av reguleringsplan som boligpolitisk virkemiddel
2. Bruk av bestemmelser av boligpolitisk karakter i utbyggingsavtaler

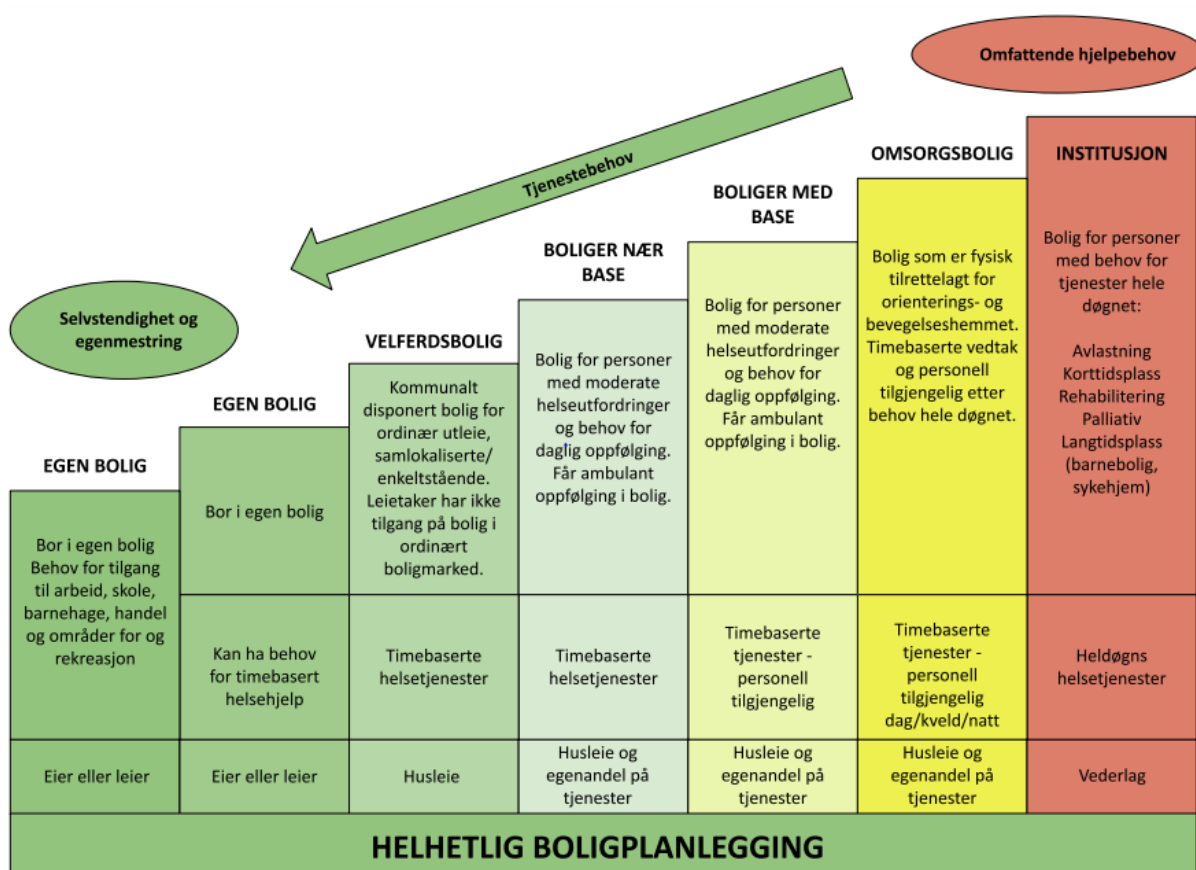
Det er begrensninger i hvor langt plan- og bygningsloven kan brukes som boligpolitisk styringsverktøy. Det er først og fremst i bestemmelser til reguleringsplan konkret utbyggings- og boligpolitikk kan utøves.

Kommunen kan ikke bestemme at boliger skal forbeholdes enkelte grupper gjennom reguleringsplan, eksempelvis eldre eller unge. Som utbygger og eier kan kommunen i kraft av sin privatrettslige og offentligrettslige posisjon, i langt større grad styre dette.

Plan- og bygningsloven åpner for at en utbyggingsavtale kan regulere fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. I behandling av utbyggingsavtaler kan det imidlertid være vanskelig å skille mellom det privatrettslige og offentligrettslige. Samtidig er bruk av slike virkemidler i stor grad avhengig av politisk vilje og enighet lokalt.

Kommunen har hjemmel til å vedta bestemmelser i utbyggingsavtaler i kommuneplanenes arealdel. Slike bestemmelser kan skape god sammenheng mellom regulering og utbyggingsavtaler, og sikre utbyggeres behov for forutsigbarhet.

Se [Boligplan 2015-2020](#) for ytterligere detaljer.



*Helse- og omsorgsdepartementet og KS legger en 2-trinns forståelse til grunn for «Heldøgns»-begrepet. Det knyttes til tjenestetilbud uavhengig av boform. En person som får heldøgns tjenestetilbud kan motta dette både i eget hjem, omsorgsbolig eller institusjon. Boligbehov og eventuelle krav til boligens egnethet og utforming vurderes som arena for omfattende tjenesteyting.

Politikkutforming for innbyggergrupper

Ungdom

Mange unge bor i midlertidig bolig uten leiekontrakt eller med kortvarig leiekontrakt. Det kan være en god løsning for dem som har et midlertidig boligbehov, for eksempel studenter. Andre unge, for eksempel arbeidsledige som lever på sosialhjelp, må trolig finne seg i kortsiktige løsninger på boligmarkedet av økonomiske grunner. Av enpersonshusholdningene er det unge enslige (16-24 år) som har de dårligste boforholdene.

Unge med særskilte behov, som er i overgang fra barndomshjem eller barnevern har gjerne andre utfordringer i tillegg. De har liten erfaring med å bo alene, kan ha psykiske helseutfordringer og være utsatt for utenforskap. Disse vil som oftest ha behov for oppfølgingstjenester.

Å skaffe seg egen bolig har blitt et stadig trangere nåløye for unge. Boligprisene er historisk høye, og i tillegg er det vanskelig å få boliglån, blant annet på grunn av kravet til egenkapital på 15 prosent. Å leie bolig i Norge er dessuten dyrt. Det gjør det enda vanskeligere å spare opp tilstrekkelig egenkapital og kan på den måten virke selvforsterkende for dem som ikke har så mye fra før.

Høye studielån og lav ansiennitet på arbeidsmarkedet kan gjøre det krevende for unge å spare til egenkapitalkravet på 15 prosent på egenhånd, spesielt siden det er et høyst bevegelig mål. Egenkapitalkravet kan imidlertid omgås ved hjelp av kausjon. Mange unge får hjelp fra foreldre til å kjøpe sin første bolig, men langt fra alle har muligheten til dette.

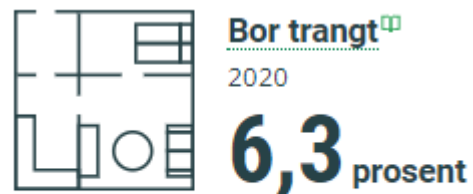
Barnefamilier

Levekårsundersøkelsen viser at det stadig er en relativt stor andel familier som lever med vedvarende lav inntekt i Larvik, der foreldrene ofte har lav utdanning og står i en uavklart arbeidssituasjon. Flere storfamilier lever på liten plass, og slitasjen blir stor.

Dette kommer blant annet til uttrykk som saker i barneverntjenesten. Noen barnefamilier bor i nabolag som er belastet med rusutfordringer, noe som skaper utrygghet for barna. En del boliger har lav standard og er preget av skader og slitasje, samtidig som det kreves høye husleier, særlig i det private markedet. Det vurderes at slike boliger utgjør helseisiko.

Boliger med bedre standard og beliggenhet er gjerne dyrere, og det er ofte motvilje mot å leie ut til personer som stiller med kommunal garanti. Det erfares at det er generelt vanskelig å skaffe gode og store nok leieboliger til familier med flere barn.

Samtidig er det stadig flere delte husholdninger, der barn veksler mellom å bo hos ulike omsorgspersoner. Dagens familiemønster kan betegnes som dynamisk, og kan variere mellom



Kilde
[Boforhold, Statistisk sentralbyrå](#)



storhusholdning med barn fra to familier til enpersonhusholdninger. Dette kan medføre behov for fleksibilitet og ulike typer boligkonsepter.

Husbankens satsing på barna handler om å hjelpe barn ut av fattigdom. De fleste barn i Norge vokser opp i trygge omgivelser, med gode levekår og utviklingsmuligheter. Kontrasten til barna som har en utfordrende oppvekst grunnet familiens økonomiske situasjon blir derfor stor.

Mange av disse barna lever med trippeltrøbbel. Det vil si at de har en familie som både har lav inntekt, de bor i leiebolig, og de bor trangt. Andelen barn som opplever dette har økt de siste årene. I 2019 var det 35 000 barn som levde med trippeltrøbbel – 6000 flere enn i 2015. Å vokse opp i fattigdom i et land hvor de aller fleste har mye og kanskje mer enn nok, kan få negative konsekvenser for barnas liv. Manglende tilhørighet, skamfølelse og sosiale problemer kan bli resultatet.



Å eie bolig kan være løsningen på mange av disse utfordringene. Når familier eier bolig selv er det større sjanse for at barn opplever stabile oppvekstvilkår. De får tid til å utvikle tilhørighet til et nabolag, samt plass til å gjøre lekser og ha venner på besøk. Stabile boforhold fører også til at flere barn fullfører videregående skole.

Lav inntekt og mangel på egenkapital hindrer ofte familiene i å etablere seg i egen bolig. Dermed er de henvist til leiemarkedet. Det norske leiemarkedet er basert på kortsiktige kontrakter og stadige flyttinger.

I tillegg er det få tilgjengelige gode og egnede leieboliger for barnefamilier.

Å eie bolig er normalen i Norge. Når en familie får mulighet til å kjøpe bolig vil det ofte føre med seg en opplevelse av økt egenverdi og motivasjon til yrkesdeltakelse for å bli selvhjulpent. Boligeie kan dermed være en vei ut av fattigdom. På sikt er det ofte mer lønnsomt å eie enn å leie. Familiene opparbeider seg egenkapital, får mer økonomisk handlingsrom og blir bedre i stand til å støtte sine barn når de vokser opp. I stedet for å arve foreldrenes fattigdom, arver barna eiendom.

For å lykkes kreves tverrfaglig innsats, utradisjonell tilnærming i noen saker og tillit til familienes fremtidige inntektsmuligheter. Et rent bankfaglig perspektiv blir for snevert og kortsiktig, og fører til mange avslag på startlånøknader grunnet usikkerhet knyttet til fremtidig inntekt.

Holdningene har tradisjonelt vært at boligen betraktes som et mål folk må kvalifisere seg til å få. I stedet bør vi se boligen som hjelp til selvhjelp, et virkemiddel i arbeidet med integrering og fattigdomsbekjempelse. Husbanken ønsker at kommunene skal strekke seg langt for at også familier med lav inntekt skal komme i posisjon for å bli boligeiere.



Barna først er en tilnærming der kommunen kan tildele startlån og tilskudd til barnefamilier i en vanskelig bosituasjon, selv om familiene ikke oppfyller normale krav til betjeningsevne av startlån. Dette er et viktig bidrag i arbeidet med å motvirke utenforskap. For noen kan denne tilnærmingen utgjøre et avgjørende element for å komme i posisjon for en trygg oppvekst, god helse og livskvalitet.

([Husbanken.no](https://husbanken.no))

Larvik kommune har jobbet aktivt for å bistå barnefamilier, blant annet ved tildeling av startlån. Tall fra SSB (2022) viser en svak nedgang i antall barn som lever i husholdninger/familier med lav inntekt, som leier og bor trangt i Larvik.

Barn og unges boforhold	2017	2018	2019	2020	2021
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt ?	340	322	337	312	310
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Barn i husholdninger med lav inntekt ?	1 417	1 456	1 428	1 378	1 357
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt ?	135	123	125	115	109
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Barnefamilier med lav inntekt ?	727	755	751	721	695

([Boligsosial monitor, Husbanken](#))

Samtidig viser Bufetats monitor for [barnefattigdom i kommunene](#) at Larvik fortsatt skårer dårligere enn nabokommuner, fylket og landet som helhet på en del variabler knyttet til bolig og husholdning.

