

Informasjon fra Husbanken

24.02.2026 | Birger Jensen

Arkivsak-dok.	23/00083-2
Saksbehandler	Inge Falstad

Virkemiddelbruk – Gjemnes – 5.11.2024

Saksgang	Møtedato	Saksnr
Formannskap 2019 - 2023	14.02.2023	
Kommunestyre 2019 - 2023	28.02.2023	

- Tiltak for boligutvikling i Gjemnes kommune

Kommunedirektørens innstilling:

- Gjemnes kommune etablerer et prosjekt for boligutvikling i kommunen.
- Det etableres en arbeidsgruppe bestående av følgende personer:
 - ✓ Nav leder
 - ✓ Leder servicetorget
 - ✓ Økonomisjef
 - ✓ Kulturleder
 - ✓ Kommunedirektør
 - ✓ Fra kommunestyret oppnevnes følgende representant:
- Det etableres en egen hjemmeside (Boligrørmen) knyttet til dagens hjemmeside.
- Det opprettes et eget boligkontor. Dette bemannes av en 50% stilling.
- Dagens stilling innenfor planområdet utvides med en 80% til en 100% stilling som planleder.
- Dagens stilling innenfor byggesak utvides med 20% til en 100% stilling som byggesaksbehandler.
- Det bevilges kr 200 000 til markedsføring av de kommunale og private boligprosjektene.
- Økte kostnader for år 2023 på kr 600 000,- finansieres med bruk av disposisjonsfond. For perioden 2024-2027 innarbeides kostnadene i budsjettet og økonomiplan.
- Det utarbeides en sentrumsplan for Batnfjordsøra. Medlemmer til arbeidsgruppe for dette arbeidet oppnevnes i egen sak. Arbeidet igangsettes senest 1.mai 2023.
- Boligpolitisk handlingsplan utarbeides og legges frem til behandling innen 1.september 2023. Eventuelle tiltak som har økonomisk konsekvenser i planen innarbeides i budsjettforslaget for år 2024 og økonomiplan for perioden 2024-2027.

- 58,9 mill. er hittil gitt i startlån i 23/24 til 29 husstander
- 101 mill. i investeringstilskudd til nytt sykehjem
- 1,2 mill. er utbetalt i bostøtte til 53 husstander
- 420 000 i tilskudd til boligtiltak i distriktene

Arkivsak-dok.	23/00083-2
Saksbehandler	Inge Falstad

Virkemiddelbruk – Gjemnes – 23.02.2026

Saksgang	Møtedato	Saksnr
Formannskap 2019 - 2023	14.02.2023	
Kommunestyre 2019 - 2023	28.02.2023	

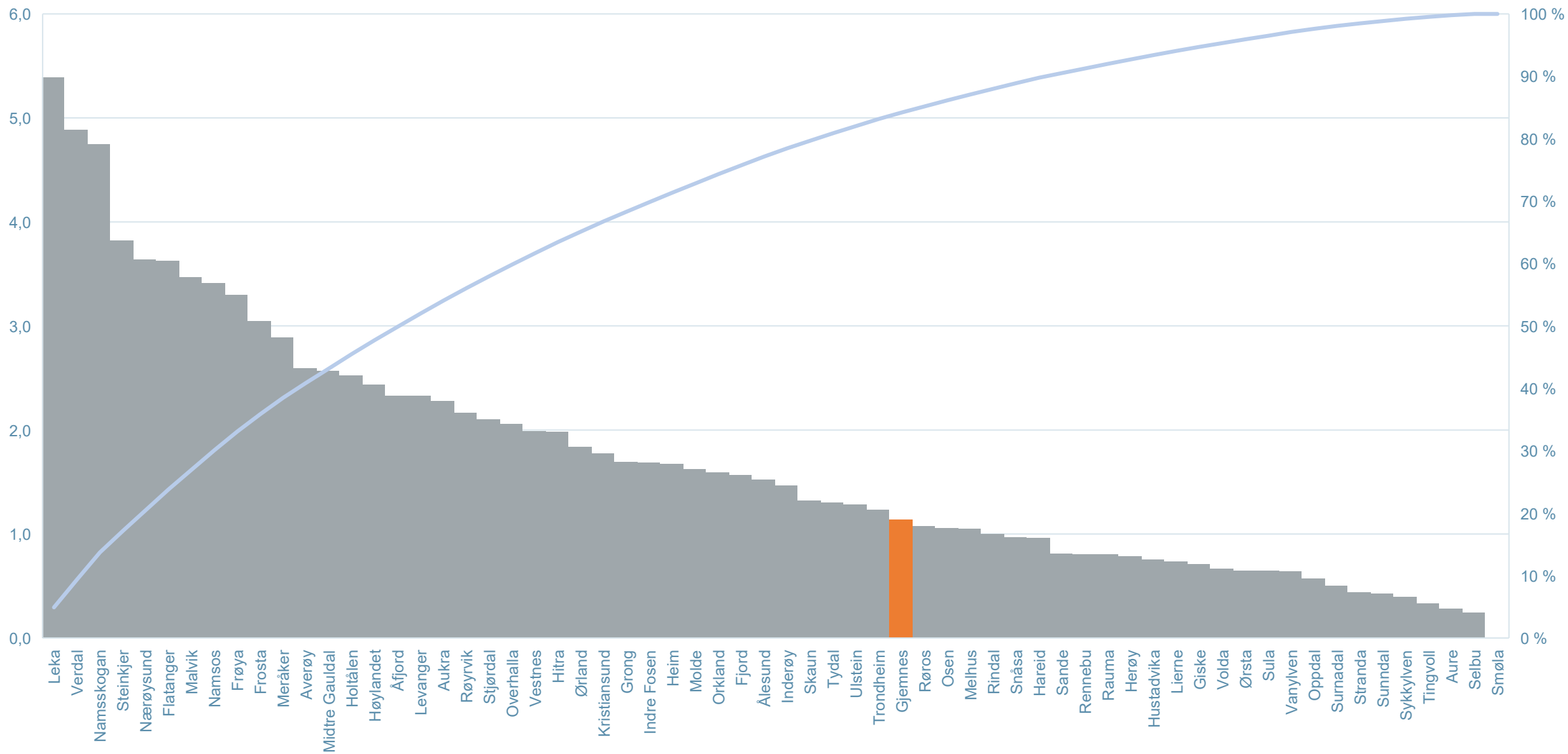
- Tiltak for boligutvikling i Gjemnes kommune

Kommunedirektørens innstilling:

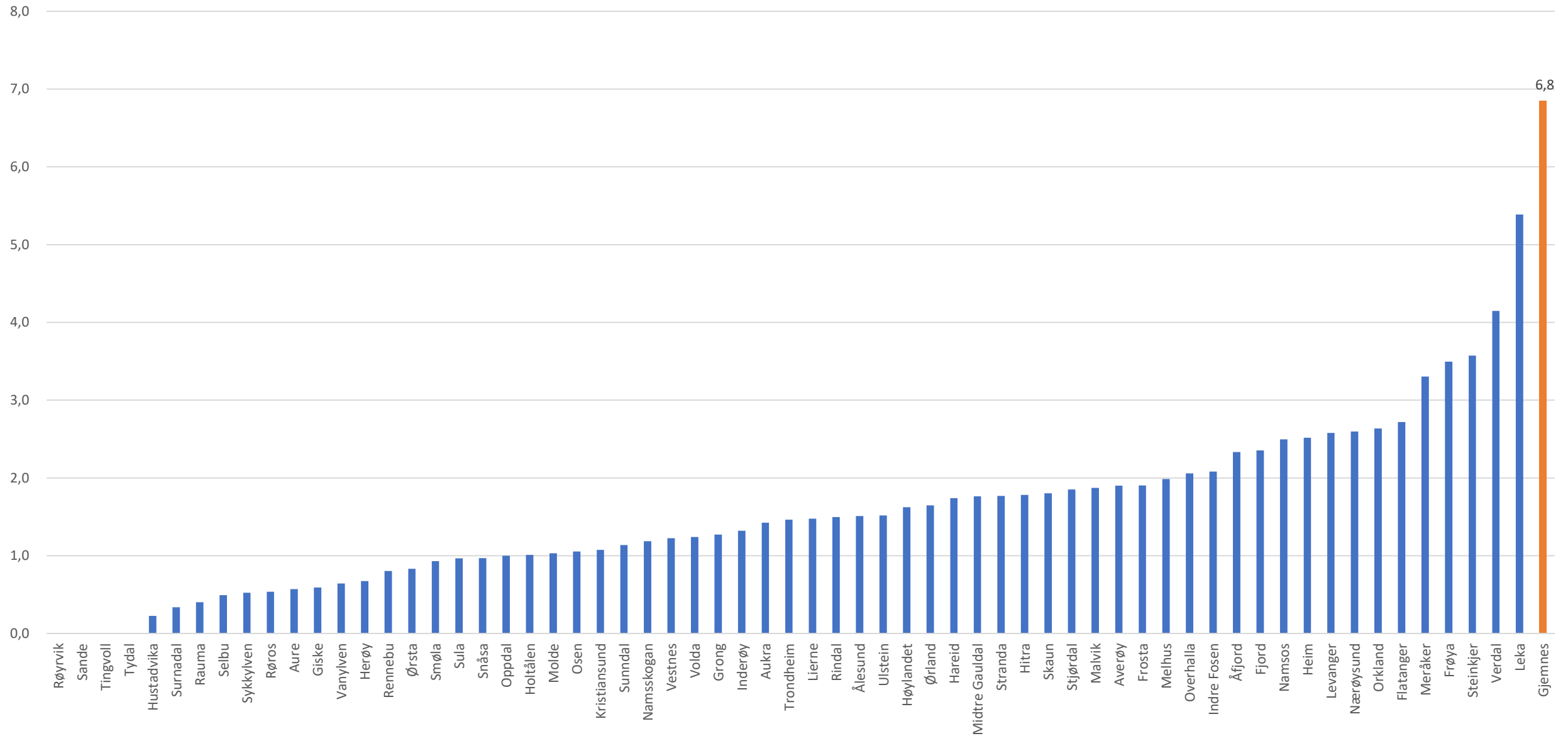
1. Gjemnes kommune etablerer et prosjekt for boligutvikling i kommunen.
2. Det etableres en arbeidsgruppe bestående av følgende personer:
 - ✓ Nav leder
 - ✓ Leder servicetorget
 - ✓ Økonomisjef
 - ✓ Kulturleder
 - ✓ Kommunedirektør
 - ✓ Fra kommunestyret oppnevnes følgende representant:
3. Det etableres en egen hjemmeside (Boligdrømmen) knyttet til dagens hjemmeside.
4. Det opprettes et eget boligkontor. Dette bemannes av en 50% stilling.
5. Dagens stilling innenfor planområdet utvides med en 80% til en 100% stilling som planleder.
6. Dagens stilling innenfor byggesak utvides med 20% til en 100% stilling som byggesaksbehandler.
7. Det bevilges kr 200 000 til markedsføring av de kommunale og private boligprosjektene.
8. Økte kostnader for år 2023 på kr 600 000,- finansieres med bruk av disposisjonsfond. For perioden 2024-2027 innarbeides kostnadene i budsjettet og økonomiplan.
9. Det utarbeides en sentrumsplan for Batnfjordsøra. Medlemmer til arbeidsgruppe for dette arbeidet oppnevnes i egen sak. Arbeidet igangsettes senest 1.mai 2023.
10. Boligpolitisk handlingsplan utarbeides og legges frem til behandling innen 1.september 2023. Eventuelle tiltak som har økonomisk konsekvenser i planen innarbeides i budsjettforslaget for år 2024 og økonomiplan for perioden 2024-2027.

- 146 mill. er hittil gitt i startlån i 23/24/25/26 til 73 husstander
- 101 mill. i investeringstilskudd til nytt sykehjem
- 2,9 mill. er utbetalt i bostøtte til 79 husstander
- 1 000 020 i tilskudd til boligtiltak i distriktene

