



Larvik
kommune

Sosial og bærekraftig boligutvikling

Kommuneplanutvalget 08.05.2025

Sentrale føringer for det boligpolitiske arbeidet

Nasjonale retningslinjer for sosial boligpolitikk

Boligmeldingen

Kommuneplanen - samfunnsdel og arealdel

Temaplan for bolig

Temaplan helse og omsorg

Innsatsområder:

- Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
- Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse
- Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger
- Forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe og beholde egen bolig



Helhetlig planlegging

- tenke aldersvennlig i “alt” vi gjør

Bærekraftig infrastruktur

- Barnehage og skole
- Helsetjenester
- Servicetilbud (butikk, kafè ++)

Unngå “gettofisering” - kolonier med homogene grupperinger

- Økonomi
- Alder
- Kulturell bakgrunn

Kommunens rolle og ansvar

- Legge til rette for at alle kan bo trygt og godt
- Bistå de som ikke kan skaffe eller beholde bolig



Mobilisere befolkningen

Planlegg egen alderdom - behov og muligheter

- Vurder egen bolig og ta beslutninger mens du fortsatt kan velge
- Flytt tidlig nok til å skape deg et nytt hjem - i eid eller leid bolig
- Bo funksjonelt og nær senter med tjenestebaser
- Vektlegg sosiale møteplasser, fellesarealer, deletjenester og fysiske omgivelser

Ulike bo- og finansieringsmuligheter

- Selge og kjøpe?
 - Må ofte betale mer enn man får for salg
 - *"Hvorfor betale mer for mindre?"*
- Selge og leie?
 - Få egnede tilbud tilgjengelig i Larvik (Saltbrygga)



Mobilisere markedsaktører

Infomøte om utleie med tilvisning 15. mai 2024 - en start

- Oppfølgende møter med enkeltaktører
- Økende interesse - mye usikkerhet
- Fellesarealer = dyre kvadratmeter
- Byggekostnader - rentenivå - lønnsomhet og risiko - roller og ansvar

Kommunens virkemidler

- Plan- og bygningsloven - optimalisere anvendelse?
- Tjenestebaser?
- Fellesarealer?
- Annen tilrettelegging?

Husbankens virkemidler

- Ulike finansieringsmodeller



Boligkontoret - dagens situasjon

Omsorgsbolig: Omsorgsboliger er tilrettelagte boliger for personer med omfattende pleie- og omsorgsbehov, for eksempel eldre, syke og funksjonshemmede. Tilretteleggingen kan for eksempel være at boligen er universelt utformet, eller med nærhet til helse- og omsorgstjenester. Omsorgsboliger finnes i alle lokalsentrene i Larvik kommune. De fleste omsorgsboligene er organisert som borettslag, med innskudd og husleie. Andre er utleieboliger. Det er forskjellige satser på innskudd og husleie i de enkelte omsorgsboligene.

Dagens behov kontra dagens tilbud.

Eie kontra leie

Startlån: Kommunestyret har vedtatt at alle som blir tildelt omsorgsbolig på grunn av sine behov skal ha anledning til å kjøpe, uavhengig av økonomi. Det tildeles startlån til innskudd ved behov.

Bostøtte: Kommunal og statlig.

Kommunal bostøtte er en støtteordning etablert av Larvik kommune. Bostøtte i omsorgsbolig er behovsprøvd og omfatter blant annet husstander i omsorgsbolig som ikke har tilstrekkelig egen økonomi til å ivareta sine boustgifter.



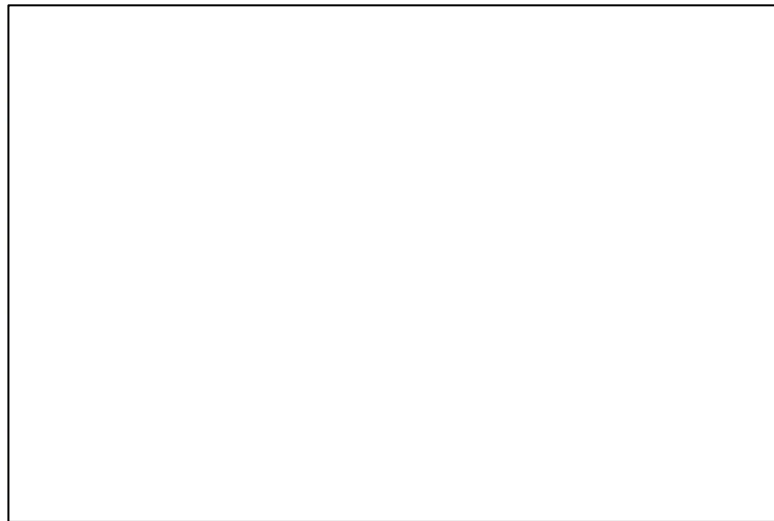


Husbanken

Larvik 8. mai 2025

Utfordringsbildet Husbanken møtte i 2024

- Flere har fått det økonomisk vanskeligere
- Ubalanse i leiemarkedet
- Rekordlav boligbygging
- Høyere politiske ambisjoner i boligpolitikken og til Husbankens rolle