Mål i Regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier 2020-2023:

- Barn og unge skal bo godt
- Flere barnefamilier skal eie egen bolig
- Barnefamilier som bor i leid bolig skal ha trygge boforhold
- Alle barn skal bo i gode fysiske nærmiljøer
- Barn og unge skal få mulighet til å medvirke i utvikling og oppgradering av nærmiljø

Kommunen må følge opp med gode tiltak, både med tilrettelegging og oppfølging i og på tvers av de ulike tjenesteområdene. Etter at det ble innført minstestandard på kommunale boliger har boligene som tildeles fra Boligkontoret hatt en standardmessig oppgradering de siste årene. Det kan dermed se ut til at det er boliger på det private markedet som utgjør den største utfordringen. Helsepersonell som har vært i kontakt med barnefamilier melder om dårlig standard og dyre husleier. I noen tilfeller utgjør det en helsemessig risiko, da det forekommer mugg, fuktskader og stor slitasje. Dårlige boforhold har vært ekstra belastende under pandemien, da barn, unge og voksne har vært tvunget til å tilbringe mer tid i hjemmet.

Eldre

Sammenlignet med 40-åringene, synes omkring dobbelt så mange 70-åringene at boligen er svært viktig for dem. Mange eldre har følelsesmessig tilknytning til hus, hage og lokalmiljø, og setter pris på

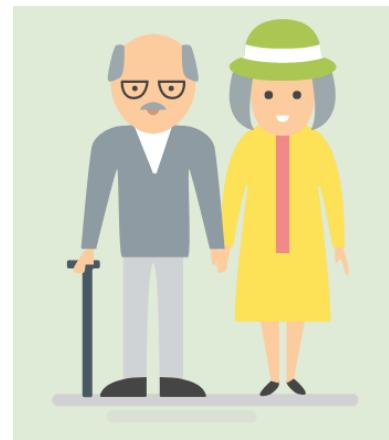


stedet de bor på. Lang botid i samme bolig kan bidra til en sterk emosjonell tilknytning til boligen, og kan utgjøre en mental barriere mot flytting.

Ca. halvparten rapporterer at markedsprisene på boliger er for høy i deres kommune. Dermed kan personlig økonomi være en barriere for flytting, og en faktor som bidrar til å påvirke eldre personers muligheter til å bytte til en mer egnet bolig i området der de bor.

Mye av dagens boligmasse er for lite tilrettelagt for at eldre skal bli boende hjemme og være mest mulig selvhjulpne. Det er ikke nødvendigvis mangel på boliger som er utfordringen, men mangel på egnede boliger for eldre. I mange kommuner skyldes dette en boligmasse med en stor andel småhus og at de fleste boligene er oppført i en tid da det ikke var klare krav til tilgjengelighet.

Undersøkelser viser at ganske mange eldre gjennomfører vedlikehold av egen bolig, men relativt få oppgir at de har tilpasset boligen for økt tilgjengelighet. Det skjer primært når behovet melder seg – enten fordi et husholdningsmedlem opplever aldersvekkelser i dag eller forventer det i relativt nær framtid. Dette samsvarer med resultater fra tidligere undersøkelser. Utbedringsaktiviteten har slik sett vært stabilt lav de siste femten årene. Det er imidlertid mye som tyder på at framtidens eldre foretar strategiske (bevisste) boligtilpasninger gjennom flytting – og at slik flytteaktivitet i denne aldersgruppen har økt i løpet av de siste tjue årene.



Enkelte eldre har dårlig økonomi og små muligheter til å tilpasse egen, eller kjøpe en mer egnet bolig i det private markedet. Det kan føre til dårligere livskvalitet for den enkelte, større hjelpebehov i hjemmet og tidligere behov for å flytte til omsorgsbolig eller sykehjem. Kommunen har imidlertid tildelingsrett på omsorgsboliger, og eldre med dårlig økonomi er i målgruppen for startlån. Dersom dette ikke er aktuelt, tilbys veiledning for tilpasninger slik at det skal være mulig å bo i eget hjem så lenge som mulig. Det kan søkes tilskudd fra Husbanken til slike formål.

For noen kan leiemarkedet bli mer aktuelt. Det kan frigjøre kapital og lette byrden for dem som ikke ønsker eller har ressurser til å ha ansvar for egen bolig.

Tjenestekontoret er som regel den første kommunale virksomheten som møter bruker og pårørende når det søkes helsetjenester. Allerede i første ledd bør det være en klar bevissthet på å mobilisere personer som står i risiko for funksjonsfall til å ta nødvendige beslutninger om bolig, og gjerne utarbeide en plan sammen med den/de det gjelder og øvrige tjenester. Boligfaglig arbeid skal bygge opp under kvalitetsreformen "[Leve hele livet](#)", og bidra til at eldre kan mestre sin livssituasjon best mulig.



Utdrag fra Temaplan for helse og omsorg

Den grafiske framstillingen gjengitt under, er hentet fra Helsebarometeret 2018 og viser at de fleste eldre i Norge opplever å ha god livskvalitet. Økt levealder kan gi flere år med relativt god helse, og



seks av ti 80-åringene vurderer egen helse som god eller svært god. Eldre bidrar i dag både i og utenfor arbeidslivet, i frivillig arbeid, med uformell omsorg for partnere, venner, og barnebarn. Samtidig er de også storbrukere av helsetjenester. Derfor vil eldre menneskers helse og livskvalitet være av stor betydning for mulighetene til å bidra i samfunnet, og for behovet for helse og omsorgstjenester.

Om framtidens eldre kommer til å ha bedre helse og mer ressurser enn i dag, er forskerne uenige om. Det vil være flere som har høyere utdanning og bedre økonomi enn dagens eldre. I særlig grad gjelder dette kvinner. Hvor ressurskrevende en aldrende befolkning blir, er i stor grad avhengig av om framtidens eldre er friske, selvstendige og i stand til å ivareta egen helse. Endringer i teknologi og kommunikasjon vil kunne bidra til dette, og medføre at eldre får større innflytelse og medvirkning i forhold til egne helseutfordringer. Samtidig vil det også være flere som lever lenger med sykdom.

Anbefalinger (NOVA Rapport 5/20)

- Kommunen bør etterstrebe en variert meny av virkemidler for å oppnå samfunnsøkonomisk lønnsomme endringer i eldres boforhold.
- Tilskudd til boligtilpasning kan bidra til å skape sammenfall mellom privat- og samfunnsøkonomisk lønnsomhet.
- Økt satsing på boligrådgivning til seniorer og eldre som gjennomfører vedlikeholdsarbeid. Kan også omfatte bolig- og byggenæring som utfører utbedrings- og ombyggingsprosjekter.
- Det offentlige bør legge til rette for bygging av boliger som egner seg for eldre i lokalsentrene, for eksempel gjennom offentlig-private partnerskap, som demper utbyggernes risiko.
- Det bør jobbes mer med ulike strategier for å hjelpe eldre med begrenset økonomi, for eksempel gjennom utleieboligprosjekter rettet mot eldre og andre med svak økonomi.
- Utvikle politikk som gjør flere steder velegnet for eldre, for eksempel gjennom tilrettelegging av gode transportmuligheter for eldre som bor i utkanten av kommunen.

Enpersonshusholdninger

1 005 600 personer bor alene i Norge i 2021. Det tilsvarer 18,8 prosent av befolkningen, og er en økning på 0,5 prosentpoeng fra året før.

Ved årsskiftet 20/21 var det 2 512 300 privathusholdninger i Norge. Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse er nå på 2,13 personer per husholdning på landsbasis og 2,1 i Larvik kommune.



Beboere per husholdning[†]

2021

2,1 personer

Kilde

[Familier og husholdninger, Statistisk sentralbyrå](#)



Flere enn noen gang bor alene, og andelen aleneboende har de siste årene økt mest i aldersgruppen 16-29 år, der 22,4 prosent bor alene. Det er en økning på nesten tre prosent de siste sju årene.

Det er mest vanlig å bo alene i starten og slutten av voksenlivet. Ved årsskiftet 20/21 bodde 34,4 prosent av alle på 67 år og eldre som var bosatt i privathusholdninger alene. En stadig større andel eldre bidrar til økningen i tallet på aleneboende. Ved inngangen til 2021 var det 10 000 flere eldre aleneboende enn i 2020.

År		2020		
Geografi		Hele landet	Vestfold og Telemark	Larvik
Alder	Måltall			
30-44 år	andel (prosent)	20,2	18,2	17,7
<u>45 år+</u>	andel (prosent)	25,7	26,1	25,8

Kilde: [Kommunehelse statistikkbank](#)

I et folkehelseperspektiv er denne utviklingen viktig å være oppmerksom på. Aleneboende er en sammensatt gruppe både i alder, inntekt, kjønn og helse. Status som aleneboende kan være tilfeldig og kortvarig, eller et bevisst valg. De fleste vil før eller senere oppleve å være aleneboende. Aleneboende over lenger tid antas likevel å være en potensielt utsatt gruppe, både økonomisk, helsemessig og sosialt. Å ha en partner bidrar sannsynligvis til bedre helse og lavere dødelighet.

Utdrag fra Temaplan for helse og omsorg:

Norge scorer høyt på internasjonale undersøkelser om livskvalitet og lykke, med blant annet en 2. plass i 2018 (world happiness report 2018). Samtidig er det over tid synliggjort utviklingstrekk som viser at særlig ungdom i økende grad rapporterer om ensomhet, depresjon og dårligere psykisk helse. Dette kommer blant annet fram gjennom de store, nasjonale Ungdataundersøkelsene som gjennomføres hvert andre år i mange av landets kommuner. Denne trenden viser seg også i Larvik. Nesten 7 av 10 av ungdommene som deltok i undersøkelsen i 2017 er fornøyd med egen helse, men andelen er synkende.

Selvopplevd, eller subjektiv helse har vist seg å ha en sterk sammenheng med bruk av helsetjenester, sykdom og tidlig død. Forskning gjennomført ved Helse Førde, (februar 2019) viser at dette også er tilfelle for mennesker i ung alder, (13 – 35 år) 8; «Deltakere som svarer "dårleg" selvopplevd helse ved oppstart hadde omlag dobbel så stor risiko for død samanlikna med dei som rapporterte "god" helse». De fleste virkemidlene for å fremme god psykisk helse befinner seg utenfor helse- og omsorgssektoren, mens manglende eller utilstrekkelig innsats andre steder får betydelige konsekvenser for tjenestene.

Godt folkehelsearbeid fremmer mestring, tilhørighet og gode sosiale relasjoner. Regjeringens strategi for psykisk helse «Mestre hele livet» (2017 – 2022) vektlegger godt samspill mellom helsetjenestene og omgivelsene, lett tilgjengelige tjenester og tidlig innsats for å skape gode tjenester preget av sammenheng og god kvalitet. Et av de viktigste virkemidlene er godt samarbeid innad i kommunen og mellom barn/ ungdom, familie og tjenestene. I Larvik er dette arbeidet fra 2019 systematisert



gjennom «Bedre tverrfaglig innsats», (BTI). Samtidig er tjenesteutviklingen de siste åra justert internt i helse- og omsorgstjenestene, (virksomhet psykisk helse og avhengighet), med økt fokus på tidlig tidlig innsats, økt brukerinvolvering, og samarbeid med andre.

I tillegg til økt oppmerksomhet på psykisk helse er det også blitt større offentlig fokus på livskvalitet som faktor i samfunnsutviklingen både nasjonalt og internasjonalt. Det er mye kunnskap om sykdom, uhelse og død, men mindre kunnskap om hva som kjennetegner og fremmer det gode liv. Begreper som væredyktighet, og «well-being» har internasjonalt fått økende oppmerksomhet i folkehelsearbeidet.

Ensomhet er en av faktorene som hemmer god livskvalitet. Det er et offentlig anliggende at det særlig blant de yngre og eldre aldersgruppene rapporteres om økende grad av ensomhet. Å tilrettelegge for møteplasser som er lett tilgjengelig for alle, kan være virkemidler i lokalsamfunnsutviklingen og i tjenesteutviklingen i helse- og omsorg for å forhindre og redusere ensomhet. Satsing på universell utforming av både bygninger og felles uterom, og utvikling av mer aldersvennlige samfunn er samfunnsoppdrag på lokalt nivå som i et samspill med frivillige organisasjoner og innbyggere kan bidra til å legge bedre til rette for å styrke sosiale relasjoner.

