

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
83/2022	Formannskapet	13.12.2022
	Kommunestyret	16.12.2022

Saksbehandler: Hilde Berg Olsen
Hjemmel:

Prøv Rødøy – utredning av flere alternativer

Saksopplysninger

Prøv Rødøy er et rekrutterings- og tilflyttingsprosjekt med fokus på å tiltrekke fagpersonell til kommunen.

I k.sak 74/2022 den 31.10.2022 ble det vedtatt:

Kommunestyret ber om at det arbeides videre med og utredes retningslinjer for subsidiert bolig, verdikort/introduksjonskort, ordninger for subsidierte kommunale tomter, og subsidiert barnehageplass. Kommunestyret ber også om at følgende utredes:

- *Bruk av kommunikasjonsbyrå for digital markedsføring av «Prøv Rødøy» opp mot nye potensielle tilflyttere.*
- *Modellen «leie til eie»*
- *Mulige ordninger for kommunalt startlån/tilskudd til boligbygging gjennom Husbanken.*

Denne saken er et videre arbeid av utredningene.

Vurderinger

Saken baserer seg på hva som er gjort i andre kommuner, kommunens tidligere vedtak, litteraturstudie og konferanser.

Saken starter med forslag til retningslinjer for subsidiert kommunal bolig, forslag til ordninger for subsidierte kommunale tomter, forslag på ordninger for subsidiert barnehageplass og muligheter med introduksjonskort/verdikort. Videre vurderes bruk av kommunikasjonsbyrå for å nå ut til flere, leie til eie og tilskudd til bygging gjennom Husbanken.

Noen likhetstrekk med forslagene i saken er at de formidler til potensielle tilflyttere at de er ønsket, og fokus på å gjøre det lett å flytte til og bo Rødøy. Det er i denne saken satt fokus på både hjemflyttere, nye tilflyttere og de som allerede bor i kommunen.

Retningslinjer for subsidiert leie av kommunal bolig

Subsidiert kommunal bolig kan gjøre det lettere å prøve Rødøy. Ordningene her vil i hovedsak handle om kommunale boliger. Når kommunen fremlegger boligmulighetene, kan pendlermuligheter vektlegges, og å kunne bo et annet sted enn man jobber for å oppfordre til beboelse på for eksempel øyer.

For å begrense kommunens kostnader kan tilbudet være å subsidiere de kommunale boligene. For å minimere kostnadene kan kommunen tilby de boligene som nå står tomme, og som ikke er budsjettet med inntekter, gratis. Om kommunen ikke kan tilby gratis bolig, kan kommunen ta betalt for kostnader ved å ha boligen i bruk, for eksempel strøm, og eventuelt sette en lav leie som gjør boligene billig, men likevel kan føre til inntekter for kommunen.

Om kommunen ønsker er mer variert tilbud av boliger, kan kommunen vurdere et tilskudd til leie av bolig. Tilskuddet kan begrenses med et fast beløp, og tilflytterne kan da selv finne en passende bolig i privat og kommunalt boligmarked. Dersom man ønsker at tilflyttere skal bestemme bolig blant alle ledige boliger på markedet, kan et tilskudd være en løsning.

Videre kan Rødøy inspireres av Beiarn kommune, deres Prøvebo-prosjekt og hvordan de har avgrenset tilbudet.

Eksempel: prosjekt Prøvebo i Beiarn kommune

For å presisere hvem tilbudet skulle omfatte, avgrenset Beiarn kommunen med en søknadsordning. Deres prøvebo-prosjekt tilbyr tre husstander gratis kommunal bolig eller opp mot 8000kr for boligstøtte i privat boligmarked. Sammen med en fast søknadsfrist, hadde de følgende krav til søker:

- Gjelder for søker/søkere under 35 år med barn/som venter barn
- Gjelder ikke de som allerede har en bolig i kommunen
- Søker/søkere må melde flytting til kommunen, og tiltaket gjelder dermed ikke de som allerede bor i Beiarn

Om flere enn tre husstander søkte, ble utvelgelsen gjort med trekking. Ordningen varte i ett år.

Basert på dette kan Rødøy kommune benytte en søkeordning der et visst antall kan få gratis/subsidiert bolig. En slik ordning kan begrense kommunens kostnader og holde dem på et forutsigbart nivå. Ved flere søkere enn kapasiteten tilsier, kan Rødøy gjøre som Beiarn, og trekke hvem som får muligheten.