Husbankens låneramme

Startlån

Lån til utleieboliger
til vanskeligstilte

Lån til boligkvalitet

Lån til studentboliger

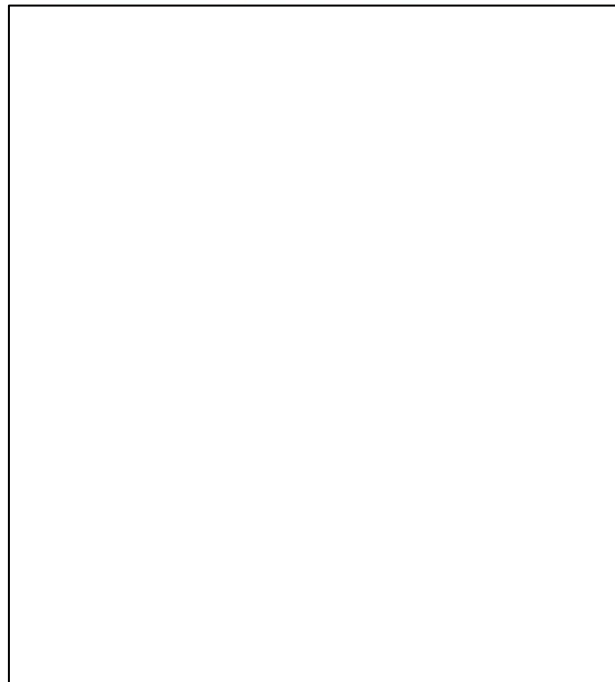
Startlån

Startlån bidrar til å skaffe og sikre boliger for vanskeligstilte. Blant annet til:

- **Eldre i uegnet bolig**, personer med utviklingshemming og vanskeligstilte på boligmarkedet

Lånet kan brukes til

- Kjøp av bolig (også ny bolig)
- Refinansiering av lån
- utbedring av bolig
- Tilpasning av bolig



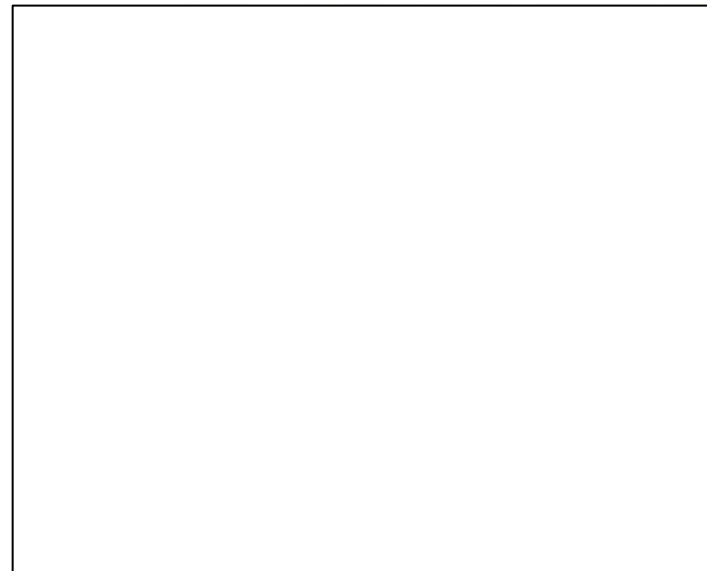
Økt etterspørsel etter startlån og forsøksmidler

- Lånt ut 17 milliarder til kommunene
- Nær 8000 husstander fikk startlån i 2024
- Alle kommuner tilbød startlån
- Når 70 prosent til personer som ikke eide bolig fra før
- Svak økning i refinansiering (15 prosent)
- Bruken av startlån mest utbredt i de minst sentrale kommunene
- 19 kommuner fikk forsøksmidler (lavere egenkapitalkrav mm)
- Kommunene innrapporterte bruk av om lag 1500 tilskudd til etablering og tilpasning

Hamar kommune var først ute med å tildele forsøksmidler i desember 2024.

Mindre attraktivt å bygge utleieboliger til tross for stort behov

- Utlånt 815 millioner kroner
- 333 boliger, nær en halvering fra året før
 - herav 158 utleieboliger disponert av kommunene (tilvisningsavtaler)
- Etterspørselen etter lån til utleieboliger sterkt redusert
- Mye FoU:
 - Kartlagt korttidsutleie, boligreserver, potensialet for utleieboliger mm
 - Husbankens egen rapport "status for leiemarkedet"



22 nye utleieboliger i Alver kommune med tilvisning bygget oppå to etasjer med næringslokaler.

Kraftig økning i etterspørselen etter lån

- Tilsagn for 12 milliarder
- Rekordstort utlån i beløp, men under halvparten så mange boliger som for ti år siden (9000 / 4000)

Langt de fleste lån gir (mer) miljø-/energivennlige boliger
Men også over 1400 boliger med god tilgjengelighet

Etterspørselen langt større enn disponibel ramme.