Andelen aleneboende over 67 år er høyere nå enn for 50 år siden, men det har vært en viss reduksjon det siste tiåret. I Larvik er det 25% over 45 år som bor alene. Dette tallet har vært nokså stabilt de siste fem årene. Larvik skiller seg ikke ut på dette området, da det samme gjelder for resten av Vestfold og landet for øvrig.

Innbyggere med særskilt behov for oppfølging

Personer med nedsatt funksjonsevne har samlet sett dårligere levekår enn gjennomsnittet i befolkningen, blant annet i form av lavere utdanning, svakere arbeidstilknytning og dårligere økonomi. Få tilgjengelige boliger gjør at personer med nedsatt funksjonsevne har dårligere vilkår på



boligmarkedet enn andre. Dette gjelder for eksempel personer med nedsatt bevegelighet, nedsatt syn og hørsel, nedsatt orienteringsevne eller miljøhemming. Bare ti prosent av eksisterende boliger er tilgjengelig for rullestolbrukere. Samtidig blir levealderen i Norge stadig høyere, og mange ønsker å bo hjemme så lenge mulig. Etterspørselen etter tilpassede boliger vil derfor fortsette å øke i årene som kommer.

Personer med kognitiv svikt eller demenssykdom vil ofte ha behov for tilrettelagte boliger i et bomiljø der det er enkelt å orientere seg og få nødvendig oppfølging. I Handlingsplan for fremtidens helse- og omsorgstjenester 2014-2020 påpekes behov for å bygge og tilrettelegge omsorgsboliger/ samlokaliserte boliger med individuelt tilpasset bemanning og heldøgns omsorg, spesielt med tanke på denne målgruppen. Det betyr små enheter med tilgang



til gode uteareal, samt boliger som er tilrettelagt for velferdsteknologi. Boligene bør være hensiktsmessig lokalisert i forhold til andre aktivitetstilbud.

Demenskartet viser forventet økning i befolkningen fram mot 2050. Det må tas høyde for dette i boligutviklingen og nærmiljøarbeidet. Larvik kommune har allerede et stort antall omsorgsboliger som kan tilpasses heldøgns bemanning tilsvarende Bøkeskogen eldrecenter.

Blant personer med nedsatt funksjonsevne kan særlig personer med utviklingshemning ha behov for hjelp fra det offentlige til å skaffe seg egnet bolig. Utviklingshemmedes boligsituasjon skiller seg fra andres ved at få eier egen bolig, og det er et nasjonalt mål å øke denne andelen. I tillegg til at det er få tilgjengelige boliger på det ordinære boligmarkedet, er mange utviklingshemmede avhengige av tjenester fra kommunen for å mestre boforholdet. I slike tilfeller kan tjenestetilbudet legge føringer for lokalisering av boligen. Utviklingshemmede har ofte en stabil, men lav inntekt og trygd som eneste inntektskilde.

Tall fra SSB viser at det de siste fem årene har vært en økning i antall uføre som bor sammen med foreldre eller leier bolig i Larvik.

Personer med nedsatt funksjonsevne	2017	2018	2019	2020	2021
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Uføre som bor sammen med foreldre ?	218	233	255	267	275
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Uføre som leier ?	923	964	1 028	1 036	1 043

([Boligsosial monitor, Husbanken](#))

Noen utviklingshemmede bor hos foreldre i påvente av at kommunen kan tilby egnet bolig. 33 personer er registrert som søkere til bolig tilknyttet tjenester for funksjonshemmede (01.08.21). Tolv av disse flytter inn på Fagerli Terrasse i 2022, mens ytterligere tolv har behov for bolig tilknyttet personalbase og ni er registrert på vanlig søkerliste. Det er kjent at ytterligere 25 personer vil være aktuelle boligsøkere, hvorav 21 vil ha fylt 25 år innen 2024. Estimert prognose tilsier at det vil være 82 personer med tilsvarende behov i 2032.

Det meldes om press på tjenester for barn med ekstra utfordringer i forhold til avlastning for familier med stor belastning. Samtidig er det uttrykt behov fra spesialisthelsetjenesten om økt behov for barneboliger med døgnbemanning.

I Larvik er det etablert et samarbeid mellom virksomhetene Psykisk helse og avhengighet, Funksjonshemmede og Boligkontoret for å utvikle ny praksis ved bosetting av unge voksne med redusert psykisk helse. Det er et mål å unngå samlokalisering med rusboliger.

For øvrig finnes ulike boligtilbud for personer med nedsatt funksjonsevne; omsorgsboliger, samlokaliserte boliger med døgnbemanning eller delbemanning og institusjon. Individuelle ønsker og behov skal så langt som mulig, og sammen med den enkeltes funksjonsnivå legges til grunn ved



tildeling av bolig. Representanter for målgruppa gir uttrykk for at dette er svært viktig for dem, og at det kan dreie seg om alt fra farge på veggen til hvilket nabolag man ønsker å bo i.

I ny nasjonal veileder "Gode helse- og omsorgstjenester til personer med utviklingshemming" er det et eget kapittel som omhandler [kommunens plikt til å bistå personer med utviklingshemming](#) i valg, utforming og tilrettelegging av bolig.

Sett i lys av dette bør man også i et boligsosialt perspektiv tenke helhetlig opp mot utvikling av nye boliger (og oppgradering av eksisterende), med tanke på implementering av velferdsteknologiske løsninger som kan hjelpe den enkelte innbygger til å leve selvstendig så mye og lenge som mulig. Hvilke løsninger som kan fungere for den enkelte bør man komme frem til i samhandling og evt. samskaping med den som kan og skal ha nytte av løsningen.

Flyktninger

Å skaffe boliger til flyktninger er en del av kommunens boligsosiale arbeid. Kommunen bestemmer hvilke boliger som kan brukes til å bosette flyktninger, hvilken standard de skal ha, og hvilken leiepris som godtas. De aller fleste kommuner kombinerer bruk av kommunale boliger og det private utleiemarkedet. Noen kommuner tillater også avtalt selvbosetting, det vil si at flyktningene selv finner bolig i kommunen og søker om å bli bosatt der etter avtale mellom IMDi og kommunen.

Når flyktningen kommer til kommunen skal boligen de bor i være et midlertidig tilbud, og målet er at flyktningen kommer videre i egen bolig så snart det lar seg gjøre. Kommunen bør derfor jobbe aktivt for at flyktninger skal få mulighet til å leie eller kjøpe egen bolig. [\(IMDI, 2021\)](#)

Flyktninger skal kunne bosette seg på ulike steder i kommunen, i gode bomiljøer med tilgang til kollektivtrafikk og med en boligstandard i tråd med vedtatt verdigrunnlag. Dersom beboer finner tilhørighet i lokalmiljøet, har økonomi til det og ønsker det, skal det gis anledning til å kjøpe ut boligen etter takst, etter «leie til eie»-prinsipper.

I 2016 ble Larvik en av fem pilotkommuner for integreringsmottak. Dette ble avvirket i 2019 da antall flyktninger ble vesentlig redusert. De senere årene har det største behovet vært å skaffe boliger til familier som gjenforenes, noe som ofte medfører behov for store boliger med mange rom. Dette kan ofte være vanskelig å skaffe i sentrale områder med god tilgjengelighet til offentlig kommunikasjon.

Med krig i Ukraina våren 2022 ble det igjen behov for bosetting av flyktninger. Det viser hvor raskt situasjonen kan endre seg, og underbygger at kommunen må være beredt til å håndtere ulike behov etter hvert som de oppstår, også når det gjelder bolig.



Innvandrere

Innvandrerbefolkningen, enten de er nyere arbeidsinnvandrere eller familie og etterkommere antas å ha ulike boligpreferanser og muligheter på boligmarkedet. Arbeidsinnvandrere fra EØS-land ser ut til å ha et jevnere bosettingsmønster enn andre innvandrere, og er mer lik den øvrige befolkningen.

Beregninger viser at det bor flere personer pr bolig blant innvandrere enn i majoritetsbefolkningen. Selv om dette kan indikere trangboddhet, som i boligpolitikken defineres som uønsket etter normerte definisjoner, er ikke dette nødvendigvis uønsket eller negativt for dem det gjelder. Enkelte innvandrergupper velger å bo sammen med slektninger utover kjernefamilien, og kulturelle normer kan medføre at unge voksne bor hjemme til de gifter seg. Mange innvandrere velger å bo i leilighet framfor i enebolig.

Mange innvandrere starter sin boligkarriere som leietakere. Leiemarkedet i Norge er begrenset, derfor vil kjøp av egen bolig etter hvert være aktuelt og naturlig for mange. Enkelte innvandrergupper med lang botid får de samme preferansene som etnisk norske, der stedsqualiteter som barnevennlighet, grøntområder og romslige boliger for familien tillegges stor vekt. I tillegg er sosiale nettverk i nabolaget viktig, og medfører at de velger steder de føler seg velkomne. Dette er ofte ensbetydende med områder det bor innvandrere fra før.

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Vi definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

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. (Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk 2021 - 2024)

For de fleste vanskeligstilte er økonomi den største hindringen for å skaffe seg en bolig og bli boende. For noen kan det være vanskelig å skaffe seg en bolig som er tilpasset behovene deres, eller de trenger bistand for å ivareta boforholdet. Andre kan oppleve å bli utestengt fra boligmarkedet, eller å være en uønsket nabo eller leietaker. Vanskeligstilte på boligmarkedet har ulike utfordringer og behov. Samtidig er noen grupper overrepresentert blant de vanskeligstilte, eller spesielt sårbare.

Som bostedsløse regnes personer som ikke disponerer eid eller leid bolig, men som er henvist til tilfeldige eller midlertidige botilbud, oppholder seg midlertidig hos nær slektning, venner eller kjente. Personer som befinner seg under kriminalomsorgen eller i institusjon og skal løslates eller utskrives innen to måneder og ikke har bolig regnes også som bostedsløse. Likeledes med personer uten ordnet oppholdssted kommende natt. Den typiske bostedsløse er en enslig mann midt i trettiårene som lever av sosialhjelp eller andre offentlige ytelser, har lav utdanning og er uten arbeid.



En del innsatte i norske fengsler løslates uten å ha et eget sted å bo. Straffedømte har generelt dårligere levekår enn befolkningen ellers. En forholdsvis stor andel har lav utdanning, svak tilknytning til arbeidsmarkedet, dårlig økonomi, dårlig helse, rusproblemer og oftere psykiske problemer eller utviklingshemning enn den øvrige befolkningen.

Personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser er overrepresentert blant bostedsløse, og er de som oftest er bostedsløse over lang tid. En kartlegging fra 2012 viser at 54 prosent av de bostedsløse er avhengige av rusmidler, og 38 prosent har psykiske lidelser.

I Larvik er det til enhver tid noen få personer, ofte med rus- og/eller psykiske lidelser, som er i en kritisk situasjon knyttet til bolig. Dette kan medføre risiko, både for den det gjelder og for omgivelsene. Når det er mulig bistår kommunen med et bredt sammensatt tjenestetilbud, gjerne i samarbeid med familie. Det kan imidlertid være utfordrende å komme i posisjon for å hjelpe, hvis vedkommende selv ikke selv ønsker å ta imot hjelp. Kommunen har ingen hjemmel til å gå inn med tiltak uten samtykke. Lokale og nasjonale erfaringer tyder på at småhus i grupperinger på to - tre enheter i skjermede områder ofte fungerer som den beste boligløsningen i slike tilfeller. Det er derfor viktig å ha arealer som er egnet til slike formål tilgjengelig i kommunen.

Bostedsløse	2016	2017	2018	2019	2020
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Husholdninger i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder ?	15	16	5	< 5	< 5
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Bostedsløse som ikke disponerer egen eid eller leid bolig ?	45	Ingen data	Ingen data	Ingen data	Ingen data
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="radio"/> Barnefamilier i midlertidige botilbud i mer enn 3 måneder ?	< 5	< 5	< 5	0	0

Antall under 5 kan ikke oppgis av hensyn til personvern.

([Boligsosial monitor, Husbanken](#))

Ifølge Husbankens boligmonitor er det i dag under fem husholdninger i Larvik som oppholder seg i midlertidig botilbud i mer enn tre måneder (895 i landet som helhet). NAV har plikt til å skaffe midlertidig bolig til personer eller familier som i akutte situasjoner ikke klarer dette selv. Behovet for tiltaket ser imidlertid ut til å ha blitt kraftig redusert etter at NAV innførte egenbetaling for dette. Det



er ikke registrert økning i antall bostedsløse etter innføring av egenbetalingen. Her kan det være mørketall, da det kan være vanskelig å fange opp personer som ikke mottar offentlige tjenester. I dag har NAV Larvik en familiebolig og to mindre boenheter tilgjengelig for dette formålet, og det ser ut til å være tilstrekkelig.



