



Sluttrapport Boligkoordinator – Fremtidens boligkontor

Sarpsborg kommune
2026



□

Innhold

Oppsummering	4
Innledning	5
Mål og organisering	6
Mål for prosjektet	Error! Bookmark not defined.
Hovedmålet er å styrke det boligsosiale arbeidet i kommunen.	Error! Bookmark not defined.
Det skal gjøres ved å:	Error! Bookmark not defined.
• Øke kompetansen i hele organisasjonen	Error! Bookmark not defined.
• Styrke samarbeid internt og med eksterne aktører	Error! Bookmark not defined.
• Utvikle og teste nye boligløsninger	Error! Bookmark not defined.
Boligkoordinatoren skal jobbe på tvers av avdelinger og bidra til utviklingen av «fremtidens boligkontor»	Error! Bookmark not defined.
Prosjektet skal også:	Error! Bookmark not defined.
• Bidra til bedre organisering av boligarbeidet	Error! Bookmark not defined.
• Sikre at kommunen ivaretar sine lovpålagte oppgaver	Error! Bookmark not defined.
• Styrke koblingen mellom strategisk og operativt arbeid	Error! Bookmark not defined.
• Legge til rette for kunnskapsdeling og samarbeid	Error! Bookmark not defined.
Det er også et mål å styrke samarbeidet med Husbanken, private aktører og andre relevante samarbeidspartnere for å finne gode og kostnadseffektive løsninger.	Error! Bookmark not defined.
defined.	
Prosjektinnhold	7
Prosjektet «Boligkoordinator og nyskapende boligsosiale løsninger i Sarpsborg kommune» skal bidra til utvikling gjennom:	7
• Tverrfaglig samarbeid	7
• Prosjekt- og referansegrupper	7
• Workshops og fagdager	7
• Testing av alternative boligmodeller	7
Det legges særlig vekt på å utvikle et trygt og tilgjengelig leiemarked.	7
Prosjektet har også fått betydelige midler til boliganskaffelser:	7
• 15 millioner kroner årlig i 7 år	7
• Halvparten skal brukes til alternative boligmodeller i 2025 og 2026	7
Kommunen bidrar i tillegg med egne ansatte og ressurser.	7
Risikovurdering	9

4. Gjennomført arbeid.....	11
Virkemidler.....	11
Boligsosial lov.....	12
Handlingsplan.....	14
Alternative boformer.....	16
Besøk i prosjektgruppemøtene og samarbeid med andre.....	18
Hva som er vurdert, men ikke gjennomført.....	18
Spørreundersøkelse.....	18
Leie til eie/deleie.....	18
Investere i alternative bostedsmodeller.....	19
• 5. Hovedfunn.....	20
• 6. Alternative boligmodeller.....	21
• 7. Kommunal deleie – hovedsatsing.....	22
• 8. Resultater og læring.....	22
• 9. Veien videre.....	24
• 10. Konklusjon.....	25



Oppsummering



Sluttrapporten for prosjektet «Boligkoordinator – Fremtidens boligkontor» beskriver Sarpsborg kommunes arbeid med å møte økende boligsosiale utfordringer.

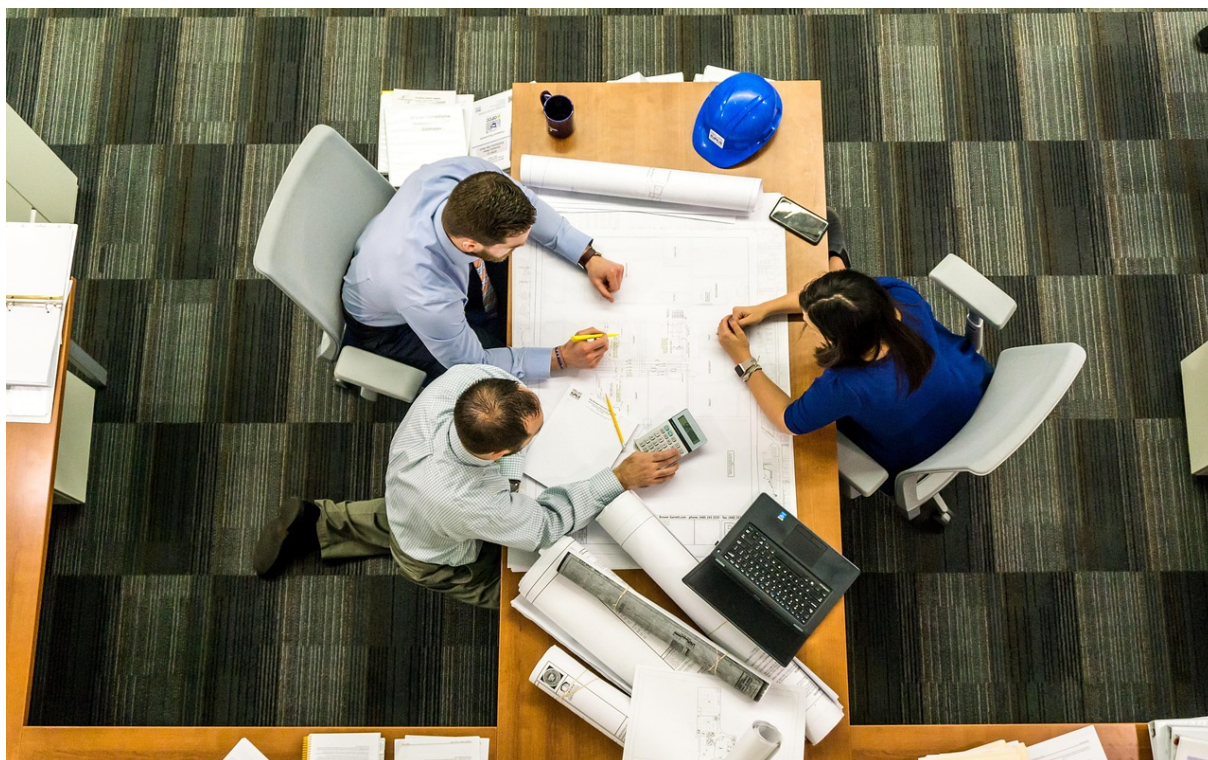
I mars 2024, i en periode preget av høy rente og økte levekostnader, ble det vanskeligere for innbyggere med lav inntekt å benytte startlånsordningen. Samtidig hadde kommunen besluttet å redusere antallet kommunale utleieboliger gjennom salg, noe som økte behovet for å utvikle nye boligløsninger. Husbankens virkemidler var i tillegg ikke tilstrekkelig kjent eller utnyttet i organisasjonen.