Det er uttrykt ønske fra de som har studert utenfor kommunen, å flytte tilbake til Rødøy. Da kan krav om å melde flytting bli et hinder, fordi man ikke trenger å melde flytting under studiene. En mulig løsning er at kommunen kan presisere at boligen må være primærbolig, altså den boligen tilflytterne har som fast bolig. For å inkludere de som ønsker å flytte hjem, bør man åpne for at enkeltpersoner kan delta i ordningen.

For å begrense kommunens kostnader kan ordningen vare i ett år fra innflytting. Da kan søkerne gjøre seg en mening om kommunen, og kan vurdere om de ønsker å bli boende i kommunen, og om de ønsker å kjøpe bolig.

Oppsummert: muligheter ved bruk av subsidiert kommunal bolig

Avhengig av hva kommunen ønsker å fokusere på når det gjelder subsidiert kommunal bolig, er det blitt diskutert følgende alternativer:

- Subsidiert kommunal bolig.
- Subsidiert kommunal bolig / tilskudd til privat bolig.
- Et begrenset antall tilbys bolig/tilskudd gjennom en søkeprosess

Om det ønskes en søkeprosess, er følgende presentert:

- Begrense ordningen til søkere under eller 35 år.
- Ordningen omfatter enkeltpersoner og familier
- Tilflytterne må ha boligen som sin primærbolig
- Tilbudet om subsidiert bolig varer i ett år.

Ordninger for subsidierte kommunale tomter

Subsidierte kommunale tomter kan føre til at de som vurderer eller har vurdert å bosette seg i kommunen, velger å flytte. Tiltaket er attraktivt for dem som allerede er kjent med kommunen, eller som ønsker å flytte tilbake til kommunen, og bygge seg et hjem. Subsidierte kommunale tomter kan inspireres av tidligere stimuleringsiltak for boligetablering (k.sak 019/2010):

1. *Stimuleringsstilskuddet ytes etablerere som er/blir innbyggere i Rødøy kommune.*
2. *Kr 100 000 ytes alle som bygger helårsbolig.*
3. *Kr 50 000 ytes førstegangskjøpere av helårsbolig.*
4. *Ved salg/flytting innen 5 år, samt ved bruksendring innen 10 år, tilbakebetales beløpet i sin helhet*
5. *Stimuleringsiltaket ytes de som får ferdigattest i kalenderårene 2010, 2011 og 2012.*
6. *Ordningen delegeres rådmannen.*
7. *Stimuleringsstilskuddet belastes kraftutbyggingsfondet (Melfjordfondet)*

For å kvalifisere for ordningen måtte søkeren være registrert i Folkeregisteret på boligens adresse før saken ble behandlet. Det ble poengtert at støtteordningen ikke burde brukes i saker der eiendommen overdras som et ledd i et arveoppgjør/forskudd på arv, og heller ikke kjøp i nær familie. Eiendommen kan ikke ha næringsformål (landbrukseiendom), fordi disse er underlagt andre tilskuddsordninger.

Fordi det ønskes fokus på tilflytting av barnefamilier, kan kommunen presisere tiltakene til de som er 35 år og yngre. Tiltaket kan anses som en god mulighet for etablering, og passer for dem som ønsker å etablere seg og bygge bolig.

Inspirert av stimuleringsiltakene for boligetableringen, kan kommunen innføre liknende tiltak for tomter. For eksempel kan kommunen tilby gratis kommunal tomt eller et fast tilskudd til tomter som ikke er kommunale, eller eventuelt alle tomter (også de kommunale). Ved å subsidiere kommunale tomter kan kommunen likevel tjene inn penger på tomtene, og ved å utvide tilbudet til private tomter blir det flere tomter og steder folk kan kjøpe tomter.