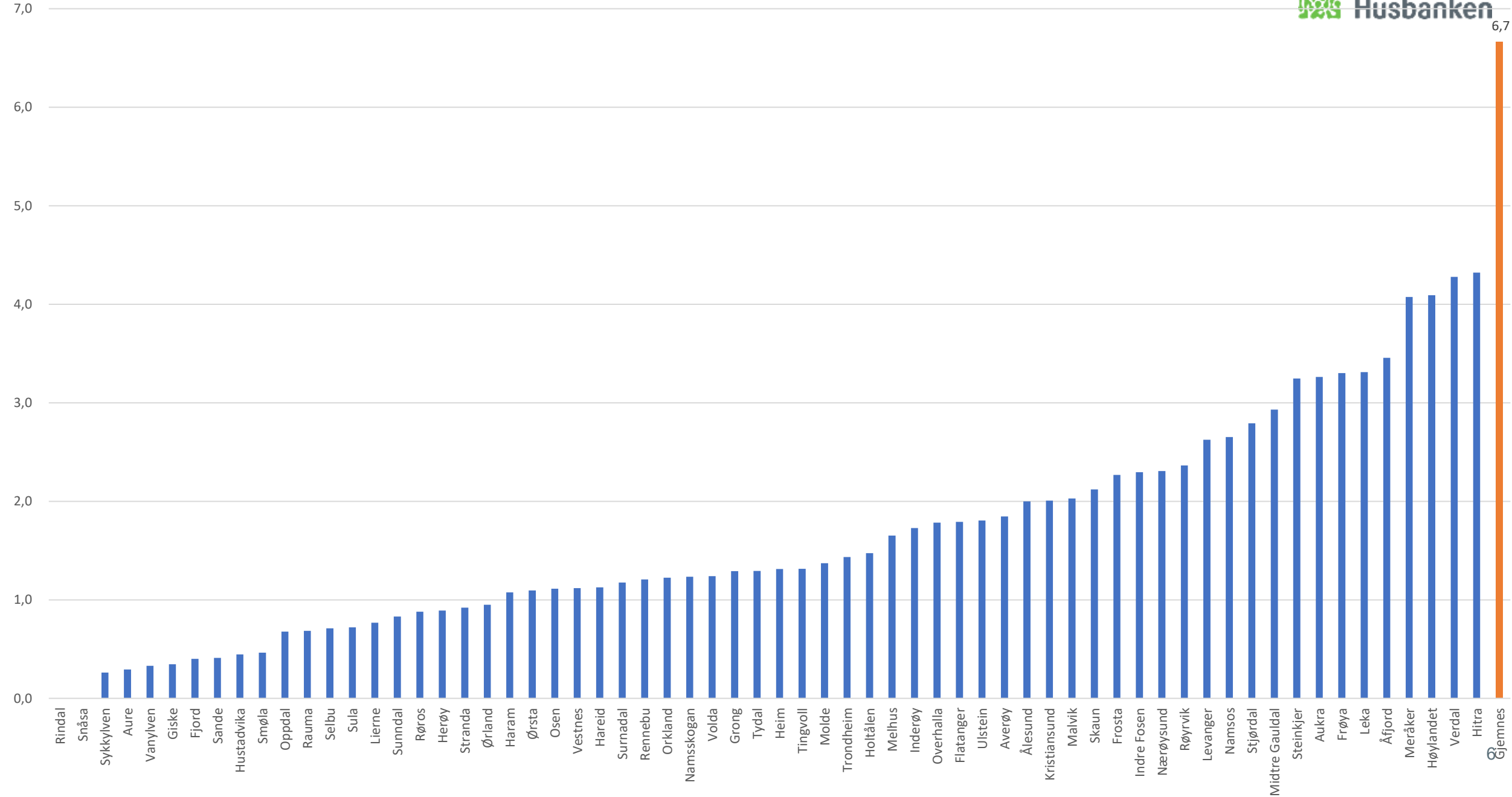
Startlån pr. 1000 innbygger i 2022



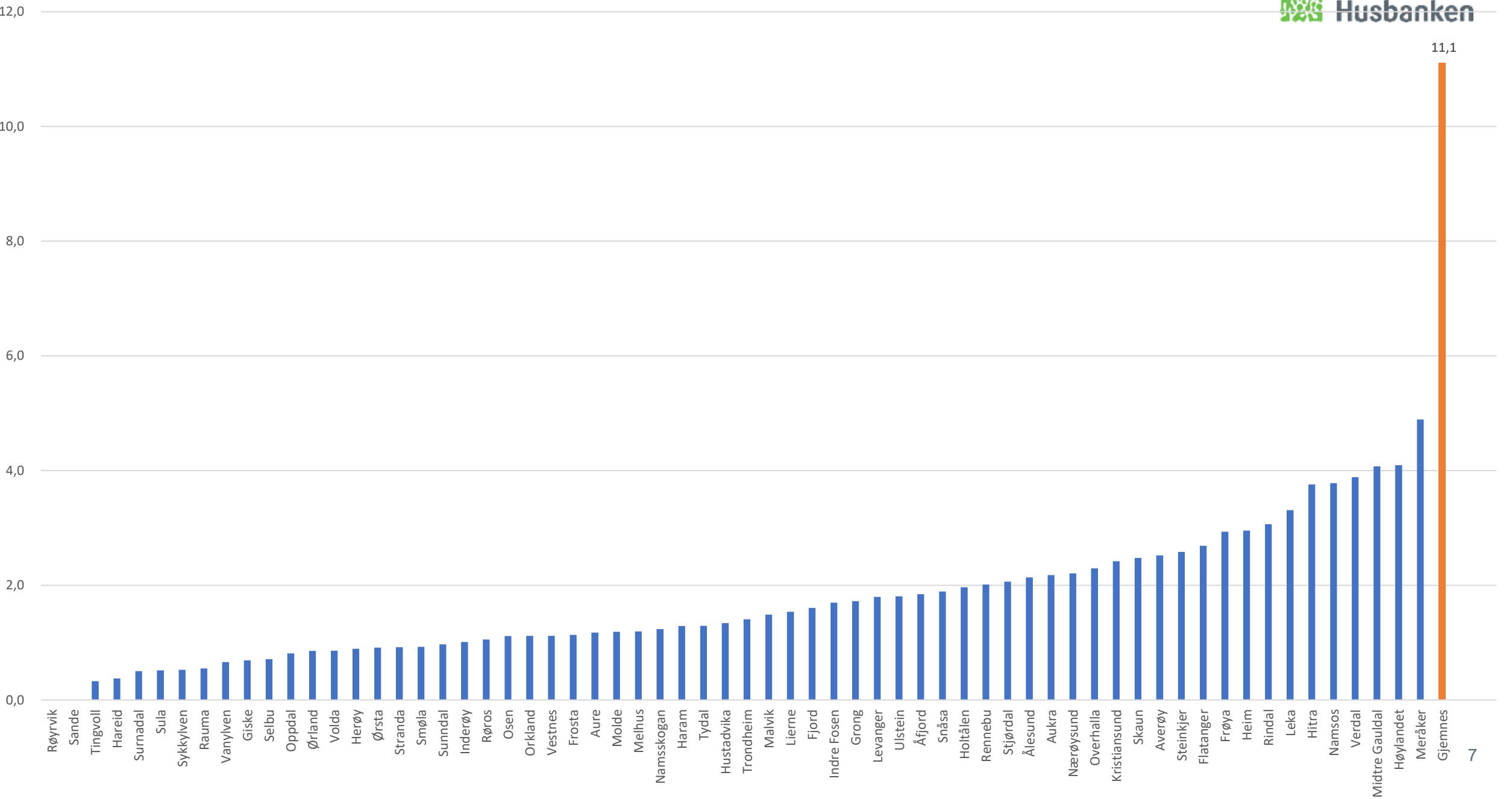
Startlån pr. 1000 innbygger 2023



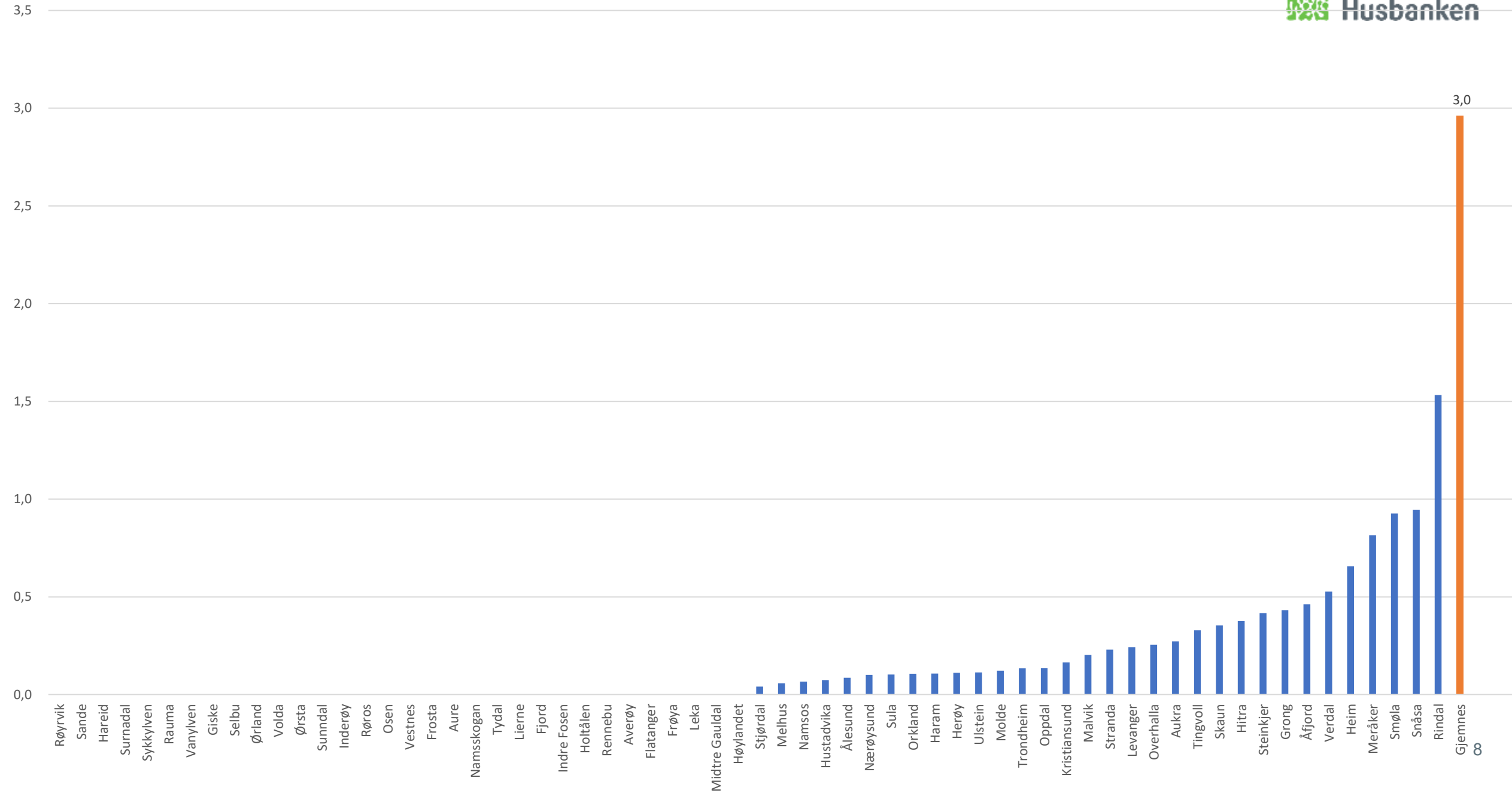
Antall utbetalte startlånssaker pr. 1000 innbygger i 2024