Prosjektet ble etablert med mål om å styrke kompetansen, forbedre samordningen og utvikle mer treffsikre boligsosiale løsninger, samtidig som kommunen skulle sikre oppfyllelse av kravene i boligsosial lov og nasjonale føringer.

Arbeidet har avdekket tydelige utfordringer knyttet til organisering, planverk og bruk av virkemidler. Samtidig har prosjektet gitt et solid kunnskapsgrunnlag og en klar retning for videre arbeid.

Kommunal deleie løftes frem som hovedsatsing videre. Dette vurderes som et sentralt virkemiddel for å gi flere innbyggere en reell vei inn i eid bolig, i kombinasjon med eksisterende ordninger som startlån

Innledning



Da det ble søkt om tilskudd i mars 2024, var den økonomiske situasjonen preget av høy prisvekst, økte levekostnader og en betydelig oppgang i styringsrenten. Dette førte til høyere boutgifter og strengere krav til betjeningsevne, noe som gjorde det vanskeligere for personer med lave inntekter å kvalifisere for startlån og etablere seg i eid bolig.

Konsekvensen var at flere husholdninger ble stående utenfor boligmarkedet, samtidig som presset på leiemarkedet økte. Dette førte til økt konkurranse om et begrenset antall tilgjengelige utleieboliger og forsterket utfordringene for sårbare grupper.

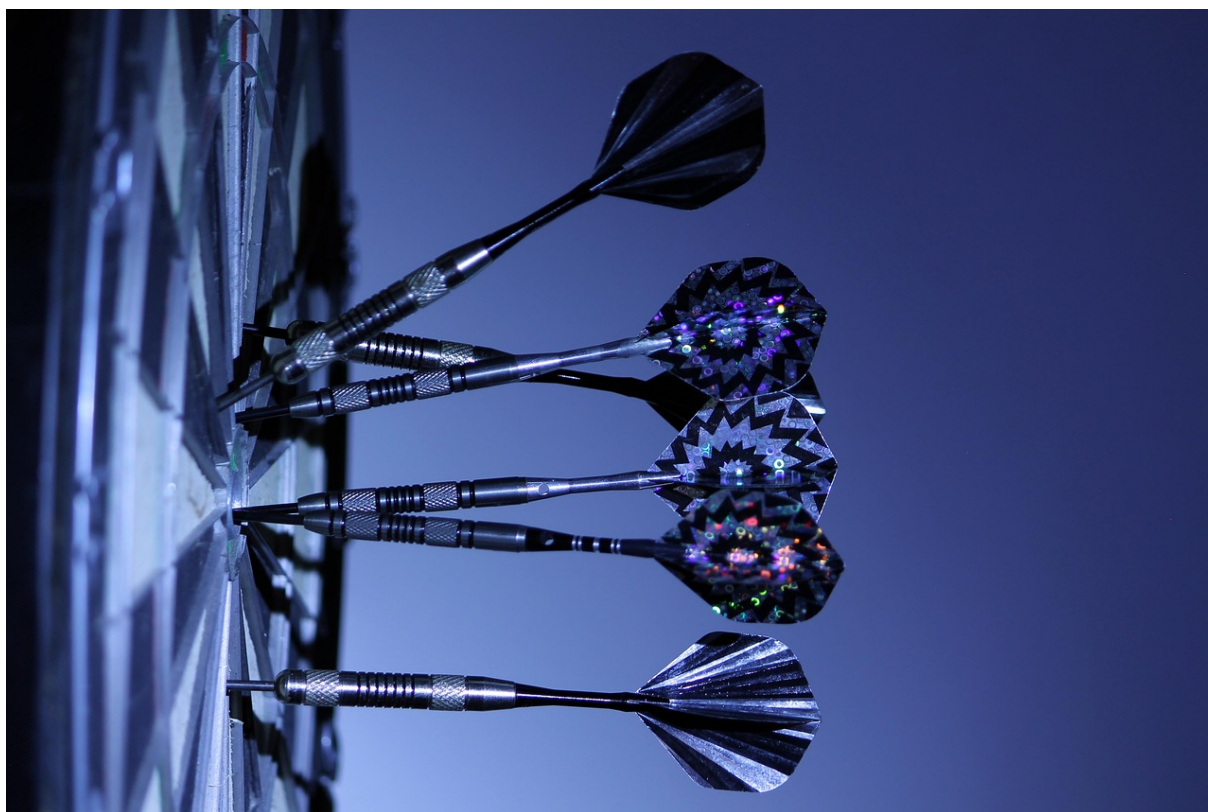
Parallelt hadde kommunen vedtatt å redusere antallet kommunale utleieboliger gjennom salg, med mål om økt eierskap. I et mer krevende marked ble dette vanskeligere å gjennomføre i praksis. Samtidig forelå det planer om å anskaffe nye boliger, men tilgjengelige virkemidler – særlig gjennom Husbanken – var ikke tilstrekkelig kjent eller utnyttet i organisasjonen.

Sarpsborg kommune står samtidig overfor sammensatte og økende boligbehov i flere grupper, blant annet flyktninger, eldre, barnefamilier, personer med funksjonsnedsettelser og personer med rus- og/eller psykiske helseutfordringer. Flere av disse har behov for tilpassede boligløsninger og tett oppfølging, noe som stiller krav til både kapasitet, kompetanse og samhandling.