Mulige ordninger for subsidierte tomter kan være:

- Ordninger gjelder beboere som er 35 eller yngre, og som skal bosette seg i kommunen.
- Tilskuddet brukes til kjøp, utgraving eller bearbeiding av tomt til boligformål
- Tilskudd til kjøp av tomt er kr 50 000
- Tilskudd til grunnarbeid til ny tomt støttes med kr 50 000
- Ved salg/flytting innen 5 år, samt ved bruksendring innen 10 år, tilbakebetales beløpet i sin helhet.
- Ordningen delegeres kommunedirektøren.
- Stimuleringsstilskuddet belastes kraftutbyggingsfondet (Melfjordfondet)

Ordninger for subsidiert barnehageplass

Subsidiert barnehageplass er attraktivt for tilflyttere som har eller skal få barn, men er også et gode for befolkningen i Rødøy med barn i barnehagealder. Subsidiert barnehage kan føre til bolyst og bremse fraflytting. Fordeler er at man kan tiltrekke barnefamilier og vise kommunens fokus på barnefamilier. Ulemper knyttes mot høye kostnader, spesielt knyttet til gratis barnehage for hele kommunen. Videre følger forslag om andre måter å subsidiere barnehage, som kan redusere kostnader knyttet til subsidiert barnehage.

Et av kommunens mål med subsidiert barnehage kan være å gjøre barnehage billigere, og derfor gjøre Rødøy attraktiv for tilflyttere, med redusert barnehagekostnad. Målet kan være at det blir lettere for tilflyttere å flytte til kommunen, gjennom reduserte kostnader sammenliknet med dagens maksbeløp.

Subsidiere barnehageplass med en fast andel

Subsidiert barnehageplass for alle i kommunen, kan positivt påvirke både tilflyttende og fastboende.

Ettersom det er dyrt å subsidiere barnehagen med fullt beløp for hele kommunen (tall for november: kr 107 543 i foreldrebetaling og kr 19 820 i kostpenger), knyttes andre muligheter til å redusere foreldrenes kostnader ved å subsidiere barnehagen med en andel. Eksempelvis kan kommunen dekke en prosentandel av barnehagekostnaden, som for eksempel 50%, 30% eller 25%. Dette vil gjøre at tilflyttere og fastboende kan opp mot halvere barnehagekostnadene for første barn i barnehage. 50% subsidiering for barn nummer 2 vil også føre til at familiene sparer, mens tre eller flere barn fører til like satser for foreldre, basert på søskenmoderasjonen. Å subsidiere en andel av barnehagen vil begrense kommunens kostnader, sammenliknet med å fullt subsidiere barnehagen.

Subsidiert barnehage for barn nummer 2, 3 og flere

Et alternativ er at barn nummer 2, 3 og flere i barnehage er gratis eller mer redusert pris, og foreldre betaler 100% foreldrepenger for første barn. Dette kan utgjøre en «lavere» kostnad for kommunen, ettersom å ha flere barn i barnehage allerede medfører reduksjon i foreldrebetaling, gjennom søskenmoderasjon. Søskenmoderasjonen sier at barn nummer to, uansett barnehage, skal modereres med minimum 30%, mens barn nummer 3 eller flere skal modereres med minimum 50%. Dette er dagens satser i Rødøy. Det er mulighet å gjøre det billigere med flere barn i barnehagen.

Noen muligheter blir:

1. Makspris for ett barn, helt subsidiert/gratis for to eller flere barn.
2. Makspris for ett barn, 50% andre barn og gratis for tredje barn eller flere.
3. Kommunen subsidierer 25% første barn, 50% andre barn og 75% tredje barn

Introduksjonskort

Med introduksjonskort menes et verdikort for tilflyttere som oppfordrer til utforsking av kommunen og å besøke de lokale bedriftene, som restauranter og overnattingssted. For å gjøre det attraktivt for bedrifter å delta i ordningen for introduksjonskort, bør kommunen legge til rette for at brukerne av kortet besøker deltakende bedriftene, og fører til salg. Kommunen kan informere om de deltagende bedriftene i introduksjonskortet når det deles ut. For å oppfordre til utforsking og kommunen kan kommunen utarbeide en brosjyre eller en oversikt, som spesifikt nevner bedriftene kommunen har avtale med, og som gir rabatter.

Når det gjelder hvor mye penger som skal legges i et slikt introduksjonskort, bør kortet dekke reise med båt, en middag, og eventuelt overnattingsmuligheter. De som benytter kortet, kan selv bestemme hvor de vil bruke det. Samtidig bør ikke beløpet bli så stort at man må skatte av det. Et beløp mellom kr 3500 og kr 5000, kan være passende.