Behov for boligbygging

En stadig større del av befolkningen bor i tettsteder. Ved inngangen til 2019 var 82 prosent av Norges befolkning bosatt i tettsteder. Beboere i tettsteder er litt yngre enn de som bor i spredtbygde strøk: 83,7 prosent av personer under 30 år bor i tettsteder, mot 78,8 prosent av de som er 60 år eller eldre. Gjennomsnittsalderen i spredtbygde strøk har økt fra 40,8 år til 42,1 år siden 1. januar 2014, mens økningen ikke har vært like stor i de tettbygde strøkene: Fra 38,5 år til 39,3 år. (SSB, 2019)

Kombinert med strengere utbyggingspolitikk knyttet til areal- og transportplanlegging, bygging innenfor eksisterende byggesoner og fortetting rundt kollektivknutepunkt, vil dette legge føringer for hva slags hustyper det er behov for i framtiden. De eldres flyttemønster har også betydning for boligbyggebehovet. Dersom de velger å flytte fra en romslig enebolig, frigjøres disse til barnefamilier og boligbyggingen bør fokuseres på leiligheter. Dersom de ønsker å bli boende i enebolig må det produseres flere småhus.

I pressområder har det de senere årene vært en vesentlig økning i boligprisene. Dersom bygging av nye småhus begrenses, mens etterspørselen holdes oppe, blir småhus i pressområder relativt kostbare i forhold til leiligheter i blokk, som det oppmuntres til å bygge flere av. Dette kan ha flere effekter; Eldre slipper å ta opp nye lån ved å flytte fra småhus/eneboliger til en blokkleilighet, noe som kan øke flytteviljen. Samtidig vil spranget for barnefamilier bli vanskeligere når disse boligene er blitt relativt dyrere. Dette vil senke barnefamilienes etterspørsel, og isolert sett føre til at prisene justeres ned. (NIBR, 2013)

Situasjonen i Larvik – befolkning, boligforsyning og statistikk

- I 1. kvartal 2022 var det 47 778 personer og 22 486 husstander i Larvik kommune.
- 63 % av husholdningene i Larvik består av 1 eller 2 personer (2019).
- Befolkningsprognosene fra SSB tilsier en befolkningsvekst i intervallet 34 – 240 personer per år de kommende 10 årene. Middelalternativet til SSB tilsier en årlig befolkningsvekst på ca. 160 personer per år.
- Aldersgruppen 75 år+ forventes å øke med mer enn 180 personer årlig de kommende årene.
- I løpet av den siste 10-års perioden har det blitt igangsatt ca. 200 nye boliger årlig i Larvik, hvorav 36% leiligheter, 36% småhus og 28% eneboliger (2019).
- Kjøpskapasiteten blant yngre boligkjøpere er betydelig lavere enn blant de eldre. Store prisforskjeller mellom nye og brukte boliger, betyr at de unge boligkjøperne i stor grad må rette seg mot bruktmarkedet for å få råd til å realisere sine boligpreferanser.
- Naboer, nærhet og rolige omgivelser er de begrepene som i størst grad trekkes frem som viktige for å oppleve trivsel i bosituasjonen.

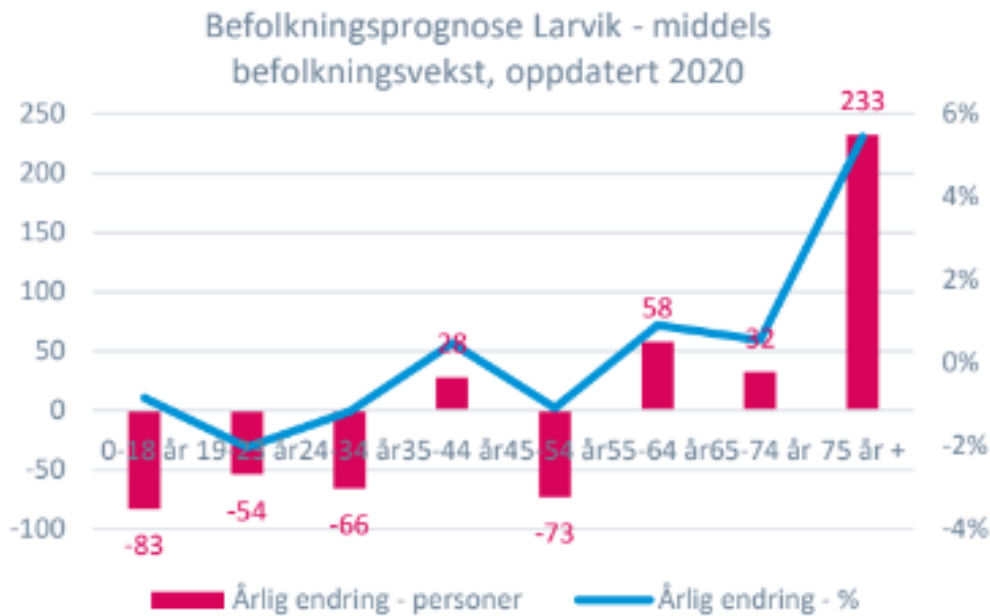
Befolkning



(Prognosesenteret, 2019)



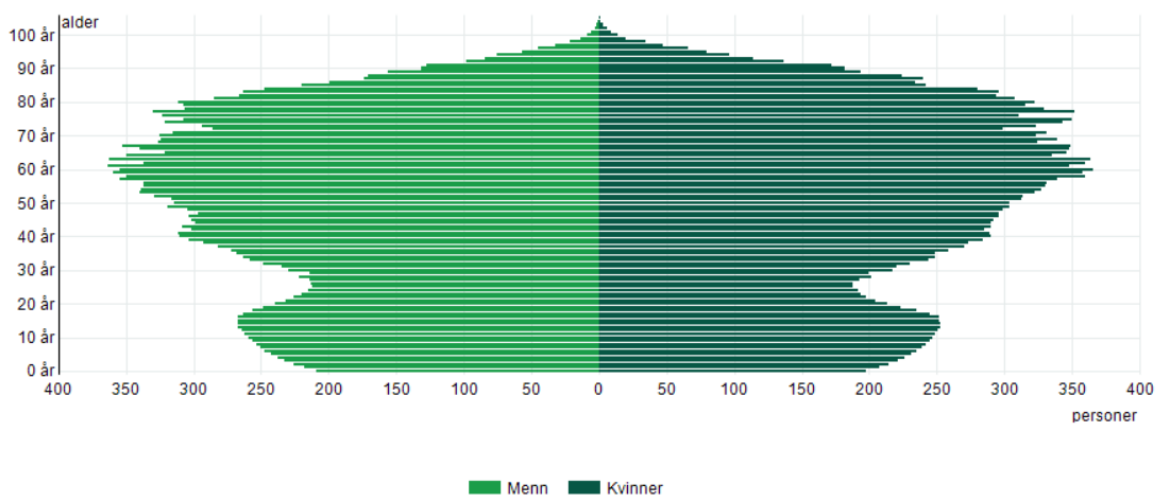
Figuren nedenfor viser SSBs oppdaterte befolkningsprognoser for Larvik kommune fra 2021 til 2025, gitt middels befolkningsvekst, på 76 personer per år. Størst vekst forventes i aldersgruppen 75 år+, med en økning på mer enn 233 personer per år de neste 5 årene. Det forventes en betydelig befolkningsnedgang i aldersgruppene < 35 år.



Kilde: Prognosesenteret/SSB

SSBs middelalternativ tilsier en befolkningsvekst på åtte prosent fram mot 2050. Det vil si at det vil være i overkant av 51 600 innbyggere i Larvik i 2050. Som figuren nedenfor viser, vil en stor andel av disse befinne seg i alderen 60 år og oppover.

13600: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter kjønn og alder. Hovedalternativet (MMMM), Larvik, 2050.





I 2021 ble SSBs middelalternativ for befolkningsvekst forbigått allerede i 3. kvartal. Da hadde Larviks befolkning vokst med 188 personer, altså 28 personer fler enn forventet årsvekst i middelalternativet. Boligprisene har også økt mer enn tidligere. Meglere anslår at lav rente, sammen med et relativt begrenset tilbud av boliger er medvirkende årsaker. Samtidig er det grunn til å anta at pandemien har bidratt til at flere søker seg ut av Oslo og andre storbyer. Digitale løsninger har gjort det enklere å jobbe hjemmefra. I tillegg har mange opplevd at hjemmekontor utløser behov for å etablere seg i større boliger, og ønsker om lettere tilgang til hage og friluftsområder.



Vekst i befolkningen siste kvartal
3. kvartal 2021

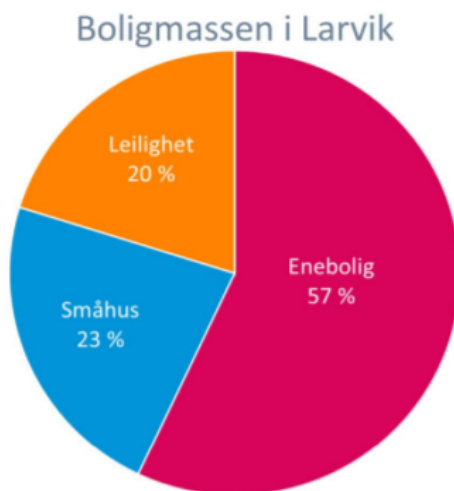
188 personer

Kilde

[Befolkning, Statistisk sentralbyrå](#)

I 2019 ble det gjennomført en boligmarkedsanalyse i Larvik. Den indikerer en overdekning på litt over tusen boliger i kommunen. *“Ved å legge de ulike aldersgruppenes boligpreferanser til grunn, kommer vi frem til en teoretisk overdekning på 3 700 småhus og en underdekning på nesten 2 800 leiligheter.”* (Prognosecenteret AS)

Dette tilsier at boligbyggebehovet i Larvik først og fremst omfatter leiligheter. Boligmarkedsanalysen viser at det i 2019 var registrert 22 328 boliger i Larvik, hvorav 57% er eneboliger, 23% småhus og 20% leiligheter.



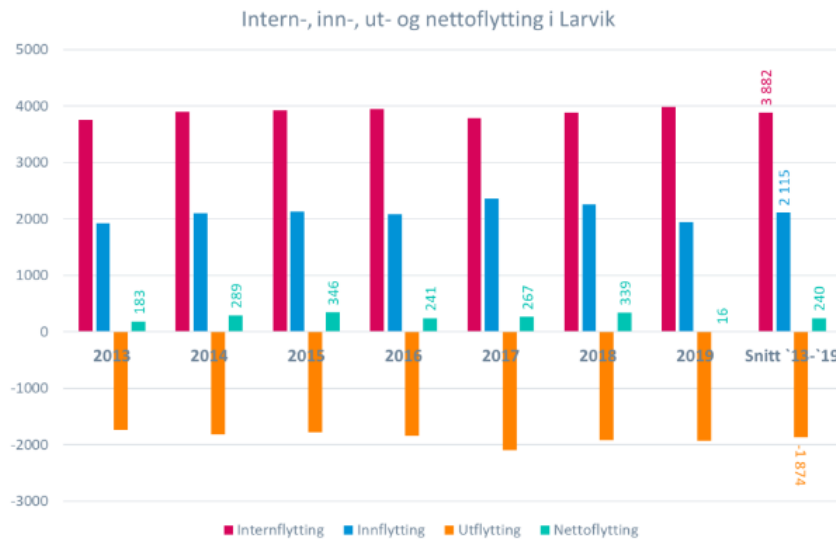
Ifølge boligmarkedsanalysen ligger boligprisnivået i Larvik betydelig lavere enn i Tønsberg og Sandefjord, og betydelig over Porsgrunn og Skien. Boligprisnivået i Stavern og Tjøllingvollen ligger over snittet i kommunen for alle boligtyper.

I første kvartal 2022 har Larvik hatt en prisutvikling på 4,9 prosent, mot 6,3 prosent i samme periode i 2021. De siste fire kvartalene har Larvik hatt en prisutvikling på 11,6 %, mens den i samme periode i 2021 var på 13,1 %.