Samtidig er det boligsosiale feltet i stadig utvikling, med økte krav fra lovverk og nasjonale føringer. Dette gjør arbeidet mer komplekst, særlig når virkemidlene er mange og forvaltes på tvers av ulike fagområder.

På denne bakgrunnen ble det vurdert som nødvendig å styrke det boligsosiale arbeidet gjennom bedre samordning, økt kompetanse og utvikling av mer treffsikre løsninger.

Mål og organisering



Hovedmålet med prosjektet har vært å styrke det boligsosiale arbeidet i Sarpsborg kommune.

Dette skulle oppnås gjennom å:

- øke kompetansen i hele organisasjonen
- styrke samarbeid internt og med eksterne aktører
- utvikle og teste nye boligløsninger
- bidra til bedre organisering av boligarbeidet
- sikre at kommunen ivaretar sine lovpålagte oppgaver
- styrke koblingen mellom strategisk og operativt arbeid

Boligkoordinatoren har hatt en tverrgående rolle, med ansvar for å bidra til utvikling av «fremtidens boligkontor» gjennom samordning, kunnskapsdeling og samarbeid på tvers av fagområder.

Prosjektinnhold

Prosjektet «Boligkoordinator og nyskapende boligsosiale løsninger i Sarpsborg kommune» skal bidra til utvikling gjennom:

- Tverrfaglig samarbeid
- Prosjekt- og referansegrupper
- Workshops og fagdager
- Testing av alternative boligmodeller

Det legges særlig vekt på å utvikle et trygt og tilgjengelig leiemarked.

Prosjektet har også fått betydelige midler til boliganskaffelser:

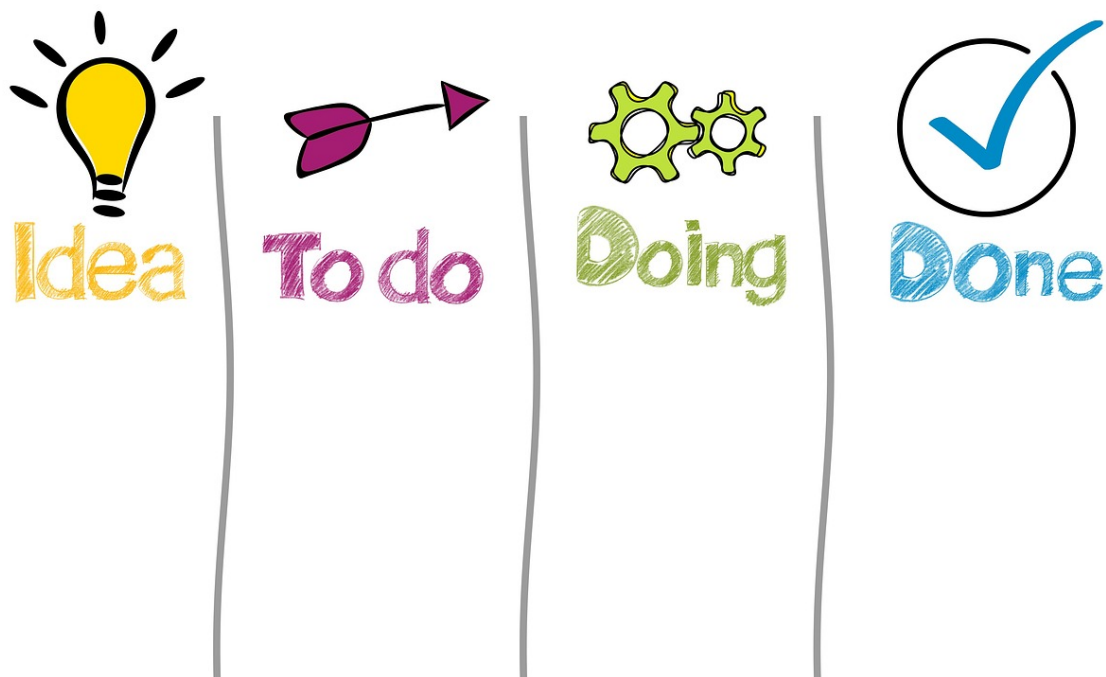
- 15 millioner kroner årlig i 7 år
- Halvparten skal brukes til alternative boligmodeller i 2025 og 2026
- Kommunen bidrar i tillegg med egne ansatte og ressurser.

Generelle fakta om prosjektet



Prosjektnavn	Boligkoordinator og nyskapende boligsosiale løsninger i Sarpsborg kommune
Prosjektnummer	300410
Prosjekttype	Utviklingsprosjekt
Nivå	Kommuneovergripende
Dato for oppstart	01.03.2025
Dato for avslutning	31.03.2026
Kommuneområde/virksomhet som mottar leveransen	Boligkontoret, Virksomhet forvaltning og utvikling

Organisering av prosjektet



Involverte parter:

Prosjekteier	Turid Stubø Johnsen
Prosjektleder	Heidi Høiseth 100% fra 01.03.20 til 22.10.2025 Robin Brynildsen 50% og Thomas Holter 50% fra 23.10.2025 til 31.03.2026
Prosjektgruppe (navn og rolle)	Ida Dehlin-Moe, Virksomhetsleder forvaltning og utvikling Robin Brynildsen, Teamleder Boligkontoret Ann-Magritt Holøs, Rådgiver plan John Thorvald Grini, Teamleder eiendom Fredrik Bjørnebekk, Seniorrådgiver prosjekt Thomas Holter, Seniorrådgiver prosjekt
Styringsgruppe (navn og rolle)	
Referansegruppe (eventuelt)	Mariann Karlsen, Sarpsborg Næringsforening Irene Loftshus, Husbanken
Kontaktperson/ansvarlig for midler/økonomi	Robin Brynildsen

Risikovurdering

Det er foretatt en risikovurdering i forkant av prosjektet der hovedpunktene er som følger:

Organisatoriske risikoer:

- **Uklare rollebeskrivelser og ansvarsområder:** Dersom boligkoordinatorens rolle ikke er tydelig definert, kan det oppstå forvirring og konflikter med andre ansatte på boligkontoret.
- **Manglende forankring i organisasjonen:** Pilotprosjektet må ha støtte fra ledelsen og de ansatte for å lykkes. Manglende forankring kan føre til motstand og manglende samarbeid.
- **Utilstrekkelige ressurser:** Boligkoordinatoren trenger tilstrekkelig tid, ressurser og støtte for å utføre oppgavene sine effektivt.
- **Dårlig kommunikasjon:** God kommunikasjon mellom boligkoordinatoren, boligkontoret og andre relevante aktører er avgjørende for å unngå misforståelser og sikre et godt samarbeid.