Kommunikasjonsbyrå

Kommunen kan benytte et kommunikasjonsbyrå for nå ut til målgruppen for rekruttering og merkevarebygging av kommunen.

Fordeler ved å bruke et kommunikasjonsbyrå er at de jobber med og har gode ferdigheter i bruk av ulike kommunikasjonskanaler og hvordan best kommunisere med ulike målgrupper. De har spesialkompetanse, og de holder seg oppdatert på teknologisk utvikling og hvordan best skreddersy budskap som passer til målgruppen.

Det er stor konkurranse mellom kommuner for å tiltrekke seg arbeidskraft, og spesielt den «beste» arbeidskraften. Hele Nord-Norge og Distrikts-Norge trenger arbeidskraft. Rødøy kommune kan benytte seg av kommunikasjonsbyrå for å vise frem mulighetene i Rødøy på best mulige måte. I slik kommunikasjon er det viktig at man fokuserer på det som kan trekke folk til kommunen. På flere konferanser er det tydeliggjort at kommuner må vise til mer enn bare ledige stillinger, boliger og natur. På konferansen Agenda Nord-Norge, ble det poengtert at folk ikke tar høy utdanning for å gå på tur, og dersom dette er målgruppen, bør det tas med i kommunikasjonen. Mange skifter arbeid sju ganger i løpet av arbeidslivet. Av den grunn kan det være lurt å vise til flere ulike stillinger i kommunen, og spennende arbeidsmuligheter. Det at kommunen har forskjellige tilbud på arbeidsmarkedet, gjør kommunen mer interessant. For å danne et slikt diversifisert og spennende arbeidsmarked, kan man vise til både kommunale og private arbeidsplasser. Et annet fokus som er

blitt spesifisert på flere konferanser, er at folk har et liv utenfor arbeid. Basert på dette bør man i kommunikasjonsen vise til hva som skjer i kommunen. Her kan man vise til flott natur og turmuligheter.

Kommunikasjonsbyråer kan hjelpe med produksjon og formidling på vegne av kommunen. Det kan fokuseres på bredt arbeidsmarked, gode boligmuligheter og hva man kan gjøre på fritiden, samt eventuelt andre tiltak. Kommunikasjonsbyrå kan også se kommunen utenfra og derfor komme med ny innsikt og perspektiver. Det kan være nødvendig å spisse målgruppen for å markedsføre bedre mot dem.

En ulempe med kommunikasjonsbyrå er høye kostnader, mens fordeler rettes mot deres spisskompetanse på formidling og kommunikasjon. De kan produsere innhold på ulike sosiale medier og møte målgruppen der de er på internett. Bruk av kommunikasjonsbyrå kan også føre til utvikling av Røddøy som merkevare.

Leie til eie

Flere unge har uttrykt ønske om å flytte tilbake til Røddøy. For at de lettere og raskere kan etablere seg med boligkjøp, kan kommunen vurdere en leie til eie-ordning. I Kommunal Rapport ble leie til eie presentert som et alternativ for gruppen med tilstrekkelig inntekt, men for lite egenkapital. Det kan være vanskelig å spare til egenkapital på leiemarkedet, og derfor kan en leie til eie være en løsning.

En versjon av leie til eie er at kommunen kjøper en passende bolig og leier den ut. Etter en fastsatt periode, selges boligen til en forhåndsavtalt pris. Kommunen tilrettelegger en bolig for en husholdnings nåværende og framtidige behov, husstanden leier boligen i en avtalt periode (ofte tre til fem år), før de kan kjøpe boligen. Prisen avtales ved kontraktsignering, ofte til priser som likner andre liknende boliger i samme område på signeringspunktets. Etter tre til fem år kan boligen kjøpes ved hjelp av oppspart egenkapital, startlån eller lån i ordinær bank og eventuelt tilskudd til etablering. Under leieperioden, sparer beboerne opp egenkapital slik at de kan kjøpe boligen etter kontraktens slutt.

Det er ulike former for eie til leie, under presenteres tre ulike former.