Antall utbetalte startlånssaker pr. 1000 innbygger i 2025



Antall utbetalte startlånssaker pr. 1000 innbygger i 2026



Bustadmeldinga

Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet

- 1) Fleire skal få høve til å eige eigen bustad;
- 2) Leigemarknaden skal vere trygg og føreseieleg
- 3) Ta vare på bustadene vi har, og byggje dei vi treng
- 4) Forsterka innsats for dei som ikkje sjølve klarer å skaffe seg og behalde ein eigna bustad.



Helhetlig virkemiddelbruk



FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGHENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Bygge nye boliger og bygg

Tiltak i eksisterende boligmasse

TILTAK

Bygge ny ordinær eierbolig

Fremskaffe utleieboliger

Omsorgsbygg

Flytte og kjøpe

Tilpasse dagens bolig

STRATEGI

Utbygger bygger
for videresalg

Privatpersoner
bygger i egen regi
(er tiltakshaver)

Kjøp eller bygging i kommunal regi
eller i samarbeid med privat aktør

Bygging og utbedring
av sykehjem,
omsorgsboliger og
dagaktivitetssenter

Flytte til og kjøpe ein
eksisterende bustad
i kommunen

Tilpasse bustaden
utan noverande
behov

Tilpasse bustaden
med noverande
eller nært
forståande behov

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til boligkvalitet
og oppføring av:
• Livsløpsbolig
• Miljøvennlig bolig
Startlån til
toppfinansiering

Lån til boligkvalitet
og oppføring av:
• Livsløpsbolig
• Miljøvennlig bolig
Startlån til
toppfinansiering

Lån til utleigebustader
(kjøp, istandsetting, bygging)
Tilskudd til energiltak i eksisterende
boliger

Investeringstilskudd
Tilskudd til
energitiltak i
eksisterende boliger

Startlån
Bostøtte
Investeringstilskudd

Startlån (eid bolig)
Bostøtte
Lån til oppgradering
Tilskudd til
aldersvennlig bolig

Startlån (eid bolig)
Lån til oppgradering

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Dialog med
bransjeaktører
Rimelig tomt
Festet tomt
Tilrettelagt tomt
Salg/kjøp av tomt
og boenheter

Dialog med
innbyggerane
Rimelig tomt
Festet tomt
Tilrettelagt tomt
Salg/kjøp av tomt

Dialog med bransjeaktører
Tilvisingsavtaler
Burettslag
Kjøp og sal av kommunal tomt

Sentrumsutvikling

Øk. rådgivning
Veiledning og
oppfølging
Salg/kjøp av tomt
Opprette BRL
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpasning

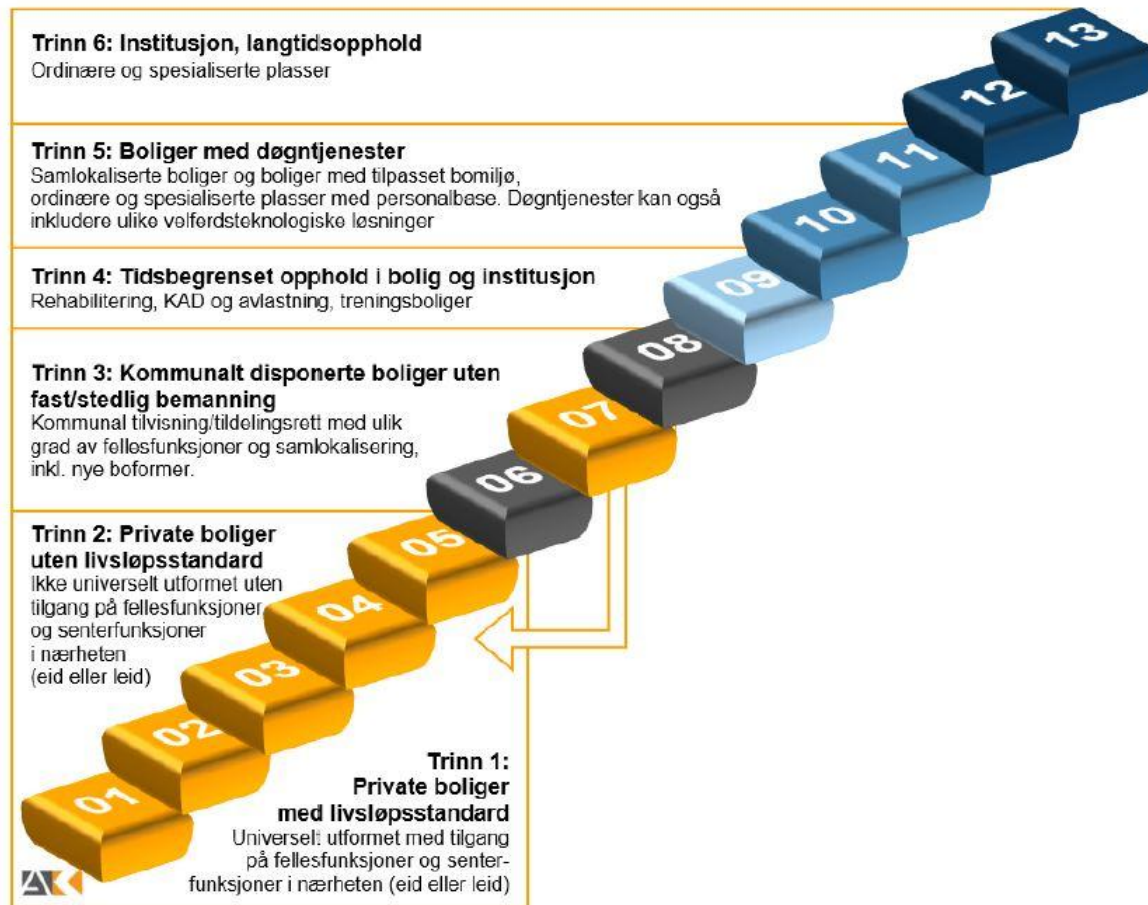
Øk. rådgivning
Veiledning

Tilskudd til tilpass.
Tilskudd til prosj.
og utredning
Tilskudd i stedet
for hjelpemiddel

Regjeringens forslag til statsbudsjett for 2026 etter forhandlinger

Husbankens økonomiske virkemidler	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2025 (etter RNB)	Budsjettforslag/ disponible tilsagnsrammer 2026	Kommentar
Lånerammen	34 mrd. kr.	34 mrd. kr.	+ 2mrd i budsjettavtalen
Bostøtte (inkl. strøm)	4,1 mrd. kr.	4,3 mrd. kr.	
Investeringsstilskudd (HOD post 63)	3 250 mill. kr.	3 365 mill. kr.	
Aldersvennlige boliger (HOD post 72)		89 mill. kr.	Ny ordning
Boligtiltak (post 78) – utviklings/prosjektmidler	38,9 mill. kr.	39,9 mill. kr.	
Bolig-, by- og områdeutvikling (kap 590, post 72)	20,8 mill. kr.	20,8 mill. kr.	
Etablering og tilpasning i distriktskommuner (kap 581, post 72) – kommuner med bygdevekstavtale i Finnmark	17,0 mill. kr.	11,0 mill. kr.	
Tilskudd til bygging av studentboliger (KD post 75)	3050 hybelenheter	2 000 hybelenheter	
Rentekompensasjon skolebygg (KD post 61)	80 mill. kr.	40 mill. kr.	Investeringsramme 3 mrd. kr.
Tilskudd til energitiltak i kommunale bygg (ED post 60)	450,0 mill. kr.	450,0 mill. kr.	