Økonomiske risikoer:

- **Uforutsette kostnader:** Det kan oppstå uforutsette kostnader i forbindelse med pilotprosjektet.

Risikoer knyttet til evaluering:

- **Vanskelighetsgrad med å måle effekten av pilotprosjektet:** Det kan være utfordrende å måle effekten av boligkoordinatorens arbeid.

Andre risikoer:

- **Sykdom eller fravær:** Sykdom eller fravær hos boligkoordinatoren kan føre til forsinkelser og avbrudd i tjenesten.

Gjennomført arbeid



Det er gjennomført omfattende arbeid i prosjektperioden, inkludert gjennomgang av planverk, kartlegging av virkemidler og arbeid med boligsosial lov.

Det er også utarbeidet grunnlagsdokumenter og bidratt til handlingsplan for boligkontoret.

Arbeidet har vært preget av tverrfaglig samarbeid og kunnskapsdeling på tvers av organisasjonen.

Virkemidler

Alle kommunens virkemidler, fra samfunnsplan og arealplan til reguleringsplaner og midler som eiendomsbesitter til de boligsosiale virkemidlene og andre virkemidler er gjennomgått i prosjektgruppemøtene. Det er laget et samlet oppsett over virkemidler i kommunen.

Boligsosiale virkemidler – Sarpsborg kommune (2025)

Område	Virkemidler	Formål / Hovedinnhold
Kommunen som grunneier	Utvikling alene/samarbeid- Salg med klausuler- Forkjøpsretter	Sikre variert boligtilbud, nye boformer og aktiv arealbruk.

Område	Virkemidler	Formål / Hovedinnhold
Plan og samfunnsutvikling	Samfunnsplan- Arealplan- Reguleringsplaner- Utbyggingsavtaler	Styring av boligbygging, fortetting, tilgjengelighet, universell utforming og levende lokalsamfunn.
Husbanken	Investeringstilskudd- Tilvisningsavtaler- Lån (boligkvalitet, studentboliger, oppgradering)- Tilskudd (boligsosiale tiltak, energi)- Bostøtte- Startlån	Økonomisk støtte og lån som gjør at flere kan bygge, eie eller leie egnet bolig.
Kommunens boligkontor	Kommunale boliger- Boligforvaltning- Boligrådgivning- Boligsosial bistand- Kommunale boligtilskudd	Gi boliger og rådgivning til dem som ikke klarer det selv. Bidra til etablering, tilpasning og trygg bosituasjon.
Andre virkemidler	Boligsosialt planarbeid- Folkehelse- Barnets beste- CRPD	Overordnede føringer for likeverd, helse og inkludering.
Øvrige tjenester	NAV (økonomiråd, forvaltning, stønader)- Ergoterapi & hjelpemidler- Hverdagsrehabilitering- Hjemmetjenester- Velferdsteknologi- Boveiledning- Rus/psykisk helse, barnevern, krisesenter- Enova-tilskudd	Praktisk, helsemessig og økonomisk støtte for å sikre at folk kan bli boende trygt i egen bolig.

Samlet sett viser gjennomgangen at utfordringen i mindre grad handler om mangel på virkemidler, og i større grad om hvordan de brukes, samordnes og målrettes.

Boligsosial lov

Arbeidet med boligsosial lov har hatt som mål å tydeliggjøre kommunens plikter og hvordan disse skal ivaretas i praksis, særlig knyttet til individuelt tilpasset bistand, saksbehandling og samordning av tjenester. Det er skrevet to notater «Boligsosial lov - vesentlige bestemmelser» og «Boligsosial lov, organisering, samarbeid og samordning» som tar for seg loven og forarbeidene for å skaffe en oversikt over hva som lovgiver har tenkt med loven, hva kommunen har av plikter og hvordan dette bør utføres. Boligkoordinator har også deltatt i flere arbeidsgrupper for å arbeide med boligsosial lov og individuelt tilpasset bistand.

Sammendrag av notat «Boligsosial lov – vesentlige bestemmelser»

Formål og bakgrunn

- Boligsosial lov trådte i kraft 1. juli 2023 og gir kommunene et rettslig ansvar for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet.

- Loven skal forebygge boligsosiale utfordringer og sikre at personer som ikke klarer å skaffe eller beholde bolig får hjelp.
- Den bygger på tidligere regelverk (sosialtjenesteloven, helse- og omsorgstjenesteloven), men presiserer og skjerper kommunens ansvar.

Hovedpunkter i loven kommunens plikter

- Ha oversikt over boligbehovet (ordinære og tilpassede boliger).
- Gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte.
- Inkludere boligsosiale hensyn i planstrategi og kommuneplan.
- Sikre brukermedvirkning i saksbehandling.

Definisjon av vanskeligstilte

- Personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet grunnet:
 - Økonomiske, sosiale, helse- og omsorgsmessige forhold.
 - Eksempler: lavinntekt, bostedsløshet, rusproblematikk, funksjonsnedsettelse, tvangssalg, uegnet bolig/bomiljø.