En første versjon, handler om husleie inkludert sparing. Med andre ord inkluderes spareelementer i husleien, slik som BATE i Stavanger og NOBL i Bodø. Der er prosjektene et samarbeid mellom kommune, utbygger og Husbanken. Dette fører til lavere driftsutgifter, og det er lettere å spare. Et eksempel på en spareordning er at leieboer betaler husleie tilsvarende avdrag på lån eller markedsleie. Leien dekker kommunens kostnader ved å leie ut boligen og resten blir et innskudd i en spareordning som leieboer kan bruke som egenkapital. Om leieboerne ikke ønsker å kjøpe boligen, kan de ta med seg den oppsparte egenkapitalen, og huset blir tilgjengelig for andre å leie eller kjøpe.

En annen leie til eie-avtale har husleie lik markedet, og beboerne må selv spare opp egenkapitalen. Med andre ord, er fordelene at man kan kjøpe boligen til avtalt pris og leieboerne kan bo i boligen mens man sparer. Fordeler for utbyggere/kommune i en slik ordning er at de får en jevn inntekt.

En tredje versjon av leie til eie er at leieboerne bor gratis og selv må spare opp egenkapital til å kjøpe huset ved slutten av kontrakten. Det poengteres at kommuner kan kjøpe boliger og leie dem. Kommuner kan selv bestemme hvor mye leie skal koste. I en slik ordning kan være viktig å presisere viktigheten av å spare opp til egenkapitalen, slik at beboerne faktisk får kjøpt boligen.

Husbankens hjemmeside fokuserer på to målgrupper.

«Leie til eie for unge/personer i etableringsfasen» gjelder for husstander som ikke oppfyller krav til egenkapital, og derfor ikke får lån i privat bank. Selv om de mangler egenkapital, kan de ha god betalingssevne, og dette er målgruppen. Leie til eie er interessant for kommuner som vil beholde og bosette unge i etableringsfasen, og bremse fraflytting.

Husbanken tilbyr også muligheter for barnefamilier som ikke fyller kravet til lån. De kan være aktuelle for ordningen *«leie til eie for vanskeligstilte»*, som er del av regjeringens strategi for sosial boligpolitikk. Fokus settes på de som ikke oppfyller kravene til lån, ved ikke å ha

betalingsevne nå, men som vurderes til å ha potensiale for kjøp av bolig på sikt, ved hjelp av startlån eller ordinært banklån og eventuelt tilskudd til etablering.

Husbankens leie til eie-ordning har flere fordeler for husstandene og for kommunen. Tilpasning av bolig til en bestemt husstand fyller husstandens behov, og de kan oppleve et større ønske om å kjøpe boligen. Leie til eie av kommunens boliger, medfører at boligene er i bruk, og salg frigir midler som kommunen kan bruke på for eksempel nye boliger.

Eksempler på leie til eie

I 2021 startet **Harstad** et leie til eie-prosjekt som del av sin satsing på unge, der minst 12 personer mellom 18 til 34 år fikk muligheten til leie til eie. Fokuset var at de som hadde råd til å betjene et lån, men ikke ville få støtte til huskjøp gjennom andre ordninger. I samarbeidet kjøpte kommunen en aktuell bolig før leieforholdet ble inngått. Leieboerne kunne dermed ønske et sted, og det ble satt en kjøpspris som leietakeren kan kjøpe boligen for etter avtalt tid (fem år). Ettersom Harstad kommune ikke skal tjene på ordningen, går mesteparten av husleien til egenkapital. Eventuell prisstigning i løpet av de årene, kommer kjøperen til gode. I Harstad bygges det ikke nye boliger, og kommunen kjøper blant dem som er på markedet.

Arendal kommune ønsket å hjelpe familier med utfordrende økonomi til å kjøpe en egen, trygg og varig bolig. Deltakerne finansierte boligkjøp ved hjelp av startlån fra Husbanken. En viktig suksessfaktor var kursing av deltakere om økonomi og å mestre å bo og eie en bolig, dette fordi mange deltakere var utenlandske. Tverrfaglig arbeid rundt familiene var viktig fordi at boligen og nærområdet var en viktig ramme for barn og unges oppvekst. Det var fokus på tverrfaglig samarbeid og åpenhet mellom NAV, barnevernstjenesten, forebyggende tjenester, flyktningeteam, psykiatrisk sykepleier, gjeldsrådgiver, helsestasjon, verge og lege. I tillegg kom samarbeid med frivillige organisasjoner som har vært avgjørende for suksess. Et mål var at folk ble boende i boligen, og mer stabile og forutsigbare oppvekstvilkår, forhindring av sosial utstøting og opplevd fattigdom.