[\(Eiendomsmegler 1, 2022\)](#)



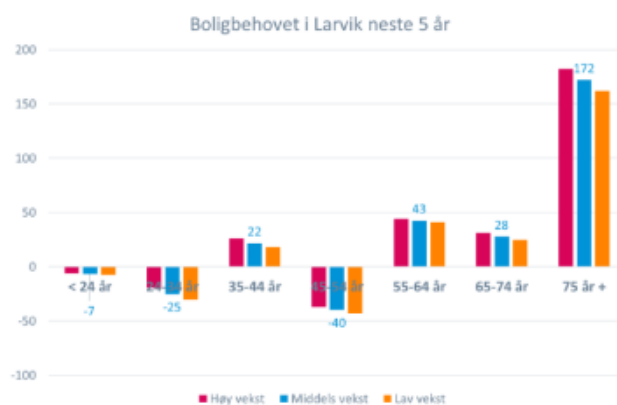
Ifølge en analyse utført av Prognosesenteret i 2021, var det i 2019 store flyttestrømmer mellom Larvik og Sandefjord og også betydelig flytteaktivitet mellom Oslo og Larvik, samt Tønsberg og Larvik. Samtidig viser analysen stor flytteaktivitet internt i kommunen.



Det er viktig å se boligbyggebehovet i sammenheng med vedtatt overordnet arealstrategi og hvordan ulike husholdningstyper fordeler seg i kommunens by- og lokalsentre. Par og enslige (1-2 personer) utgjør 66 prosent av husholdningene i kommunen, 31 prosent er familier og fire prosent andre familietyper. Lokalsentrene Tjølling og Kvelde har høyest familieandel, mens andelen enslige er høyest i Larvik by og Stavern by med hhv. 46% og 43%.

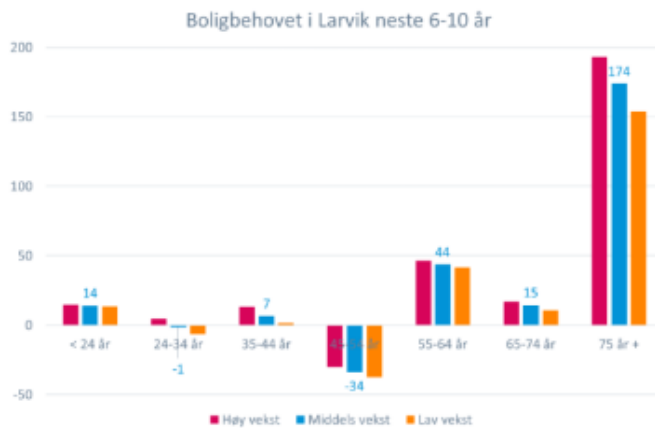
Boligbehovet neste 5 år:

Figuren til høyre viser beregnet boligbehov i Larvik kommune fordelt på aldersgrupper for de kommende 5 årene. Forutsatt SSBs middelalternativ for befolkningsvekst, er boligbehovet beregnet til 192 boliger årlig. Økningen i den eldre delen av befolkningen (65 år+) er den viktigste driveren for boligbehovet i den aktuelle perioden.





Boligbehovet neste 6 - 10 år:



Figuren til venstre viser beregnet boligbehov i Larvik kommune fordelt på aldersgrupper for de neste 6-10 årene. Forutsatt SSBs middelalternativ for befolkningsvekst, er boligbehovet beregnet til nesten 220 boliger årlig. Økningen i den eldste aldersgruppen (75 år+) genererer alene mer enn 80% av boligbehovet i den aktuelle tidsperioden. (Prognosesenteret, 2021)

Boligmarkedsanalysen 2019 oppsummeres med følgende konklusjon:

- Stor overvekt av romslige familieboliger (eneboliger og småhus) i kombinasjon med høy andel små husholdninger tilsier en underliggende ubalanse mellom tilbud og etterspørsel på boligmarkedet i Larvik.
- Kraftig økning i antallet eldre innbyggere i Larvik tilsier økende etterspørsel etter mindre og sentralt beliggende boliger med gangavstand til butikk og servicetilbud. Denne utviklingen tilsier at majoriteten av boligutviklingen bør skje i eller i direkte tilknytning til de definerte senterområdene av Larvik.
- Bygging av nye boliger for de eldre boligkjøperne, vil bidra til å frigi brukte relativt rimelige eneboliger, og følgelig til et bedre boligtilbud for yngre boligkjøpere med begrenset kjøpsevne. Gunstige finansieringsordninger tilpasset yngre boligkjøpere kan være et eksempel på virkemidler som kommunen kan tilby for å appellere til unge boligkjøpere.
- Larvik by og Stavern by vurderes som de mest attraktive boområdene i Larvik, og bør være de områdene man først og fremst satser på ved utvikling av nye boligområder i kommunen.

Kommunens overordnede arealstrategi legger opp til en boligutvikling som skal ivareta en fordeling i tråd med denne vurderingen, med fortetting primært i Larvik by. 70 prosent av boligutviklingen skal fortrinnsvis skje her. Stavern er også et prioritert område for boligutvikling med 20 prosent, mens ti prosent ønskes utviklet i de fem lokalsentrene Svarstad, Kvelde, Helgeroa, Tjølling og Østre Halsen. Demografiske forhold og lokalt boligmarked viser at det først og fremst er behov for bygging av mindre boliger i nær tilknytning til servicetilbud, noe som kan frigjøre boliger for yngre boligkjøpere.



Eierlinja – noen utfordringer

De første tiårene etter krigen var boligpolitikken målsetting at boligfordelingen skulle være likere enn inntektsfordelingen. Det var et politisk mål at “ingen skulle eie andres hjem”, og et viktig argument for eierlinja var at eierskap bidrar til sparing. Boligutviklingen var sterkt regulert og subsidiert av staten fram til det ble nødvendig å legge om kursen. Da trakk myndighetene seg bort omtrent over natta, og det hersket bred enighet om at markedet skulle styre. I dag kjennetegnes det norske boligregimet¹ av at:

- staten kun skal ha en markedskorrigerende funksjon som tilrettelegger for velfungerende boligmarkeder.
- så mange som mulig bør eie sin egen bolig - også de vanskeligstilte.
- boligforsyningen er styrt av marked og utbyggere. Det er i hovedsak opp til private aktører å bestemme omfang av boligbygging, beliggenhet priser og målgrupper.

Eierlinja står fortsatt sterkt i Norge, og 76,8 prosent av norske husholdninger eier sin egen bolig (2019) på tross av at eierandelen har falt noe de siste årene. Denne politikken viser seg imidlertid også å være en kilde til ulikhet. Offisiell statistikk viser at de 20 prosent fattigste ikke har noen formue, men gjeld. Norske husholdninger er i dag blant verdens mest forgjeldede. De 20 prosent rikeste har til sammenligning 71 prosent av totalformuen i landet. Blant de ti prosentene av befolkningen med lavest inntekt er det 64 prosent som leier bolig, mens det gjelder kun én prosent av de ti prosentene med høyest inntekt.

Likhetsnasjonen Norge har et “eierorientert, selektivt og markedsstyrt” boligregime.

Gitmark, 2020

De som har, får mer.
De som ikke har,
får muligens aldri.

Gitmark, 2020

I motsetning til sammenlignbare land bruker Norge mindre penger på offentlige boligformål. Det brukes store summer på å subsidiere de som allerede er i boligmarkedet, og lite på boligsosiale tiltak for dem som står utenfor. Det er en kjensgjerning at bolig og bomiljø har betydning for helse, og bolig betraktes som en av fire velferdspilarer. Boligen skiller seg likevel fra annen velferd ved at den også er å betrakte som et investeringsobjekt, noe som gjør at den både er et *velferdsgode* og et *markeds gode*. Skatte- og pengepolitikk, finansmarkedsreguleringer, renteendringer og inflasjon har stor betydning for denne velferdspilaren. De senere årene har boligprisveksten vært høy, og det er bra for dem som er “med på festen”. Samtidig blir bolig benyttet som spekulasjonsobjekt av stadig fler. Utsikt til avkastning og fordeler i skattesystemet har bidratt til å gjøre slike investeringer både attraktive og lukrative. For de som står utenfor blir derimot drømmen om egen bolig stadig mer uopnåelig. Enkelte hevder at “de

¹ Måten et samfunn organiserer innsatsen i boligsektoren på. Et samfunns “sosiale, politiske og økonomiske organisering av produksjon, fordeling og konsumpsjon av boliger”.

som er utenfor, sponser de som er innenfor, mens det bidrar til at det blir enda vanskeligere for dem selv å komme inn.” (Grytten i Gitmark, 2020).

Dette er problemstillinger som må tas i betraktning i forbindelse med boligfaglig og boligpolitisk arbeid. Kommunen skal bidra til at flest mulig kan komme ut av fattigdomsfellen slik at de kan bo trygt og godt. Det er et mål å legge til rette for mangfold i bosetting. Mangfoldige steder er bedre å vokse opp i - for alle. Barn fra familier med lav inntekt har større sjanse for å lykkes i livet dersom de vokser opp i geografiske områder med mindre fattigdom, små forskjeller, gode skoler og sterk sosial kapital. Politiske grep som fører til at småbarnsfamilier med få ressurser kan bosette seg i bedre nabolag, kan øke mobiliteten i samfunnet og samtidig øke de framtidige skatteinntektene.

En god by er en by der urbant mangfold, demokrati og likeverd er førende prinsipper. Gitmark, 2020

Samtidig må det vurderes hvordan boligutvikling kan benyttes som virkemiddel for å påvirke den demografiske balansen på best mulig måte. Kommunens politikere og administrasjon må derfor være bevisst aktuelle lokale utfordringer og muligheter. I tillegg må øvrige aktører mobiliseres slik at befolkningens boligbehov ivaretas på en måte som samtidig styrker Larviks by- og lokalsentre, og lokal samfunnsutvikling generelt.

I kommuneplanens arealdel er det definert hvilke arealer i Larvik som kan utvikles fram mot 2033. Arealstrategiene skal støtte opp om de ulike politikkområdene slik at det er mulig å ivareta en bærekraftig utvikling og realisere overordnede sosiale, miljømessige og økonomiske mål. Dette omfatter boligutvikling med tilhørende infrastruktur knyttet til ulike innbyggergrupper. Det er viktig at alle tiltak knyttet til boligutvikling vurderes i et helhetlig perspektiv, både faglig og politisk.



Boligforvaltningen i Larvik kommune

Kommunen står for praktisk gjennomføring av boligpolitikken, både som reguleringsmyndighet og ved å skaffe boliger til vanskeligstilte. Kommunen er både myndighetsutøver, samfunnsutvikler og tjenesteyter, men kan også være tomteeier, byggherre og kredittgiver. Flere tjenesteområder og virksomheter inngår i boligforvaltningen.

Boligkontoret

Kommunen skal etter loven «medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker». Kommunale boliger er som hovedregel å betrakte som et botilbud med tidsbegrensede kontrakter, men kan også gis på varig basis. Dette gjelder særlig trygde- og omsorgsboliger.

Larvik kommune eier og/eller har tildelingsrett til ulike typer boliger, som geografisk er spredt over store deler av kommunen:

- Utleieboliger
- Trygdeboliger
- Bemannede boliger for ulike målgrupper
- Omsorgsboliger (utleie)
- Omsorgsboliger i borettslag (kjøp)

Boligkontoret saksbehandler og fremmer innstilling til endelig vedtak om tildeling av bolig, og har tildelingsrett på ca. 1 080 boliger.

Søknader om boligtilskudd til tilpasning og boligtilskudd til etablering behandles også ved Boligkontoret. I tillegg behandles ca. 1 800 søknader om bostøtte i året, samt søknader om "Kommunal bostøtte i omsorgsbolig".

Boligkontoret gjennomfører befaringer av boliger på bakgrunn av søknad om kommunal garanti for depositum, befaringer ved ut- og innflytting, og befaringer i forbindelse med innleie av boliger fra Larvik kommunale boligstiftelse (LKBS).

Boligsøkere som ikke er vanskeligstilte nok til å komme i betraktning ved tildeling av kommunale boliger, henvises til det private leiemarkedet.

NAV

I akutte situasjoner skal NAV finne et midlertidig botilbud til dem som ikke klarer dette selv. Slike nødssituasjoner kan være ved brann, familie- eller samlivsbrudd eller hvis noen har blitt kastet ut fra boligen sin. Et midlertidig botilbud skal avhjelpe akutt bostedsløshet og er ikke ment å vare over tid,



helst ikke mer enn tre måneder. NAV skal så snart som mulig iverksette tiltak slik at bruker kan komme i en mer varig boløsning. NAV og Boligkontoret samarbeider ofte om å bistå boligsøkere i slike tilfeller.