3. Bistandstyper

- **Råd og veiledning:** økonomi, boligkjøp, bo-mestring, støtteordninger.
- **Praktisk bistand:** søknadshjelp, bo-oppfølging, visninger, forebygging av utkastelse.
- **Tilpassede boliger:** med hjelpe- og vernetiltak for dem med spesielle behov.

Saksbehandling og klage

- Kommunen skal fatte enkeltvedtak ved bistandsanmodning.
- Vedtaket skal:
 - Vurdere om personen er vanskeligstilt.
 - Beskrive hovedinnholdet i bistanden.
 - Vise hvordan brukermedvirkning er ivaretatt.
- **Statsforvalteren** er klageinstans og kan prøve alle sider av vedtaket.

Internasjonale forpliktelser

- Loven støtter opp under:

- FNs konvensjoner (ØSK, CRPD, Barnekonvensjonen).
- Den europeiske sosialpakten – artikkel 31 om rett til bolig.

Andre viktige dokumenter

- Proposisjon 132 L (2021–2022), Innstilling fra stortingskomité, og forskrift om personopplysninger gir ytterligere kontekst og detaljer.

Sammendrag av notat «Boligsosial lov, organisering, samarbeid og samordning»

Presentasjonen utdyper hvordan den nye boligsosiale loven stiller krav til kommunenes organisering, samarbeid og samordning for å sikre helhetlig og effektiv bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene har plikt til å samarbeide på tvers av sektorer og med andre offentlige og private aktører, for å møte sammensatte utfordringer hos innbyggere som trenger boligsosial hjelp. Dette inkluderer blant annet NAV, helse- og omsorgstjenesten, skole, barnevern, kriminalomsorgen og Husbanken.

God organisering og koordinering er avgjørende for å gi tilfredsstillende bistand.

Kommunedirektøren har et ansvar for å sikre tverrsektorielt samarbeid, og kommunen må ha systemer som gjør det mulig å se hele situasjonen til den enkelte. Sosialtjenesteloven og tidligere praksis videreføres, og NAV-kontoret skal fortsatt bidra til at innbyggere får mulighet til å leve og bo selvstendig.

Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 er opphevet, og ansvaret er nå regulert gjennom boligsosial lov. Dette innebærer ikke endringer i rettigheter, men en styrking av kommunens plikt til å bistå. Kommunen skal også bidra til reetablering etter opphold på krisesenter og ved løslatelse fra fengsel.

Boligsosiale utfordringer berører mange grupper, blant annet eldre, personer med funksjonsnedsettelse, rus- og psykiske lidelser, barnefamilier med lav inntekt, flyktninger, bostedsløse, personer i fengsel, unge utenfor skole/arbeid, og personer utsatt for vold. Loven krever at kommunen har oversikt over boligbehovet og samarbeider bredt for å møte disse behovene.

Handlingsplan

Boligkoordinator har deltatt i arbeidet med handlingsplan for boligkontoret, felles og sammen med de ulike fagområdene. Boligkoordinator har fått i oppdrag å bidra med utforming av handlingsplanen, det er foreslått et oppsett for mål og tiltak som benyttes i Sarpsborg kommune. De ulike fagområdene har arbeidet i sine grupper og fremmet forslag til mål og tiltak i felles møter med leder og boligkoordinator.

Boligkoordinator har i denne forbindelse utarbeidet et grunnlagsdokument som tar for seg nasjonale, regionale, kommunale føringer, retningslinjer og prosedyrer, utvikling av boligpolitikk i Norge og i Sarpsborg og nærmere om boligsosial lov. Videre om kommunens boligsosiale virkemidler, utfordringsbildet, boligsosialt arbeid og til slutt en oversikt over nyttige publikasjoner. Grunnlagsdokumentet viser hva vi er styrt av i det boligsosiale arbeidet og som former arbeidshverdagen på boligkontoret.

Nedenfor følger et kortfattet sammendrag av grunnlagsdokumentet:

Formål og innhold

Dokumentet danner grunnlaget for Sarpsborg kommunes boligsosiale handlingsplan. Det gir en helhetlig oversikt over:

- Lovverk og nasjonale føringer
- Kommunens ansvar og strategier
- Boligbehov og boligbygging
- Boligsosiale virkemidler og utfordringer

Lovverk og nasjonale føringer

- **Boligsosial lov (2023):** Kommunens plikt til å bistå vanskeligstilte med egnet bolig.
- **Folkehelseloven, husleieloven, finansavtaleloven, sosialtjenesteloven, bostøtteloven og plan- og bygningsloven:** Bolig som helsefaktor og sosialt ansvar.
- **Bustøttelova og Husbankens ordninger:** Startlån, tilskudd, bostøtte.
- **Nasjonale strategier:** Økt eierskap, trygg leie, sosial bærekraft og universell utforming.

Sarpsborg kommunes strategier

- Salg av 400 kommunale boliger innen 2030
- Årlig startlånopptak på 300 mill. kr (2023–2026)
- Økt bruk av tilvisningsavtaler med private utbyggere
- Områdesatsning i Østre Bydel
- Digitalisering via KOBO
- Bedre samhandling internt og med NAV

Boligbehov og marked

- Behov for 4 440 nye boenheter innen 2036
- Boligsalg 2024: 984 boliger, snittpris 32 724 kr/m²
- Økende press i leiemarkedet og lav boligbygging

- Alternative boformer: småhus, deleie, kollektiv, co-living

Vanskeligstilte og boligsosialt arbeid

- Ca. 2100 personer i Sarpsborg regnes som vanskeligstilte
- Økende ensomhet, trangboddhet og behov for tilrettelagte boliger
- Fokus på brukermedvirkning, barnets beste, og individuelt tilpasset bistand

Eldreboligprogram og demografi

- Tiltak for aldersvennlige boliger og bomiljøer
- Økt behov for tilpasning og flytting blant eldre
- Samarbeid med Husbanken og private aktører

Alternative boformer

Vi har sett på alternative boformer og på hva ulike ideer til hva vi kan benytte kr 7 500 000 halvparten av beløpet som går til anskaffelser av nye boliger i forbindelse med salg, til kjøp av. Prosjekt «Salg og anskaffelser av kommunale boliger» får årlig kr 15 000 000 til kjøp av erstatningsboliger og prosjekt «Boligkoordinator» har fått mulighet til å disponere kr 7 500 000 til innovative bostedsmodeller.