Disse to eksemplene viser to ulike fokus i bruk av leie til eie, og hvordan ordningen kan brukes på flere måter for å bedre bosituasjonen for mange, både de som ønsker seg inn på markedet som nyetablerer og de som ikke har ressurser til å skaffe en god bolig uten hjelp.

Hvordan Rødøy kan bruke leie til eie

En vanlig fremgangsmåte for leie til eie, er å søke om å få tildelt bolig. Om søknaden blir godkjent, blir leietaker og kommune enige om kjøpspris og leieperiode. Eventuell prisstigning vil være en «rabatt» for kjøperen. Leie til eie passer for de som ikke har nok egenkapital. Ettersom det er ønsket et fokus på unge som flytter tilbake til Rødøy og barnefamilier, er leie til eie en mulig løsning for boligetablering.

Rødøy har boliger som står tomme og som kan benyttes til leie til eie prosjektet. Når boligene selges, kan pengene brukes til å bygge nye leie til eie-boliger. På den måten kan man bruke boligene som i dag står tomme, og utvide boligmarkedet med flere boliger. Bruker man deler av leien til å dekke kostnader ved å leie ut boliger kommunen allerede har, trenger ikke kostnadene bli høye. Leie til eie er en metode for at folk skal få eie egne boliger. Kommunen kan bruke en spareavtale som sikrer månedlig sparing for beboerne. Nivået kan settes av kommunen, og leieboerne oppfordres til å spare i tillegg. En annen mulighet er at leieboerne selv har fullt ansvar for å spare opp egenkapitalen for å kunne kjøpe huset i enden av kontrakten. Om Rødøy ser det nødvendig, kan kommunen ta betalt for å bo i boligen, utover kostnadene knyttet til at noen bor der (strøm for eksempel). Da kan leie til eie føre til inntekter for kommunen. Det anbefales ikke at leiekostnadene blir høye, ettersom leieboerne skal spare. Noen kan trenge å spare mye for å opparbeide seg nok egenkapital til å kjøpe en bolig.

Om boligen selges etter leie til eie-ordninger er ferdig, kan et kriterium være at kommunen har førsterett på å kjøpe tilbake boligen, om det er av interesse.

Tilskudd gjennom husbanken

Når det gjelder tilskudd gjennom Husbanken, kan kommunen søke om midler som kan lånes ut. Studien «*Fra leie til eie: Effekten av, og brukernes erfaring med, tiltak som har som mål å få flere lavinntektshusholdninger i eiermarkedet*» presiserte viktigheten i å sikre at tiltak treffer målgruppen.

Her gjelder for eksempel at fordelene av ulike tiltak ikke faller hos dem som allerede eier bolig eller som uansett skal kjøpe bolig. Et eksempel er bruken av BSU-konto, som i stor grad brukes av de som allerede har god økonomi, og i mindre grad av dem som kan trenge ordningen mest.

Husbanken etablerte i 2021 en ny kommunestrategi, der alle kommuner får et helhetlig tilbud fra Husbanken, som består av økonomiske virkemidler, veiledning, digitale plattformer, arrangementer, informasjon og opplæring samt nettverk. Husbanken retter et spesielt fokus mot dem som står i fare for å bli bostedsløse, barn og unge og personer med nedsatt funksjonsevne.

Startlån

Startlån gis til barnefamilier, eldre, personer med nedsatt funksjonsevne eller andre som bor i en uegnet bolig og enten vil kjøpe bolig eller utbedre/tilpasse boligen de bor i. Startlån kan gis til refinansiering dersom søker står i fare for å miste boligen.

Man kan ikke få startlån gjennom Husbanken man har lån til bolig i en privat bank. Det gis heller ikke startlån til unge i etableringsfasen, eller de som er i en situasjon der de kan spare. Barnefamilier som har et behov for bolig raskt, med uegnet bosituasjon og behov for raskt å stabilisere bosituasjonen, er unntatt kravet om å spare. Videre kan kommunen velge å gi startlån til å bygge, utbedre eller tilpasse bolig, dersom det vurderes som eneste løsning for at søkere skal fortsette å arbeide i kommunen, eller for at søkere skal velge å ta en jobb i kommunen.