Tjenestekontoret

Ved behov for omsorgsbolig eller bolig med bemanning kan Tjenestekontoret bidra med veiledning, men Boligkontoret er ansvarlig for tildeling av bolig. Tjenestekontoret kan imidlertid bistå med kartlegging av behov og anbefalinger på hva slags tilrettelegging søker har behov for. I praksis vil tildelingen derfor være et samarbeid mellom disse virksomhetene.

Eiendom og teknisk drift

Eiendom og teknisk drift har ansatte som er ansvarlig for kjøp og salg av kommunale boliger. Det er et mål å ha en viss rullering på de kommunale boligene. Kommunale boliger er gjerne utsatt for vesentlig slitasje, blant annet som konsekvens av mye inn- og utflytting og av at beboerne har varierende boferdigheter. Samtidig er det viktig å ha tilgang til boliger i ulike geografiske områder i kommunen, og behovene for hvor folk kan eller ønsker å bo varierer. Periodevis er det stort behov for boliger til flyktninger, noe som kan være svært uforutsigbart. I den grad det er økonomisk og praktisk forsvarlig, og beboer selv ønsker det, er det også et mål å la beboer få kjøpe boligen de bor i.

Larvik kommunale boligstiftelse – LKBS

Larvik Kommunale Boligstiftelse (LKBS) er et eiendomsselskap med formål å forestå drift og anskaffelse av boliger og servicebygg for vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Utleie av boligene styres av Larvik Kommune etter en behovsvurdering. Stiftelsen er et selvstendig rettssubjekt og Larvik kommune kan derfor ikke plassere boligbestillinger hos stiftelsen uten forutgående konkurranse.

LKBS har kun en ansatt og kjøper i stor grad tjenester til prosjektering, vedlikehold og drift fra eksterne partnere. Det er store standardmessige variasjoner i eiendomsmassen, og det er et mål å ruste opp og videreutvikle disse. I tillegg vil det være behov for avhending og å bygge nye boliger etter dagens standard og behov.

Anskaffelser av nye boliger må skje i egen regi og ved egen risiko, dersom Larvik kommune ikke har lyst ut konkurranse om nye boliger og stiftelsen har vunnet denne. Dette gjelder såfremt ikke sentrale myndigheter endrer regelverket knyttet til forståelsen av boligstiftelser med kommunalt, politisk oppnevnte styre.

I den grad boligene er skaffet til veie i hht Husbankens lånetilsagn skal boligene kun leies ut i samsvar med lånetilsagnet. Det er inngått avtale med Larvik kommune om utleie og drift gjennom en en bloc-avtale om utleie av stiftelsens boliger til Larvik kommune. En bloc-avtalen ble reforhandlet og signert av partene i 2019.

Satsningsområder - Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk

I Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk er det prioritert fire hovedmål. Disse vurderes i vesentlig grad å treffe aktuelle behov i Larvik kommune, og er derfor lagt til grunn for det lokale planarbeidet.

Flere skal kunne eie egen bolig

Regjeringen vil gi flere mulighet til å eie egen bolig. Det å eie egen bolig gir økonomisk trygghet som gjerne går i arv mellom generasjoner. Samtidig bidrar eierskap til at formuen blir fordelt på flere. I tillegg er forutsetningene for stabile og trygge boforhold større for de som eier, enn for de som leier bolig.

Ifølge SSB eide 76,4% av norske husholdninger sin egen bolig i 2021 (79,6% i Larvik). Det er imidlertid store forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper. Blant innvandrere er andelen på ca. 60%, og blant personer med utviklingshemming er det ca. 25% som eier egen bolig (NTNU, 2021).

Larvik kommune jobber aktivt for å bidra til at flest mulig skal komme i posisjon for å eie egen bolig. I den sammenheng er startlån et viktig virkemiddel, og Larvik kommune tar hvert år opp maksimalt lånebeløp fra Husbanken. I 2021 videreformidlet kommunen totalt kr. 170 376 420,- i startlån til ulike målgrupper.

I Boligplan 2015-2020 er det et mål at beboere som trives i boligen de leier, og som har forutsetninger for å klare økonomiske forpliktelser ved kjøp, skal få anledning til å kjøpe boligen de bor i dersom det er ønskelig og mulig. Det er fortsatt et mål å vurdere slike løsninger. Først og fremst som et ledd i "leie til eie", men også for å få satt kommunale boliger i omløp. Det kan bidra til å avhende boliger i områder som er belastet med stor andel kommunale boliger. I tillegg kan salg bidra til finansiering av nye boliger i andre områder.

Leie skal være et trygt alternativ

For dem som ikke kan eller ønsker å kjøpe egen bolig skal leie være et trygt alternativ. Leiemarkedet er en viktig del av boligmarkedet og fungerer på flere måter godt. Det er fleksibelt og boliger kan komme til og trekkes raskt ut ved behov. Samtidig har leietakere generelt dårligere boforhold enn boligeiere. De bor trangere, har oftere fukt og råte og opplever i større grad bomiljøet som dårlig. Mange opplever også bosituasjonen som uforutsigbar.

Larvik kommune har tildelingsrett på ca. 1080 boliger. Kommunen eier 445 av disse, mens 376 er innleid fra Larvik kommunale boligstiftelse (LKBS). Boligkontoret søker så langt som mulig å unngå innleie av private boliger, men av ulike årsaker kan det i enkelte tilfeller likevel



være nødvendig. For tiden utgjør innleie fra private kun seks boliger². I tillegg til utleieboligene har kommunen tildelingsrett på 248 omsorgsboliger i borettslag, der boligen eies av beboer.

Samarbeidet med LKBS reguleres gjennom en en bloc-avtale som ble reforhandlet og signert av partene i 2019. Larvik kommune har vedtatt at alle utleieboliger som tildeles via kommunen skal vurderes og oppgraderes etter en minstestandard med gitte kriterier på innvendig vedlikehold. I de fleste tilfeller blir kommunalt tildelte boliger leid ut for tre år av gangen. I forkant av kontraktsfornyelse vurderes muligheter for andre løsninger sammen med beboer, for eksempel kjøp av egen bolig.

Beboere i kommunale boliger betaler gjengs leie, i tråd med husleieloven § 4-3. Gjengs leie vil si den husleien som betales for lignende boliger på lignende leievilkår i samme område. Husleieinntektene skal dekke utgifter til drift og vedlikehold av boligene.

Boligkontoret i Larvik kommune mottar ca. 500 søknader om kommunal bolig hvert år. Dette har vært et relativt stabilt antall de seneste årene, med noe variasjon knyttet til innvandring og bosetting av flyktninger. En vesentlig andel av søknadene blir avslått grunnet manglende samsvar med kriterier for tildeling av kommunal bolig.

Det private utleiemarkedet består av mange ulike aktører, fra de som leier ut en kjellerleilighet i boligen de selv bor i til profesjonelle utleiere som eier bygårder eller hele boligkomplekser. Hvis en leietaker søker NAV om kommunal garanti for depositum vil det ofte bli foretatt en befaring for å ivareta at boligen er lovlig for utleie og har normal standard. Dette innebærer en del kontakt med private utleiere. Utover dette har ikke kommunen anledning til å følge opp eller stille krav om minstestandard på linje med kommunalt disponerte boliger.

Helsepersonell og andre som bidrar med tjenester i hjemmet erfarer at en del utleieboliger er i dårlig forfatning og/eller lite egnet for beboer(ne). I enkelte tilfeller uttrykkes bekymring for at boligen kan bidra til å opprettholde eller forverre sosiale eller helsemessige utfordringer. Det er derfor viktig å bidra til at det private leiemarkedet kan bli et trygt alternativ for dem som trenger eller ønsker å leie bolig.

Et velfungerende privat leiemarked med variert tilbud av boliger til en rimelig pris vil medvirke til at flere i leiemarkedet kan klare seg selv uten kommunal bolig eller økonomisk bistand. Ideelt sett vil en større profesjonell utleiesektor ha stor betydning, særlig for de gruppene der leid bolig utgjør en varig løsning. En forutsigbar og ryddig utleiesektor vil dessuten medvirke til å redusere behovet for kommunale utleieboliger. Samtidig kan det bidra til å utjevne forskjellene og skape bedre balanse mellom de som leier og de som eier sin egen bolig.

² Dette kan variere med flyktnings situasjonen.



Husbanken tilbyr lån og tilskudd til utleieboliger som skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får et tilfredsstillende sted å bo. Det stilles krav om at boligene skal ha god standard, funksjonalitet og lokalisering som passer til beboernes behov. Kommunen kan invitere utbyggere til å bygge utleieboliger ved å lyse ut behov for utleieboliger med tilvisningsavtale. Boligene skal da forbeholdes personer og familier som ikke har mulighet å skaffe seg en tilfredsstillende bolig på egen hånd eller beholde boligen de har.

Sosial bærekraft i boligpolitikken

Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Gjennom planlegging skal kommunen tilrettelegge for attraktive og tilgjengelige boligområder for hele befolkningen. Sosial boligpolitikk må derfor ses i sammenheng med den brede boligpolitikken.

Ved å jobbe med bolig og velferd i alle ledd av planleggingen, kan kommunen tilrettelegge for nok boliger til alle i gode bomiljø, trygg etablering i eid eller leid bolig, og stabile boforhold som fremmer velferd og deltakelse.

Samfunnstrender som urbanisering, større ulikheter i befolkningen og flere eldre gjør det viktigere å planlegge for boliger til alle befolkningsgrupper i årene fremover.

Ifølge Forskning.no (2021) er det en tendens til økt segregering i Norge, det vil si at de som har høyest og lavest inntekt bor mer atskilt etter årtusensskiftet. Utviklingen har vært sterkest i Oslo-regionen, men forskerne finner tegn på det samme i byer som Moss, Fredrikstad, Tønsberg, Larvik og Sandefjord. Dette ser i noen grad ut til å henge sammen med innvandring og bosettingsmønstre.

Nabolaget du vokser opp i, kan ha betydning for utdanning og jobb. Den nyeste forskningen i Norge viser at barn som vokser opp i fattige bydeler, har noe mindre sjanse for å få høyere utdanning enn barn med tilsvarende forutsetninger i andre områder. Segregering kan imidlertid generere andre risikofaktorer. Den rammer tillit mellom grupper. Den rammer viljen til å betale skatt, og viljen til å bidra til sosial utjevning. I verste fall kan det føre til polarisering og at grupper begynner å stå mot hverandre.

Samtidig er det mye som tyder på at betydning av klassebakgrunn har økt i nyere tid. I Norge er det relativt små lønnsforskjeller, mens formue viser seg å være svært ujevnt fordelt. Aksjer, verdipapirer og eiendom utgjør en stor del av formuene til de rikeste, mens bolig representerer den dominerende formue i befolkningen for øvrig. Ifølge nyere forskning har Norge blitt et land hvor formue skaper store økonomiske forskjeller, der boligformue utgjør en stadig viktigere ulikhetsdimensjon. (Forskning.no)

I Larvik kommune er utenforskap et svært aktuelt tema, og det gjøres omfattende innsats for å bidra til sosial utjevning og inkludering, spesielt blant den yngre del av befolkningen. Bolig utgjør ett av flere innsatsområder i dette arbeidet. Den kommunale innsatsen er imidlertid ikke tilstrekkelig i seg selv. Det forutsetter også evne og vilje fra det enkelte lokalsamfunn,



blant annet til å bidra med å skape rom for mangfold og inkludering i befolkningen - ikke bare i teorien, men også i praksis. De fleste kan enkelt slutte seg til at alle skal ha et trygt og godt sted å bo. Ofte viser det seg likevel vanskelig å få aksept for å etablere boliger til formål som retter seg mot enkelte målgrupper. Fenomenet omtales gjerne som NIMBY (Not In My BackYard). Det kreves både boligpolitisk og nærmiljøfaglig innsats for å motarbeide dette.

Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Kommunen har hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen skal også legge til rette for en lokal boligpolitikk med rom for alle. Dette ansvaret klargjøres i en ny boligsosial lov.

Fagområdet er komplekst og krever utstrakt samarbeid, både med eksterne aktører og innad i kommunen. I den sammenheng er brukermedvirkning svært sentralt; den kunnskap og erfaring som den enkelte bruker eller pårørende har, utgjør et viktig grunnlag for utvikling av det boligfaglige arbeidet.