Vi har sett på ulike boformer som kan være aktuelle å benytte i Sarpsborg:

Her er en sammenfattet oversikt over ulike boformer som kan være aktuelle i Sarpsborg:

Småhus

- **Definisjon:** Frittstående boliger under 50 m², ofte mobile og energieffektive.
- **Fordeler:** Rimelig, miljøvennlig, lavt vedlikehold, god inngang til boligmarkedet.
- **Ulemper:** Lite plass, reguleringsutfordringer, manglende fasiliteter og vanskelig videresalg.

Venneleilighet

- **Definisjon:** Bolig for venner med kombinasjon av privatliv og felleskap.
- **Fordeler:** Rimelig, sosial trygghet, fleksibel løsning for unge voksne.
- **Ulemper:** Risiko for konflikter, mindre privatliv, avhengig av relasjoner.

Deleie

- **Definisjon:** Man kjøper en andel (50–90 %) av boligen, resten eies av utbygger.
- **Fordeler:** Lavere inngangsbillett, fleksibilitet, trygg overgang fra leie til eie.
- **Ulemper:** Betaler leie, utkjøp til markedspris, begrenset boligtilbud.

Kollektiv

- **Definisjon:** Flere personer deler bolig med egne rom og fellesarealer.
- **Fordeler:** Rimelig, sosialt fellesskap, motvirker ensomhet.
- **Ulemper:** Krever gode relasjoner, mindre privatliv.

Dette viser at utvikling av nye boligsosiale modeller er komplekst, og at det krever både tid, ressurser og tydelig prioritering for å lykkes.

Besøk i prosjektgruppemøtene og samarbeid med andre

Vi har hatt besøk av prosjekt «Bo bedre» og det var en utveksling av informasjon om prosjektene. Formålet til prosjekt «Bo bedre», som er en del av områdesatsningen til Østre bydel, er å teste ulike tiltak og løsninger i en 2 års periode for å styrke kvaliteten på utleieboliger og styrke kvaliteten på bygningsmassen som igjen bidrar til gode og attraktive bomiljøer.

Videre har vi hatt besøk av kommunedirektør og representant fra NAV med tema bolig og hvordan komme frem med de beste løsningene, et lite «fremtidsverksted». Det var særlig fokus på samarbeid og samordning av tjenestene og hvem som har ansvar for at oversikt og planverk i henhold til boligsosial lov kommer på plass. Der ble kravene i boligsosial lov gjennomgått, utfordringer vi står overfor ble henvist til og også det vi har lyktes med, som et bakteppe for samtalene. Ettersom kommunedirektøren har ansvar for samarbeid og samordning av tjenestene i kommunen, så var det interessant å få hennes perspektiv på hvordan vi kan lykkes med det boligsosiale arbeidet.

Vi har hatt møter med prosjekt «Fremtidsretta sarping» [Sarpsborg kommune - Framtidsretta sarping](#) som er en del av omstillingsprogrammet innen helse og vi har utvekslet informasjon og dratt nytte av hverandre. De har opprettet en informasjonsside på kommunen sine sider med linker til boligkontorets sider blant annet og de har en egen bolk om bolig.

Hva som er vurdert, men ikke gjennomført

Spørreundersøkelse

Boligkontoret har tidligere i 2019 foretatt en spørreundersøkelse ved hjelp av Norstat om innbyggernes boligpreferanser. Ved oppstart av prosjektet ønsket vi å se mer på innbyggernes preferanser rundt bolig. Det ble i arbeidet med prosjektbeskrivelsen gitt informasjon om at det ville bli foretatt undersøkelser blant innbyggere i forbindelse med et omstillingsprogram innen helse, så derfor utgikk spørreundersøkelsen av prosjektbeskrivelsen. Det ble senere sett på om vi kunne ha en enklere undersøkelse for å se om resultatene av undersøkelsen holdt seg etter pandemi og dyrtid. Dersom undersøkelsen viste vesentlig avvik fra den første, kunne vi ha bedt om en ny undersøkelse tilsvarende Norstat sin.

Det ble utarbeidet et forslag til undersøkelse i Forms, men denne kunne ikke helt sammenlignes med den første. Tanken var å legge til et par spørsmål om mer sosiale boformer for å se om innbyggerne ville vært interessert i det. Dette kunne innebære boliger med mye fellesarealer og mindre egne leiligheter, med tanke på at det er mange som er ensomme, både av yngre og eldre innbyggere. Det var ikke mulig å utforme denne undersøkelsen slik vi ønsket og derfor valgte vi å la den utgå. Vi vurderte om vi skulle lage en helt ny undersøkelse, men det ble heller ikke aktuelt.

Leie til eie/deleie

Det er sett på om det kan være aktuelt at kommunen er en part i en leie til eie modell der kommunen kjøper nye leiligheter direkte av utbyggere for deretter å leie dem ut til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det ble regnet på dette og det ville bli like rimelig for kjøper

å finansiere hele boligen med startlån fremfor å kjøpe 50% finansiert med startlån og deretter leie 50% av utbygger eller av kommunen. Dette er i tråd med det Husbanken selv har fremskaffet informasjon om leie til eie og deleie i rapport fra 23.12.2023

Det har vært fulgt med i prosjektperioden om det er andre kommuner som har funnet gode løsninger på dette, men det har vi ikke funnet og heller ikke kommunekontakt i Husbanken har hatt andre forslag til oss enn de som allerede var kjent.