Boligtrappa – utviklet av Agenda Kaupang inspirert av Ulstein kommune



Høyere andel eldre og mindre kapasitet i helse- og omsorgssektoren

- Flere må bo hjemme så lenge som mulig (også etter ønske fra folk selv)
- Må ha et boligtilbud i tråd med fremtidige behov

Ny ordning – tilskudd til aldersvennlig bolig

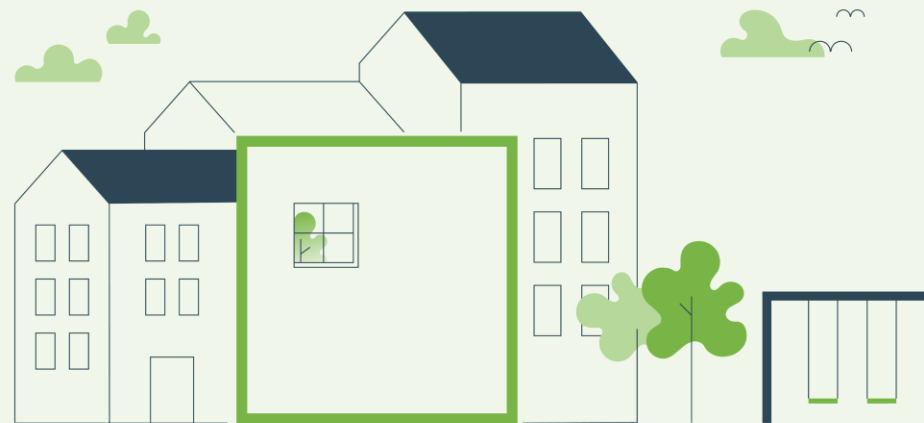
- 89 millioner er bevilget til tilskuddsordningen i 2026
- Det foreslås at statens andel av kostnadene knyttet til oppgradering utgjør 25 prosent av kostnadene, inntil 75.000 kroner per bolig.
- Tilskuddet skal rettes mot privatpersoner – hovedsakelig eldre, men også andre personer med funksjonsnedsettelse kan bli omfattet av ordningen
- Saksbehandles og administreres av Husbanken

Hvordan kan kommunen «ta aktive grep»?

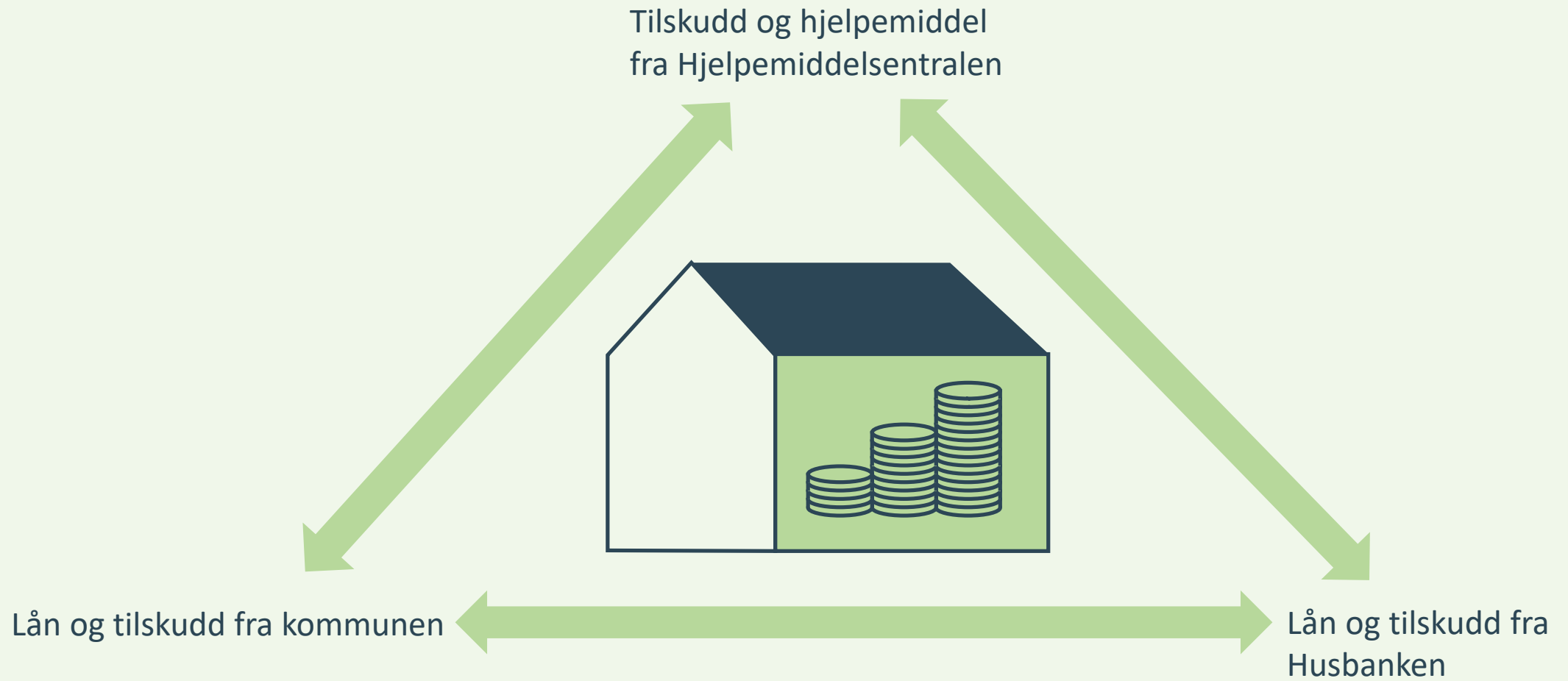
TIPS: Etabler en tverrfaglig boligrådgivningsgruppe:

- en boligkonsulent med kunnskap om de økonomiske virkemidlene i kommunen
- en fysioterapeut / ergoterapeut
- en med byggeteknisk bakgrunn

Andre fagpersoner kan innhentes ved behov



Se virkemidlene i sammenheng



Nye måter å fremskaffe
utleieboliger på –
samarbeid med private

Hva er tilvisingsavtaler?

- Er en avtale mellom kommune og profesjonell utleier om kommunalt disponerte boliger
- Gir tilvisningsrett til inntil 40 prosent av alle utleieboliger i ordinær utleieprosjekt i 20 år
- Kan gi lån fra Husbanken til hele prosjektet inntil 85 prosent av godkjent kostnader med inntil 50 års nedbetalingstid og ett års avdragsfrihet.
- Boligene kan leies ut på det åpne markedet om ikke kommunen har behov.
- Utleier inngår kontrakt med leietaker.
- Kommunen er ikke en økonomisk part.

Kort om lån til utleieboliger

- å oppføre boliger
- å kjøpe boliger, eller å kjøpe alle aksjene i et eiendomsselskap inkludert eventuelle kostnader til å utbedre boligene slik at de blir egnet til formålet
- å bygge om andre bygg til boliger, herunder eventuelle kostnader til kjøp av slike bygg.