Hol kommune lokker nybyggere til bygda sammen med lokale aktører og lån basert på byggekostnad i stedet for markedsverdi.

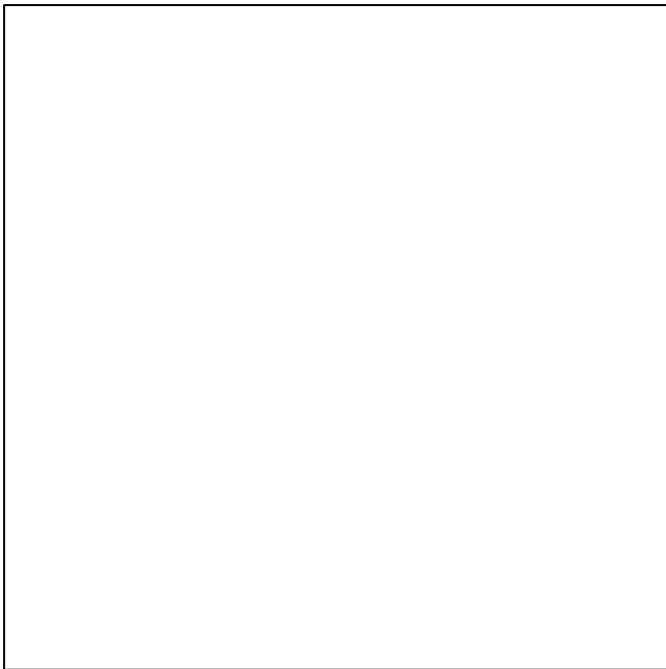
Nyskapende prosjekter og FoU

Tilskudd til nye boligtiltak på 15,7 millioner kroner:

- Nye boligkonsepter ROP + personer med nedsatt funksjonsevne
- Omfang: 12 nye tilskudd i 2024 (+ 11 «distrikt»)

FOU-porteføljen: Funn innarbeidet i relevante delkapitler i år

- Underbygge kunnskapsrollen om leiemarkedet
- Evaluert lån til boligkvalitet, plankravet investeringstilskuddet, energitilskudd
- Innsikt til eldreboligprogrammet
- +++



Husbanken skal bidra til at flere eldre skal bo godt og trygt

- Tilskudd til 1253 nye omsorgsplasser, fem prosent ned i antall
- 2,5 milliarder i tilsagn, halv milliard av tilsagnsrammen ubrukt
- Strammere kommuneøkonomi og økte byggekostnader
- Høy andel tilskudd i distrikt (5 og 6) over tid (ca 20 prosent)
- Gjennomføringsplan eldreboligprogrammet – Bo trygt hjemme-reformen

Energieffektivisering av kommunale bygg – tilskudd gir god effekt

- 6000 boenheter i kommunalt eide utleieboliger, sykehjem og omsorgsboliger
 - Solcelleanlegg, etterisolere og bytte vinduer

Virkninger: Lavere energikostnader, redusert støy og bedre inneklima

- Mer enn 100 kommuner
- Innførte maksgrense på 50 prosent tilskudd
- Beregnet årlig besparelse : 16,6 millioner kilowattimer per år

Ny «landingsside»
på husbanken.no
presenterer
hovedresultatene



Husbankens årsrapport 2024

Husbanken finansierte totalt 5753 nye boliger til enslige, familier, studenter og eldre i 2024. Det utgjør om lag 31 prosent av alle nye boliger i Norge. I tillegg ble 1537 boliger oppgradert, og mer enn 155 000 husstander fikk bostøtte.

Årsrapport 2024 (PDF)



Hopp til eldre rapporter



Plan- og bygningsloven som boligpolitisk virkemiddel

- § 11-9 nr. 4: rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen,
- § 11-9 nr. 5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter [§ 28-7](#) og oppdeling av boenheter til hybler,
- § 12-7 nr. 5: “**antallet boliger** i et område, **største og minste** boligstørrelse, og nærmere **krav til tilgjengelighet og boligens utforming** der det er hensiktsmessig for spesielle behov”
- § 12-7 nr. 10: “krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,
- Utbyggingsavtalerr



Plan- og bygningsloven som boligpolitisk virkemiddel

- Prop. 115 L (2024 – 2025) Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, **grunneierfinansiering av infrastruktur** mv.) (Bestemmelser om tomtestørrelser i KPA)
- Høring – forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften
 - Forslaget innebærer at kommunene i arealplan kan gi planbestemmelser i utbyggingsområder om bruk av borettslag som organisasjonsform, om at en andel av boligene skal være utleieboliger, herunder utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide boliger, eller boligkjøpsmodeller, samt et nytt arealformål for studentboliger.
 - “Kommunene gir i intervjuene uttrykk for at de i dag i liten grad har effektive virkemidler til å fremme sosial bærekraft i boligmarkedet, samtidig som de opplever at de nasjonale forventingene på dette området øker”