Ettersom nye boliger er en del mer kostbare enn eksisterende boligmasse, så er det dessuten en vanskelig øvelse å få dette til og passe for vanskeligstilte på boligmarkedet. Leie til eie og deleie er gunstige løsninger for personer med god inntekt, men som ikke har oppspart nødvendig egenkapital, som en måte til å komme seg i eiermarkedet.

Kommunen skal selge kommunale boliger over en periode på 8 år og det kan være en gunstig løsning for de som allerede bebor en leilighet med en mulighet for leie til eie, der de kan kjøpe 50% med en gang og de resterende 50% etter 3-5 år, så det bør ses på i denne forbindelsen.

Samlet sett viser vurderingene at tradisjonelle deleiemodeller i liten grad treffer målgruppen kommunen ønsker å nå.

Kommunal deleie – muligheter og utfordringer

Kommunal deleie er en boligmodell der kommunen kjøper en bolig fullt og helt. Kommunen inngår avtale med personer som i dag ikke har tilstrekkelig finansiering, de kan kjøpe minimum 50% av bolig og blir medeier med kommunen (benytter startlån til å kjøpe seg inn). Kjøper eier en andel av boligen selv, mens kommunen eier resten. Beboeren disponerer hele boligen, betaler kostnader knyttet til egen andel, samt en kompensasjon for kommunens eierandel, og har mulighet til å kjøpe seg opp over tid.

Ordningen retter seg særlig mot førstegangskjøpere og husstander med stabil inntekt, men manglende egenkapital eller låneevne. Formålet er å senke terskelen inn i boligmarkedet og bidra til økt boligstabilitet og egenkapitaloppbygging.

Avtaleverket for kommunal deleie er under utarbeidelse i samarbeid med lokale aktører. Dette arbeidet er omfattende og avgjørende for å sikre en robust og forutsigbar modell. Det må blant annet etableres tydelige rammer for håndtering av situasjoner der kjøper ikke klarer å oppfylle sine økonomiske forpliktelser, slik at både kommunen og beboeren ivaretas på en forsvarlig måte.

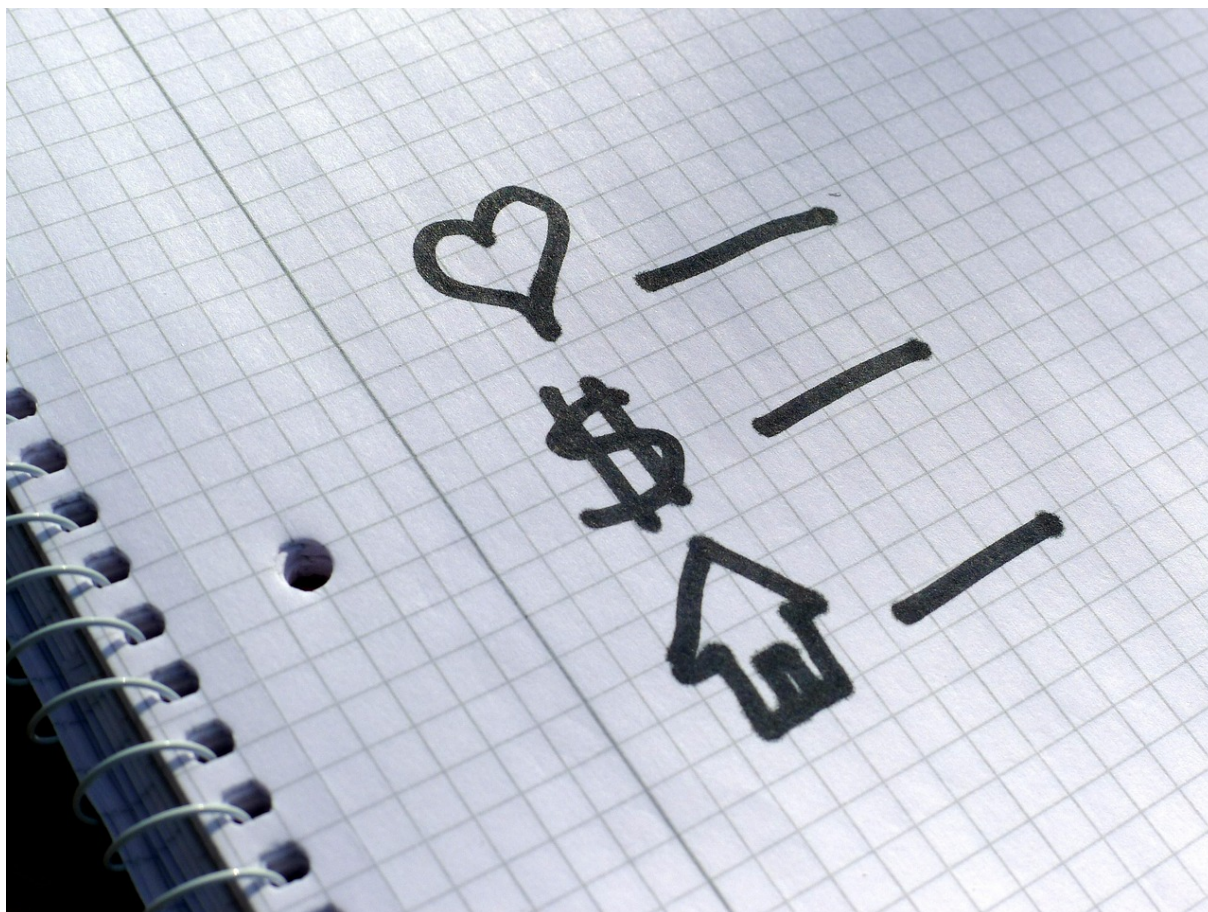
Investere i alternative bostedsmodeller

Ettersom kommunen selger kommunale boliger og vil erstatte disse med blant annet tilvisningsavtaler, så mottar prosjekt «Salg og anskaffelser av kommunale boliger» også kr 15 000 000 pr. år til å erstatte boliger. Midlene må benyttes i inneværende år, ellers bortfaller midlene. Det ble avtalt at kr 7 500 000 av disse midlene kunne benyttes av dette prosjektet til å investere i alternative bostedsmodeller for å prøve ut slike ordninger. Prosjektgruppen har jobbet med dette og alle deltakerne har fremmet forslag til hva det kan benyttes til. De fleste av forslagene vil ta lenger tid enn inneværende år og kanskje neste med å få på plass. De løsningene som gjensto, var ikke aktuelle.