Vanskeligere å finansiere nybyggprosjekter

Prosjektene må være økonomisk bærekraftige

- Dokumentavgift
- Skatt
- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter
- Renovasjon
- Forsikring
- Ledighetsrate
- Vedlikehold
- Renter og avdrag på lån



Herredshus i Stokmarknes har blitt utleieboliger

Herredshuset fra 1886 har tidligere vært postbygg, fritidsklubb og kulturskole. Nå har den røde bygården i sentrum av Stokmarknes blitt transformert til utleieboliger. Kommunen er tilvisingsavtale med den lokale utbyggeren på tre av de åtte leilighetene til enhver tid.

Kommunenavn: Hadsel
Kommunestørrelse: Liten



- Strategisk salg av tomt/eiendom
- Gamle Hadsel rådhus omgjort til utleieboliger



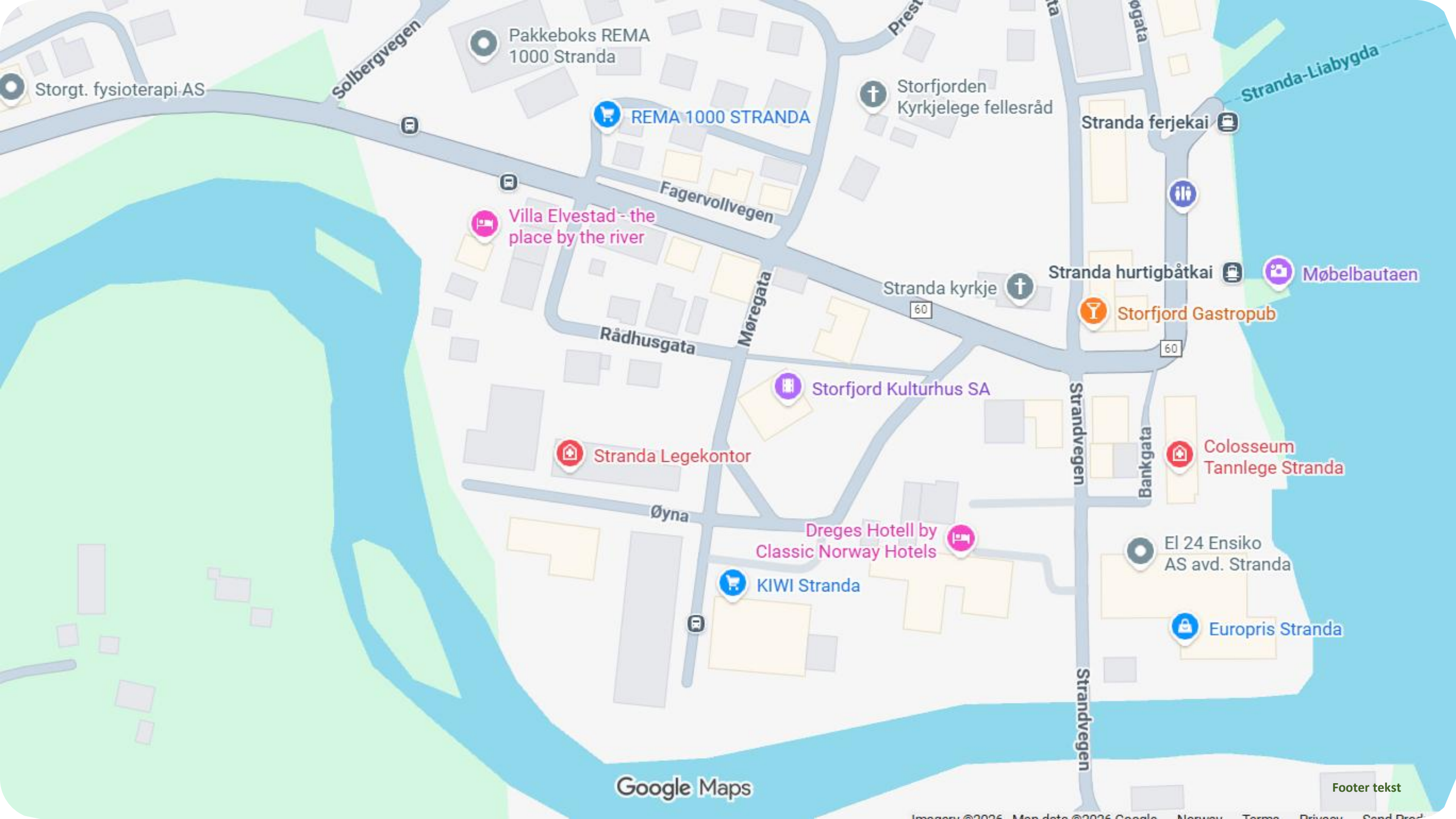


Husbanken

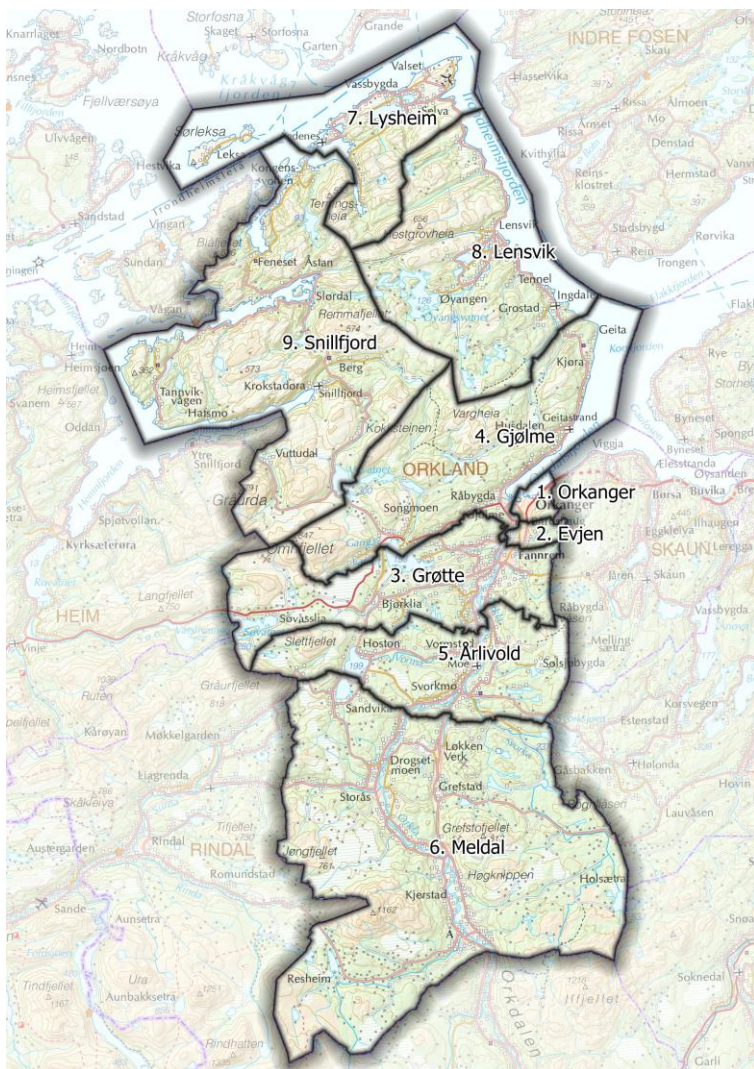
Næringsbygg i Stranda sentrum

- Leiligheter i andre etasje, regulert til boligformål, men står tomt.
- 6 leiligheter i andre etasje
- Antatt kostnad for oppgradering, 8-9 mill.
- Tilvisningsavtale mellom kommune og Automekk
- Ikke igangsatt prosjekt





Orkland kommune



Pressemelding

Markedsdialog – tilvisningsavtaler og salg av boligenheter i Orkland kommune

Orkland kommune inviterer utbyggere, investorer og andre aktører til markedsdialog om tre boligprosjekter der kommunen vurderer salg av eiendommer kombinert med tilvisningsavtaler. Hensikten er å få innspill fra markedet før videre beslutninger om utlysning og gjennomføring.