Startlånet kan brukes til å kjøpe bolig, refinansiere lån med pant i egen bolig, kjøpe ut en ektefelle eller tilpasse eller utbedre bolig.

Tilskudd

Tilskudd til etablering gjennom Husbanken har fokus på å bidra til at barnefamilier og andre vanskeligstilte med lav eller usikker inntekt kan kjøpe bosted. Tilskudd til etablering kan gis til:

- Personer med lav inntekt som ikke klarer å betjene et tilstrekkelig stort startlån
- Personer som står i fare for å miste bostedet gjennom tvangssalg, og der tilskudd til refinansiering bidrar til at de kan beholde bostedet
- Personer som har behov for tilpasning av bostedet på grunn av nedsatt funksjonsevne. Personer med langvarige økonomiske problem skal prioriteres.

Tilskudd kan også gis til:

- Etablering av egnet bolig
- Reetablering for de vanskeligstilte som har behov for en bedre tilpasset bolig
- Refinansiering som er nødvendig for å beholde bolig
- Utbedringer som er nødvendig for å fortsatt kunne bo i boligen, og at den er egnet for beboeren over tid. Kan også gjelde i anledning nyinnkjøpt bolig.

Kommunen kan vurdere selv om det skal benyttes tilskudd og hvor stort tilskuddet skal være. Tilskudd kan gis alene eller i medfinansiering med startlån. For å redusere tilskuddsbehov i hver enkelt sak, kan kommunen benytte lang nedbetalingstid og eventuell avdragsfrihet for startlånet.

Startlån og boligtilskudd kombinert

Kommunen kan kombinere startlån med boligtilskudd. Startlånene i Husbanken gis til barnefamilier, eldre, personer med nedsatt funksjonsevne og andre som bor i uegnede boliger og som ønsker å kjøpe en bolig, eller tilpasse den boligen de bor i. Andre situasjoner der Husbanken gir startlån:

- Man er i en familie med barn, og har behov for en stabil og trygg bolig
- Man ikke får lån i vanlig bank og ikke kan spare penger til egenkapital
- Man mottar trygd/offentlige ytelser
- Man kan miste boligen ved tvangssalg på grunn av boliggjeld
- Man har særlige sosiale eller helsemessige utfordringer
- Man er eldre og bor i en uegnet bolig
- Man har nedsatt funksjonsevne og må tilpasse boligen sin
- Man ønsker å bygge, kjøpe, utbedre eller tilpasse bolig i en distriktskommune.

Man trenger ikke egenkapital for å få Husbankens startlån, men man må ha tilstrekkelig inntekt til å dekke utgiftene som kommer med lånet, i tillegg til andre nødvendige utgifter. Hvor mye en person kan låne av Husbanken er avhengig av inntekter og utgifter. Man kan ikke få startlån om man har lån til bolig i privat bank, hvis man er ung og i etableringsfasen eller i en situasjon der man kan spare.

Kommunen kan likevel velge å startlån til å bygge, kjøpe, utbedre og tilpasse bolig som vurderes som eneste løsning for at noen skal fortsette å jobbe i kommunen, eller det vurderes som nødvendig for at noen skal velge ta en jobb i kommunen.

For startlån, låner kommunen inn startlånmidler fra Husbanken for videre utlån til personer som oppfyller krav knyttet til formålet med startlånet

Kostnader knyttet til subsidiert kommunal bolig

Når det gjelder kostnader knyttet til subsidiert leie av bolig, er det i tabellene under regnet for noen ulike muligheter.

I tabell 1 viser månedlige og årlige leiekostnader for kommunal bolig med laveste kostnad og høyeste kostnad, samt kostnad for et tilskudd på 8000kr til leie i det private boligmarkedet. Tabellen viser de kostnadene per måned, for ett år og for fem boliger i ett år. Tabellen viser at en kommunal bolig med lav kostnad i løpet av et år vil koste kommunen 69 372kr, og fem boliger av samme pris vil koste 346 860. Kostnadene for en kommunal bolig med høy kostnad for ett år blir 97 368, og samme kostnad for fem boliger i løpet av ett år blir 486 840kr.