Statsforvalteren skal bidra til samordning. Husbanken støtter opp om arbeidet faglig og økonomisk, og er pådriver for nye måter å løse oppgavene på.

I lokalt boligpolitisk og boligfaglig arbeid inngår mange ulike roller og ansvarsområder, fra plan- og reguleringsarbeid til individuell tilrettelegging i form av tildeling og oppfølging i bolig. De ulike sektorene har ikke nødvendigvis naturlige krysningspunkter som bidrar til at arbeidet får en helhetlig og sømløs karakter uten videre.

Bolignettverket i Larvik kommune er ett av fire nettverk som omfatter hele kommunen som organisasjon. Nettverket skal løfte aktuelle problemstillinger for kunnskapsutveksling, tverrfaglig diskusjon og stille spørsmål til dagens praksis for å vurdere alternative løsninger. Nettverkens representanter har ansvar for å videreformidle erfaringer, spørsmål og utfordringer til sine respektive tjenester for videre drøfting i den enkelte virksomhet. Det er samtidig et mål at dette skal bidra til økt forståelse for de ulike fagområdene, og styrket samhandling mellom tjenestene i praktisk oppfølging av planer, samt gjennomføring av tiltak og oppgaver.

Universitetet i Sørøst-Norge (USN) har hatt en sentral rolle i forbindelse med Larvik kommunes utprøving av U-sving til bedre bolig, og kan gjennom sitt fokus på samskaping ha mye å bidra med i kommunens orientering mot mer brukerbasert tjenesteutvikling. Boligsøkere og beboere i kommunalt tildelte boliger har den beste kunnskapen om hvordan det er å møte og benytte tjenestetilbudene. Slik kunnskap kan bidra til å skape mer treffsikre og effektive tjenester dersom den innhentes og disponeres hensiktsmessig. USN kan i den sammenheng være en viktig kunnskapsleverandør og samarbeidspartner for kommunen.

Statsforvalteren har en samordningsrolle for det boligsosiale arbeidet i kommunene. Statsforvalteren har til nå hatt en rolle som skal sikre at bolig og velferdstjenester blir sett i



sammenheng fra statens side. I forslag til ny boligsosial lov har Statsforvalteren også fått ansvar for tilsyn med kommunene.

Husbanken har vært en viktig samarbeidsaktør for Larvik kommune i flere år, både som forvalter av statlige tilskudd, og i økende grad som kunnskapsformidler. Husbanken gjennomfører en rekke arrangementer, løfter fram gode eksempler fra kommuner rundt om i Norge, og bidrar på den måten til at kunnskap utveksles på tvers av kommunegrenser. Samtidig har Husbanken en viktig rolle som aktør i utvikling av nye verktøy, for eksempel innenfor digitalisering.



Utøvelse av kommunens boligpolitikk

Som samfunnsutvikler har kommunen ansvar for planlegging og tilrettelegging for gode boliger, med avklaring av hva, hvor og hvor mye det skal bygges. Hele kommunens arealer skal ses under ett, og teknisk infrastruktur, veier, sykkelstier og grøntområder skal vurderes. Slik kan kommunen ta et overordnet grep om bruk og forvaltning av arealer, og sette vilkår til hvordan omgivelsene utformes funksjonelt og estetisk, der det bygges ut. Kommunen kan bruke arealplanlegging som redskap for å fremme inkludering, folkehelse og gode levekår. Kommunen kan også sette krav til boligstørrelser og nærområder for å motvirke levekårsforskjeller.

Kommunen har et særlig ansvar for å tilrettelegge boligtilbud ut fra velferdshensyn for å ivareta særskilte grupper av befolkningen som det generelle boligmarkedet ikke erkjenner ansvar for. Fremskaffelse av slike boliger forutsetter langsiktig planlegging og strategisk sikring av egnet areal gjennom både arealplanlegging og grunnverv. Både plankart og bestemmelser til arealdelen er juridisk bindende og gir kommunen god mulighet for overordnet styring av boligutbygging.

Bevisst bruk av reguleringsbestemmelser til en utbyggingsplan er et effektivt virkemiddel for kommunen til å påvirke generell boligsammensetning i typer og størrelser. Gjennom variasjon i boligstørrelser kan kommunen ha indirekte påvirkning på boligpris, og samlet sett bidra til utjevning av levekår mellom boområder. I reguleringsarbeidet blir det derfor et hovedpoeng at kommunen har klare politiske mål for utbygging av de ulike områdene, og at reguleringsbestemmelsene blir tydelige og etterprøvbare, slik at ny boligutbygging bidrar til å supplere og bygge opp under ønsket utvikling.

I all boligutvikling bør det vurderes hvordan ulike boligtyper og boformer kan bidra til å imøtekomme aktuelle behov i kommunen, for eksempel at vi har en aldrende befolkning, flere aleneboende, økende forskjeller og stadig flere oppgaver som skal håndteres i det kommunale tjenestetilbudet. Mens noen kun har behov for en prisgunstig boløsning eller enkel tilgang til sosiale fellesskap, vil andre ha behov for tjenester oppfølging til helse, økonomi eller boferdigheter.

Variert boligsammensetning som dekker hele befolkningens behov danner grunnlag for gode bomiljø og gir innbyggere valgfrihet til å bestemme hvor de skal bo. Et ensidig bomiljø bør motvirkes. Variert boligsammensetning kan hindre demografisk segregering, ettersom alle kan finne egnet boligtype. Videre kan mangfold i boligsammensetning også indirekte motvirke en sosioøkonomisk segregering ettersom ulike boligtyper genererer variert prisnivå.

En boligpolitikk med sikte på å oppnå en annen boligfordeling enn det som inntekts- og formuesforhold skulle tilsi, har velferdspolitiske begrunnelser og går over til ren sosialpolitikk i kampen mot bostedsløshet og fattigdom. Det rådende normaliserings- og integreringsprinsippet bygger på at flest mulig skal kunne bo i ordinære boliger og være en del av det vanlige bomiljøet. Innenfor bygningspolitikken har universelt utformede boliger fått stadig større innpass de siste årene. Likeverd er en viktig faktor her.



En god bolig er en sikker og sunn bolig med god fysisk utforming som er tilpasset beboerens funksjonsnivå, og som legger til rette for sosial utfoldelse, trygghet og rekreasjon. Med blick for fremtidens behov og med bruk av varige materialer kan det legges til rette for at det bygges boliger og uterom som oppfattes som gode, ikke bare i dag, men også over tid. Sentralt for et godt bomiljø er en variert befolknings sammensetning samtidig som beboere ikke opplever seg utsatt for vold, innbrudd eller andre kriminelle handlinger. I trygghetsaspektet inngår også at beboerne med visshet kan vite at de ikke risikerer å miste sin bolig på grunn av økonomiske forhold som ikke kan forutses eller på grunn av juridiske forhold.

En boligpolitikk som legger til rette for å stimulere til bygging av en mer variert boligmasse med bedre kvaliteter enn hva markedet ellers ville ha realisert, har økonomiske, sosiale, helsemessige og miljømessige begrunnelser. En fremtidsrettet boligproduksjon med vekt på varige kvaliteter demper forringelsen av boligkapitalen, og er samtidig gunstig for miljøet. Boligkvalitet har betydning for så vel fysisk som mental helse.



Forholdet mellom marked og myndigheter

Den framtrepende rollen som markedet har i dagens boligpolitikk, står i en skarp kontrast til praksisen på 1950, 1960 og 1970-tallet. Tidligere hadde det offentlige direkte styring med flere av elementene som inngår i boligforsyningen, blant annet mer direkte kontroll med finansieringen av boligbyggingen og en betydelig rolle i tomtforsyning.

Tidligere hadde kommunen en arealpolitikk med kjøp av grunn som ble innlemmet i kommuneplanen og etter hvert utpekt til boligbygging. Kommunens forskutterte teknisk infrastruktur, regulerte og utparsellerte til tomter. Disse ble lagt ut for salg etter selvkostprinsippet til byggefirma, boligbyggelag eller til kommunens innbyggere for selvbygging.

Kommunen har fortsatt en viktig oppgave i den overordnede arealplanleggingen gjennom kommuneplanlegging, utøvelse av reguleringsautoritet og bygningskontroll. Tomteframskaffelse og detaljplanlegging er imidlertid stort sett overtatt av private aktører.

Fra boligutviklerne er det stort fokus på uforutsigbarhet i rammebetingelsene. Når det gjelder utfallet av reguleringsbeslutningen er både tidsdimensjonen og innholdet i beslutningen av stor betydning for økonomien i utbyggers prosjekt. Jo større endringer prosjektet må gjennomgå med hensyn til arkitektonisk utforming, planløsning med mer, jo større er utbyggers kostnad. Selv med et lokalt, situert utgangspunkt er kostnadene vanskelige å fastslå. Eiendomsutvikling krever betydelige kapitalutlegg også før selve byggingen kan starte.

Dersom utbyggere får raskere tilgang på tomter som kan gi effektiv bygging, bidrar dette til å redusere behovet for store «tomtebanker» hos den enkelte utbygger. Det samme gjør raskere og mer forutsigbare beslutninger. Dette er trolig viktige politiske tiltak for å øke nybyggingsvolumet og redusere prisveksten.

Boligpolitikk og virkemiddelbruk

Alle har behov for et sted å bo og derfor må bolig være en sentral del av velferdspolitikken. Ved å ta hensyn til bolig i samfunnsplanleggingen generelt, og i forebyggende boligsosialt arbeid spesielt, kan levekår bedres for mange. Den sosiale boligpolitikken legger grunnlaget for å bistå den enkelte til et mer stabilt og verdig liv. I tillegg vil en aktiv, koordinert og forebyggende innsats spare samfunnet for kostnader.

I kommunens tverrfaglige arbeid må bolig, sammen med helse, utdanning og inntektssikring, forankres som den fjerde av velferdspolitikkenes pilarer. Dette bør få større oppmerksomhet, særlig i arbeid med barn og unge som er i vanskeligheter.

Dagens leiemarked kan forsterke problemene for vanskeligstilte. For mange vil det å eie bolig være både et bedre og rimeligere alternativ. Det kan bidra til økt selvrespekt og nærmere tilknytning til lokalsamfunnet. Eie kan også gi sårbare grupper bedre sosial integrasjon, og dermed være til fordel både for vanskeligstilte og andre. Det å eie sin egen bolig gjør det mulig å ta del i den generelle verdiutviklingen. En boligeier vil også bygge opp egenkapital gjennom avdragsbetalinger på boliglån. I tillegg vil inflasjon bidra til å bygge opp egenkapital, da den reduserer realverdien av boliglånet. Oppbygging av egenkapital vil danne grunnlag for videre boligkarriere, og gjøre lavinntektsgrupper mer robuste til å håndtere uforutsette hendelser. Det å eie sin egen bolig kan derfor bidra til å bekjempe fattigdom og motvirke marginalisering. Larvik kommune har en betydelig formidling av startlån til dette formålet i dag, og det er viktig at dette fokuset opprettholdes.

Kvaliteten på boliger og bomiljø skal være god, også for vanskeligstilte. Et godt og tilpasset tilbud er viktig for at de kommunale boligene skal bidra til å stabilisere framfor å destabilisere livene til personer i sårbare situasjoner. Opphopping av kommunale boliger på ett sted, kan være til hinder for sosial inkludering, og føre til dårlige bomiljø som påvirker beboernes livskvalitet og levekår. Dette er særlig belastende for barn. Larvik kommune har utviklet standarder som setter klare grenser for etisk og juridisk kvalitet, på de boliger kommunen leier inn.

Larvik kommune har klare mål for det boligsosiale arbeidet, som integreres i øvrig planverk. Kommunen må sikre overgangen fra boligsosiale planer og kommunens Strategidokument, til effektiv fremskaffelse av boliger, hensiktsmessig vedlikehold og nybygging, samt forretningsførsel, veiledning og oppfølging som forebygger utkastelse.

Et godt liv handler om bra tilgjengelighet i egen bolig, men også til funksjoner utenfor boligen, som servicefunksjoner, butikker, kafeer, kulturinstitusjoner og rekreasjonsområder. I tillegg handler det om å kunne være del av sosiale nettverk; familie, venner og nabolag. Bomiljøet er en viktig faktor for å opprettholde sosiale relasjoner, og for et hverdagsliv med mening. Larvik kommune må benytte arealpolitikken aktivt, slik at det er mulig å planlegge og bygge for fremtidens behov, og se tjenester, livskvalitet og økonomisk handlingsrom i sammenheng.