Midlene for 2025 ble derfor «tilbakeført» til prosjekt «Salg og anskaffelser av kommunale boliger» for beste benyttelse der.

Når det gjelder midler for 2026 ble det bedt om at det foreløpig ikke ble «tilbakeført» midler ettersom det er ønskelig at prosjektleder og prosjektgruppen ser mer på om det kan finnes mulige løsninger for leie til eie og deleie der kommunen er involvert.

Hovedfunn



Prosjektet har avdekket flere sentrale utfordringer:

- Manglende helhetlig boligplan
- Fragmentert organisering
- Utydelig ansvar og rollefordeling
- Manglende oversikt over boligbehov
- Virkemidler som ikke brukes tilstrekkelig strategisk
- Rolleavklaringer
- Implementering av ny boligsosial lov

Samlet sett viser prosjektet at utfordringene i mindre grad handler om mangel på virkemidler, og i større grad om hvordan de brukes og samordnes.

Alternative boligmodeller

Det er vurdert flere alternative boligmodeller, inkludert småhus, kollektiv og deleie.

Felles for modellene er at de har potensial, men også betydelige utfordringer knyttet til økonomi, gjennomføring og målgruppe.

Ingen modeller ble realisert i prosjektperioden, noe som understreker behovet for dedikert videre arbeid.

Kommunal deleie – hovedsatsing

Kommunal deleie fremstår som det mest aktuelle utviklingssporet videre.

Tidligere vurderinger viser at tradisjonelle deleiemodeller ikke treffer målgruppen godt nok. Samtidig viser arbeidet at det finnes et potensial for å utvikle en modell tilpasset kommunens behov.

En kommunal deleie modell kan:

- Redusere terskelen inn i boligmarkedet
- Supplere startlånsordningen
- Gi forutsigbarhet for både kommune og kjøper

Videre arbeid bør fokusere på:

- Økonomisk modell og risikofordeling
- Målgruppeavklaring
- Samarbeid med private utbyggere
- Bruk av Husbankens virkemidler

Det anbefales å utvikle og teste modellen gjennom pilotprosjekter.

Det er videre behov for grundige juridiske vurderinger som dekker hele spekteret av mulige utfall i deleieforholdet – både når ordningen fungerer etter hensikten, og når det oppstår utfordringer. Dette inkluderer blant annet regulering av mislighold, tilbakekjøp, verdifastsettelse, ansvarsforhold og exit-mekanismer. Arbeidet er komplekst og ressurskrevende, og forutsetter dedikerte fagpersoner som kan utvikle og kvalitetssikre konseptet i sin helhet, slik at modellen fremstår som trygg, bærekraftig og operativ i praksis.

Funn



Prosjektet har avdekket flere sentrale utfordringer i det boligsosiale arbeidet i Sarpsborg kommune:

- Manglende helhetlig boligplan
- Fragmentert organisering og uklare ansvarsforhold
- Manglende samlet oversikt over boligbehov
- Virkemidler som i for liten grad brukes strategisk og i sammenheng

Samtidig har prosjektet gitt Sarpsborg kommune et vesentlig bedre grunnlag for å møte disse utfordringene.

Gjennom arbeidet er det oppnådd:

- Bedre oversikt over boligbehov og målgrupper
- Økt kunnskap om og forståelse for boligsosiale virkemidler
- Styrket samhandling på tvers av tjenester og fagområder
- Tydeligere forståelse av organisatoriske utfordringer
- Avklaring av hvilke boligmodeller som er mest relevante å utvikle videre

Tilskuddet fra Husbanken har gjort det mulig å prioritere dette utviklingsarbeidet, og har bidratt til å redusere usikkerhet og tydeliggjøre retning for det videre arbeidet.

Samlet sett viser prosjektet at utfordringene i mindre grad handler om mangel på virkemidler, og i større grad om hvordan de brukes, samordnes og målrettes.

Veien videre

På bakgrunn av resultatene fra prosjektet og erfaringene som er gjort gjennom arbeidet finansiert av Husbanken, bør Sarpsborg kommune prioritere følgende:

- Utarbeide en helhetlig boligplan som kobler behov, virkemidler og målgrupper
- Styrke organisering og samordning av det boligsosiale arbeidet
- Videreutvikle kommunal deleie som et prioritert utviklingsspør
- Utrede økonomiske, juridiske og organisatoriske rammer for deleiemodellen
- Vurdere behov for videre prosjektmidler for å kunne teste og implementere nye løsninger

Videre arbeid bør i større grad innrettes mot pilotering og praktisk utprøving av tiltak, slik at kommunen kan høste erfaringer og justere tiltak før eventuell oppskalering.

Konklusjon

Prosjektet har lagt et solid og mer konkret grunnlag for videre utvikling av det boligsosiale arbeidet i Sarpsborg kommune.

Arbeidet har tydeliggjort at utfordringene i mindre grad handler om mangel på virkemidler, og i større grad om behovet for bedre samordning, tydeligere organisering og mer målrettet bruk av de virkemidlene kommunen allerede har.

Samtidig har prosjektet gitt kommunen et betydelig bedre beslutningsgrunnlag, særlig knyttet til prioritering av tiltak og valg av utviklingsretning.

Tilskuddet fra Husbanken har hatt en tydelig merverdi ved å muliggjøre et mer systematisk og kunnskapsbasert utviklingsarbeid, som ellers ikke ville blitt gjennomført i samme omfang.

Kommunal deleie peker seg ut som det mest aktuelle utviklingssporet videre, og bør utvikles i tett samarbeid med Husbanken og andre relevante aktører.