Et ledd i kommunens strategi for stedsutvikling

Tiltaket er en del av Orkland kommunes langsiktige strategi for stedsutvikling. Kommunen ønsker å bidra til at det utvikles attraktive og lettstelte boliger som eldre kan bo i, nært lokalsamfunn og tjenester. Behovet for denne typen boliger vil øke i årene som kommer, og Orkland kommune vil derfor legge til rette for samarbeid med både lokale og regionale aktører for å møte framtidens behov.

Eldrerådet er allerede involvert, og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne vil involveres i planene og begge rådene vil bidra med innspill i prosjektene.

Prosjekter som inngår i markedsdialogen

- 1. Grefstادتunet – Gammelveien 9 og 11, Orkland**
Grefstادتunet, bestående av to bygg i Gammelveien 9 og 11, har tidligere vært brukt som bolig for utviklingshemmede, men står i dag tomt. Hvert bygg inneholder per nå 5 boenheter på ett plan, til sammen 10 enheter.
- 2. Sandvolla – Lensvikveien 273, Lensvik**
Eiendommen Sandvolla i Lensvik er et eldre boligbygg som tidligere har vært brukt til ulike formål, blant annet som dagsenter. Bygget er i dag ikke i aktiv bruk og vurderes solgt av Orkland kommune. Kommunen ønsker at eiendommen utvikles til et moderne boligprosjekt som kan imøtekomme behovet for tilgjengelige og tilrettelagte boliger for eldre innbyggere i området.
- 3. Snillfjord omsorgssenter (SOS) – Snillfjord**
Snillfjord omsorgssenter (SOS) er en tidligere kommunal institusjon som nå står uten fast funksjon. Brukt som omsorgsbolig og inneholder i dag 10 enheter.

Meldal

- Omsorgsboliger fra 2007 – 2008 – 10 enheter
- Tettstedet fikk nytt helsetun i 2025 – to min
- Selges for 3. mill
- Konkurransen på planløsning, husleienivå og plan for innflytting og videre drift i 20 år.
- Bruken av boligene som utleieboliger er en forutsetning fra kommunen som tinglyses på eiendommen



Faksimile: Avisa Sør-Trøndelag

Snillfjord omsorgssenter

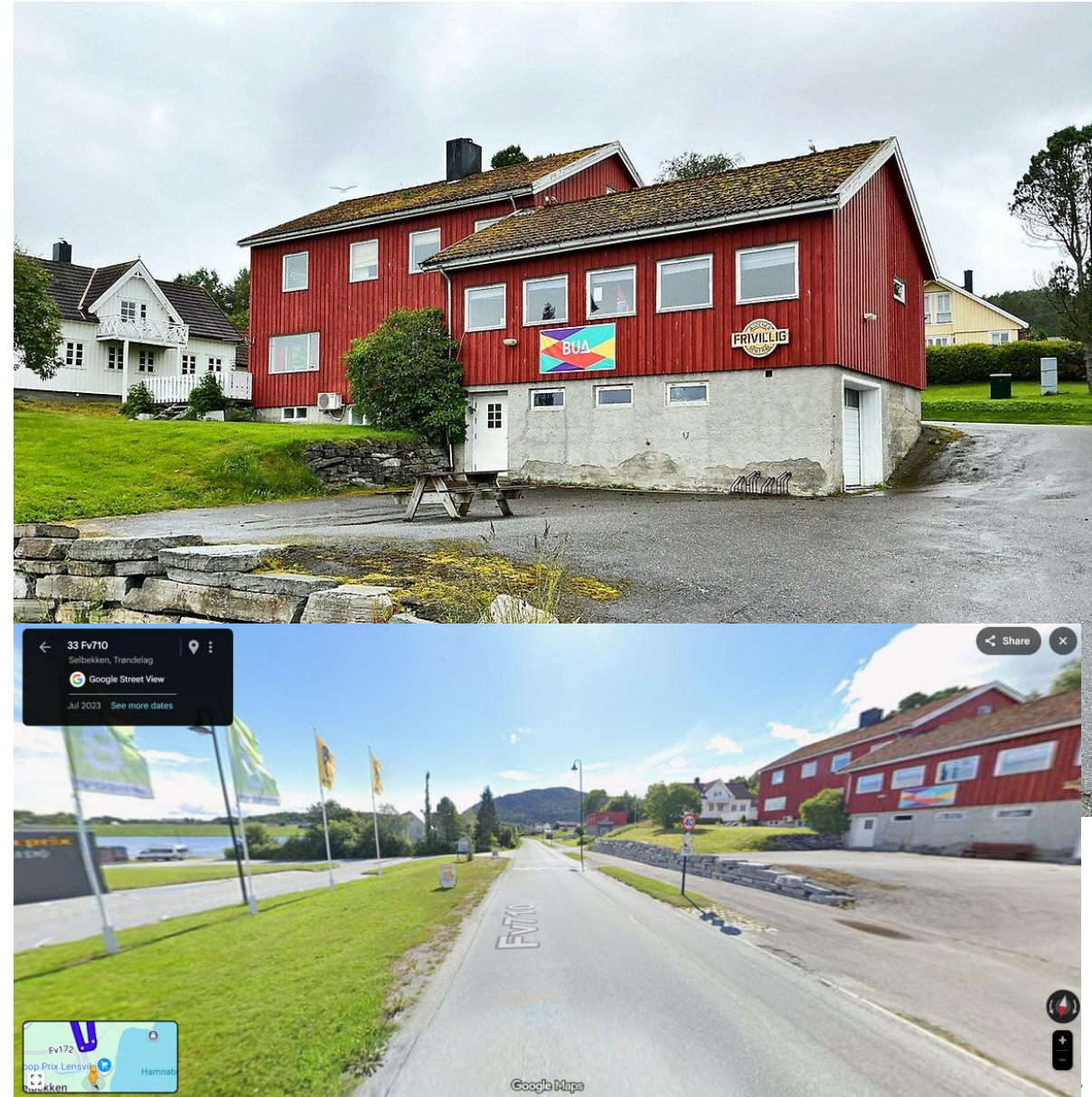
- Selges til fastpris på 500 000
- Bygget har tidligere vært benyttet til omsorgsformål og inneholder 16 tidligere omsorgsboliger, samt to fellesrom. Prosjektet omfatter ombygging til om lag 8–10 boenheter.
- Forutsetning for salg: Private aktører inngår avtale med kommunen om utleieboliger i 20 år.
- Private aktører leier ut på vegne av kommunen