Kommunens boligplanlegging bør bidra til at innbyggere har høy grad av egenomsorg og bor i eget hjem så lenge som mulig. Livsløpsstandard og boliger uten terskler og kanter er nødvendige, men ikke tilstrekkelige virkemidler. Tilgjengelighet handler om mer enn snusirkel og brede dører. Det handler om tilgjengelighet til det meste – «access to society». Boligplanleggingen skal motvirke isolasjon og fremme folkehelse blant alle innbyggergrupper. Det er derfor viktig at all planlegging fremmer omgivelser som bidrar til deltakelse i kulturelle og sosiale aktiviteter. Utbyggingsavtaler og reguleringsplaner er sentrale virkemidler for å sikre integrering av seniorboliger og bygg til boligosiale formål i ordinære boligområder.



Brukermedvirkning i boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid kan defineres som den samlede innsatsen kommunen gjør for å sikre at vanskeligstilte på boligmarkedet får en trygg bosituasjon. Brukermedvirkning er en vesentlig del av det boligsosiale arbeidet.

Brukermedvirkning har som mål å bedre kvaliteten på tjenestene ved at bruker får reell innflytelse på valg og utforming av tjenestetilbudet. Brukermedvirkning innebærer at tjenestetilbudet så langt som mulig utformes i samarbeid med bruker, eller en representant for vedkommende, der målet er at tjenesten best mulig tilpasses den enkeltes behov og ønsker.

I praksis sikres retten til brukermedvirkning i det boligsosiale arbeidet i Larvik kommune på flere måter. Brukeren får tilstrekkelig og tilpasset informasjon, noe som er avgjørende for at brukermedvirkningen skal bli reell. Pårørende involveres i den grad det er mulig, da dette kan være viktig både for brukers situasjon og av hensyn til de pårørende selv. Larvik kommune jobber for en boligpolitikk der brukerne blir aktive aktører i eget liv, slik at de ikke reduseres til passive mottakere av hjelp. Dette ivaretas blant annet ved at brukerne får innflytelse på utforming av tjenestene de er berørt av, og så langt som mulig mobilisere den enkeltes ressurser.

Ulike kunnskapsområder

For å få et helhetlig bilde av situasjonen rundt bruker er det nødvendig med ulike tilnærminger, perspektiver og kunnskapsområder. I boligsosialt arbeid benyttes både faglig/profesjonell kunnskap, systemkunnskap, og brukers erfaringskunnskap til å supplere hverandre i arbeidet rundt den enkelte.

Faglig/profesjonell kunnskap er representert ved et tjenesteapparat med fagfolk som har relevant utdanning og erfaring, samt kunnskap som framkommer gjennom forskning. Gode fagfolk er helt nødvendig for å gi hensiktsmessige tjenester. I tillegg utgjør fagfolkens verdier og holdninger til målgrupper og formål, sammen med en bevisst holdning og praksis til medvirkning en sentral rolle.

Systemkunnskap handler om hva som skal til for å få systemer til å fungere sammen, og dreier seg i hovedsak om ledelse. God og samordnet ledelse er helt nødvendig for å få til samhandling mellom ulike nivåer i tjenesteapparatet.

“Helsepersonell må erkjenne at brukeren selv er ekspert i sitt eget liv, og at tjenestene ytes best i et likeverdig samarbeid med den som har behov for tjenesten. (...) Forskning og evalueringer viser at helsetjenestene blir mer kostnads- og resultat effektive og virkningsfulle der brukeren blir lyttet til, sett og hørt (Anders Vege, Folkehelseinstituttet).

Samspill øker brukernes motivasjon til å bidra, samtidig som medarbeiderne får økt innsikt i hvordan deres yrkesutøvelse bidrar positivt til å gjøre en forskjell for andre, (Gjone, Thorstensen, 2018). (...) Brukeropplevd kvalitet må innarbeides og benyttes som kunnskapsgrunnlag for tjenesteutøvelsen på alle nivåer. Tillit og trygghet utvikles gjennom åpenhet, dialog og kunnskap. For å vite om tjenestene som gis er riktige, og at de ressurser som til enhver tid settes inn gir ønsket (helse)effekt og verdi for brukeren - må det systematiske kunnskaps- og analysearbeidet være tilgjengelig, åpent og av god kvalitet. Samtidig må politiske beslutningstakere få tilbakemeldinger om samfunnsnyttene av de ressursene som bevilges. Dette vil bidra til trygghet og tillit i lokalsamfunnet.”

Temaplan for helse og omsorg



Erfaringskunnskap omfatter de erfaringer og refleksjoner som brukere selv har gjort seg i møte med tjenester over lang eller kort tid. En bruker som har vært gjennom ulike former for behandling, tilbud og relasjoner, kan ha gode innspill både til hva som er nyttig og hva som ikke fungerer. På denne måten blir brukers egen kunnskap en viktig faktor i arbeidet med beslutningsprosesser rundt eget liv og bedringsprosesser.

Brukermedvirkning på individ- og systemnivå

Brukermedvirkning kan foregå både individnivå og systemnivå. På individnivå retter medvirkningen seg mot den som benytter tjenestetilbudet, eller en representant for vedkommende. Det betyr at vedkommende medvirker i valg, utforming og anvendelse av de tilbud som måtte være tilgjengelige. Dette innebærer større autonomi, myndighet og kontroll over eget liv.

På systemnivå handler medvirkningen om å inngå i et samarbeid mellom tjenesteapparatet og representanter fra bruker – og pårørendeorganisasjoner som velges inn i ulike råd og utvalg. Representantene bidrar med sin kunnskap til fagfolk, administrasjon og politikere i planlegging, utforming og drift av tjenestetilbudet. Innhenting av brukererfaringer, brukerundersøkelse med mer er også brukermedvirkning på systemnivå.

Brukerråd

Brukerråd er et virkemiddel som kan bidra til å gi brukerne økt innflytelse på innhold og kvalitet i kommunens boligsosiale arbeid. Her sitter brukere med egenerfaring fra bomiljøet og fungerer som både samarbeidspartnere og rådgivere for tjenesteapparatet.

Brukerrådet består av beboere eller pårørende til beboere, samt representant fra Boligkontoret og evt. andre involverte tjenesteområder. Rådet skal drøfte og gi råd i saker som angår det boligsosiale arbeidet i det konkrete bomiljøet. Det skal ikke behandle enkeltsaker.

Boligråd

Boligråd benyttes for å koordinere tjenester til familier eller enslige som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som har behov for tjenester fra flere tjenesteområder. På den måten slipper brukeren å forholde seg til adskilte instanser. Alle aktører (offentlige, frivillige eller private) som kan bidra til å forbedre livssituasjonen til brukeren, samarbeider om å finne gode, langsiktige løsninger. Samtidig tar brukeren selv et stort ansvar for å endre livssituasjonen sin. Vi går fra å tenke velferd som kostnad til å tenke velferd som investering.

Boligråd har en praktisk tilnærming, der kommunen organiserer innsatsen rundt bruker, og tar utgangspunkt i å motivere bruker til å bevege seg mot en mer selvstendig og bærekraftig livssituasjon. En slik tilnærming gir muligheter for å finne løsninger sammen.



Rett leietaker i rett bolig på rett tidspunkt

Et prioritert innsatsområde i Larvik kommune er tverrfaglig fokus, der bolig er en viktig fellesnevner.

Det er et mål om bedre samhandling på tvers

- rundt tildeling av bolig
- rundt oppfølging etter tildelt bolig
- i vanskelige brukersaker

Det er samtidig viktig å samhandle med bruker om bolig, bosted, nabolag og boligtenester.

I de tilfellene det er mulig skal det gjennomføres samtale med boligsøker i forkant av tildeling for å kartlegge hvilke forhold som er viktig å hensynta ved boligtildeling. Ved å reflektere og kartlegge sammen med bruker er det større mulighet for å finne frem til det mest egnede boligtilbudet ut i fra hva som er tilgjengelig.

Ved boligtildeling skal boligsøker få valg mellom ulike boligtilbud i de tilfellene der Larvik kommune har flere egnede boliger tilgjengelig.

I de tilfellene der det er mulig og hensiktsmessig vil Boligkontoret involvere boligsøker på et tidlig tidspunkt i forhold til oppussing av boligen. På den måten kan eventuelle spesielle behov ivaretas.

Erfaringer - U-sving til bedre bolig

“U-sving til bedre bolig” var et samarbeidsprosjekt mellom USN og Larvik kommune, og ble finansiert med midler fra Husbanken. Målet med prosjektet var å utvikle og teste en ny metode og modell for samskapende boligsosialt arbeid, spesielt tilpasset lavinntektsfamilier. Metoden skulle føre til høyere boligstandard og opplevd livskvalitet for deltakende familier.

U-sving er en prosess som bidrar til bevisstgjøring om egne verdier og strategier i møte med egne livsutfordringer. Brukernes utfordringer knyttet til boligsituasjon blir vektlagt i prosessen - men også deres ressurser.



Prosjektets målsettinger:

- Økt bevissthet om egne verdier og valg knyttet til bolig, både hos tjenesteytere og tjenestemottakere.
- Høste erfaringer med hvilke effekter det ville gi å koble familier med likeartede utfordringer sammen.



- Bli kjent med - og teste ut Teori-U og Diversity Icebreaker som modeller, sammen med teori for samskapende sosial innovasjon, og finne ut om kombinasjonen ga synergier/ny erkjennelse med bidrag til endring
- Gi deltakerfamiliene gode opplevelser sammen.

Som resultat av prosjektet er følgende løftet fram:

- Larvik kommune fikk utviklet og prøvd ut en ny måte å drive boligsosialt arbeid på.
- Deltakerfamilier fikk en positiv og mer realistisk forståelse av sine muligheter på boligmarkedet.
- Samtalene i gruppa med familier ledet til merkbart større selvrespekt og mindre opplevelse av skam og nedverdiggelse.
- Familiene tok i større grad tak i sin egen situasjon.

Prosjektet er ikke formelt evaluert, men erfaringene bør vektlegges i videre utviklingsarbeid.

Kilder:

Eiendomswatch: [Hurdalsplattformen](#)

Fagrådet - Rusfeltets hovedorganisasjon: [Trygt hjem for hjemløse](#)

Forskning.no: [Oslos gygne ghettoer](#)

Forskning.no: [Rike og fattige ser mindre til hverandre](#)

Forskning.no: [Hvem foreldrene er betyr stadig mer](#)

Gitmark, Hannah: *Det norske hjem - fra velferdsgode til spekulasjonsobjekt*, Res Publica, 2020

Husbanken: [Veiviseren](#)

Institutt for samfunnsforskning: [Boligens betydning for annen velferd](#)

Kommunal rapport: [Alternativt boligselskap](#)

Larvik kommune: [Boligplan 2015 - 2020](#)

Larvik kommune: [Kommuneplanens samfunnsdel 2020 - 2032](#)

Larvik kommune: [Kommuneplanens arealdel 2021 - 2033](#)

Larvik kommune: [Eiendomsstrategi](#)

Larvik kommune: [Temaplan for helse og omsorg](#)

Regjeringen.no: [Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken](#)

NAPHA: [Fjorten anbefalinger for godt kommunalt boligsosialt arbeid](#)

NAPHA: [Tips om hvordan småhus kan fungere godt for ROP-brukere](#)

NAPHA: [Behov for bredt spekter av botilbud i kommunene](#)

NAPHA: [Felles europeisk plattform](#)

NAPHA: [Vi trenger differensierte bo- og tjenestetilbud](#)

NAPHA: [Alle tiders nabokjerring](#)

NAPHA: [Recovery - å leve et liv](#)

NAPHA: [Boligsosial strategi for Danmark](#)

NAPHA: [Housing First](#)

NIM: [Kommuner og menneskerettigheter](#)

NOVA: [Mobilitet blant eldre på boligmarkedet - holdninger, drivere og barrierer](#)

Regjeringen: [Hurdalsplattformen](#)

Sintef: [Småhus et godt alternativ](#)

Sintef: [Medvirkning - Folk med rus og psykiske lidelser](#)

Sintef: [Aldersvennlig stedsutvikling](#)

Sintef: [Det lønner seg å dele](#)

Sintef: [Småhus er et godt boalternativ for personer med rus og psykiske lidelser](#)

SSB: [Færre unge kjøper bolig](#)

SSB: [Sosiale forskjeller i livskvalitet](#)

SSB: [Barna som vokser opp i lavinntekt](#)

SSB: [Fakta om bolig](#)