Foto: Orkland kommune

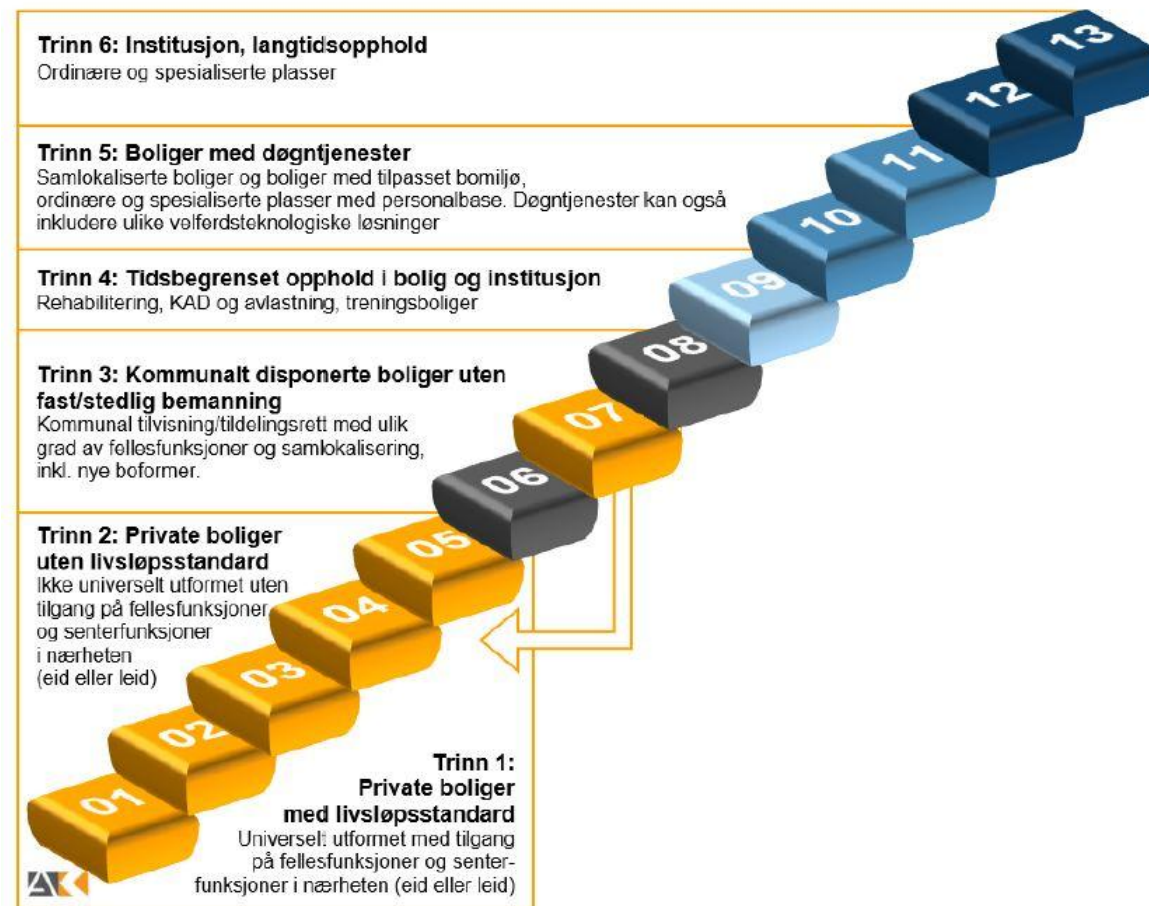
Sandvollan - Lensvik

- Bygget må rives, men tomte selges til 500 000
- Krav om 6 nye utleieboliger med tilvisningsavtale med kommunen
- 'Konkurransen på planløsning, husleienivå og plan for innflytting og videre drift i 20 år.
- Bruken av boligene som utleieboliger er en forutsetning fra kommunen som tinglyses på eiendommen
- Orkland kommune ønsker tilvisningsrett til 2 boenheter • Kommunen får rett, men ikke plikt, til å tilvise leietakere til inntil 40 % av boligene.
- Utbygger/utleier står fritt til selv å leie ut/selge leiligheter som ikke er tilvist av kommunen.



Nye boliger for eldre i grender

- Fra trinn 5 – boliger med døgntjenester
- Til trinn 3 – kommunalt disponerte boliger uten fast/stedlig betjening.



Husbanken kan gi tilskudd til rigging/testing – gjennom potten boligtiltak

- Husbanken vil få 40 mill. til rådighet
- Søknadsfrist, antatt 15. mai 2026
- Sterk konkurranse om midlene – må være en grad av innovasjon i søknadene, f.eks interkommunalt samarbeid, eller at kommunen har en sterk strategi på å formidle erfaringer og resultater

5.1.9 Bustadprosjektet "Prøvebu i Skjåk" av Skjåk kommune

Bakgrunn for prosjektet:

Skjåk kommune startet prosjektet "Sats på Skjåk" i 2023 for å møte utfordringer knyttet til rekruttering, bosetting og en negativ demografisk utvikling. Kommunen opplevde fallende folketall, lav fødselsrate og en aldrende befolkning, og trengte nye virkemidler for å snu utviklingen. Tilskuddet ble brukt til å dekke en prosjektlederstilling i 80 %, samt midler til organisering, markedsføring og kompetansebygging. Arbeidet inkluderte målrettet markedsføring mot personer i aldersgruppen 25–45 år, samarbeid og involvering av lokalt næringsliv, samt inkluderende tiltak for tilflyttere.

Et viktig grep var å utvikle en innovativ *leie-til-eie*-ordning med økonomiske insentiver. Modellen skulle senke terskelen for tilflytting, styrke bosettingen og bidra til et mer velfungerende boligmarked. Prosjektet ble gjennomført i tett samarbeid med næringslivet og lokalt engasjement, og ble en del av kommunens bredere strategi for samfunnsutvikling.

De viktigste resultatene:

Prosjektet har gitt tydelige resultater. Totalt 20 nye innbyggere har flyttet til Skjåk i løpet av perioden, og alle er rekruttert inn i lokalt næringsliv. De nye prøveboligene – to tomannsboliger med opsjon på kjøp – ble raskt fylt og viste at *leie-til-eie*-modellen gjorde det enklere for tilflyttere å etablere seg.

Prosjektet har også styrket synligheten av Skjåk gjennom en ny tilflytterside (www.skjak.no), aktiv bruk av sosiale medier og samarbeid med lokalavis. Filmsatsing og opplæring i kommunikasjon har gjort det lettere å vise fram livet i bygda. Bred involvering av innbyggere, næringsliv, frivillighet og politisk nivå har skapt engasjement og lokalt eierskap. Kommunen har også fått bedre innsikt i boligmarkedet, behovene til nye innflyttere og hvordan integrering av flyktninger kan styrkes gjennom samarbeid med tjenester.

Viktigste læringspunkter

- God planlegging, bred involvering og tett oppfølging av tilflyttere er avgjørende for å lykkes.
- Arbeidet krever tid, kulturendring og kontinuerlig innsats.
- Samarbeid mellom kommune, næringsliv og frivillighet gir større gjennomføringskraft.

Anbefalinger til andre

- Start med en tydelig plan, involver lokalsamfunnet og etabler prøvebokkonsept som gir fleksibilitet for nye tilflyttere
- Selv små tiltak kan ha stor betydning dersom de inngår i en helhetlig strategi for tilflytting og bolyst
- God planlegging og en egen prosessplan er viktig for å få en god prosess
- Legg til rette for samarbeid mellom ulike enheter i kommunen, og sørg for dialog med næringslivet

Tilskudd til energitiltak

Tilskuddet skal gå til tiltak som minsker behovet for energi i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger, og sykehjem.

En videreføring av Enovas støtteordning til energitiltak i kommunale boliger.

Formål: de som leier bolig av kommunene skal få lavere utgifter knyttet opp mot kjøpt energi, og være en permanent forbedring av bygget de bor i.

Inntil 50% av kostnadene i tilskudd, tilskuddet nedskrives umiddelbart

<https://husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/tilskudd-energitiltak/>

Saksgang:

- Kommunen søker tilskuddet gjennom Husbankens e-søknadsløsning.
- Søknader som omhandler omsorgsboliger og sykehjem sendes inn som to separate søknader.
- Kommunen skal rapportere hvilke tiltak som er gjennomført, hvilke boliger det er gjort i, og forventet reduserte energibehov.