Månedlig leiekostnad knyttet til fem boliger	Pr mnd	1 år	5 boliger	
Kommunal bolig lav kostnad		5781	69372	346860
Kommunal bolig høy kostnad		8114	97368	486840
Tilskudd privat bolig		8000	96000	480000

Tabell 1: Månedlige leiekostnader (tilskudd = 8000kr).

I tabell 2 vises tre nivåer av tilskudd til leie i det private boligmarkedet. Det lave tilskuddet er på 4000kr per måned, 48 000kr i løpet av ett år for én bolig, og 240 000kr for fem boliger i løpet av ett år. Det moderate tilskuddet til leie i det private markedet, koster 8000kr per måned, som i løpet av ett år blir 96 000kr for én bolig, og 480 000kr for fem boliger. Kommunens kostnader knyttet til et høyt tilskudd er 12 000kr pr måned, som utgjør 144 000kr i løpet av ett år. For fem boliger med samme tilskudd blir kommunens kostnader 720 000kr.

Månedlig leiekostnad knyttet til fem boliger	Pr mnd	1 år	5 boliger	
Lavt tilskudd		4000	48000	240000
Moderat tilskudd		8000	96000	480000
Høyt tilskudd		12000	144000	720000

Tabell 2: Ulike tilskuddsnivå for private boliger.

Kostnader knyttet til subsidierte kommunale tomter

Basert på forslaget, kan en søker som skal kjøpe en kommunal eller privat tomt søke om tilskudd på 50 000kr. Det vil si at kommunens kostnader knyttet til tilskudd for kjøp av privat tomt blir 50 000kr, mens inntektene på kommunale tomter blir 50 000kr mindre. Grunnarbeid kan også gir tilskudd på 50 000kr. Det er ment at ved å både kjøpe tomt og gjøre grunnarbeidet kan gi tilskudd på 100 000kr.

Ordninger for subsidiert barnehageplass

Foreldrebetaling av i november utgjorde 107 543kr og kostpengene utgjorde 19 820kr. Gratis barnehage for alle barn basert på tallene fra november, viser at kommunens kostnader blir 1 290 516kr for foreldrebetaling, og 1 528 356kr inkludert foreldrebetaling.

Utrekningene i tabellene under, viser kommunens kostnader for foreldrebetaling og kostpenger for gitte satser til venstre, og kommunens kostnader for kun foreldrebetaling med gitte satser til høyre. Det må presiseres at dette blir kommunens kostnader for én familie.

Figur 3 viser kommunens kostnader knyttet til barnehageordningen, med statens satser for søskenmoderasjon. Satsene er 0% for første barn, 30% for andre barn og 50% for tredje barn. Tabellen til venstre viser at årlig kostnad for 3 barn i barnehagen koster 48 108kr inkludert kostpenger. Uten kostpenger blir kommunens kostnad 29 280kr for tre barn. Kommunens kostnader for ett barn er 6276kr årlig inkludert kostpenger. Årlige kostnader for to barn i barnehagen inkludert kostpenger blir 23 532kr og uten kostpenger blir 10 980kr.

Dagens situasjon											
	Orindær pris	Søskenmod.	Foreldrebet.	Kostpenger	Totalt	Årlig		Orindær pris	Søskenmod.	Foreldrebet.	Årlig
Barn 1	3050	0 %	0	523	523	6276	Barn 1	3050	0 %	0	0
Barn 2	3050	30 %	915	523	1438	17256	Barn 2	3050	30 %	915	10980
Barn 3	3050	50 %	1525	523	2048	24576	Barn 3	3050	50 %	1525	18300
Totalt					4009	48108	Totalt			2440	29280

Tabell 3: Kommunens kostnader med satser for søskenmoderasjon.

Tabell 4 viser en sats på 25% dekning for første barn i barnehage, 50% for andre barn, og sats på 75% for det tredje barnet. Tabellen viser en årlig kostnad for tre barn lik 73 728kr inkludert kostpenger, og 54 900kr uten kostpenger. Kommunens årlige kostnader for to barn i barnehagen blir 40 002kr inkludert kostpenger, og 27 450kr uten kostpenger.

Subsidier: 25% første barn, 50% andre barn og 75% tredje barn											
	Orindær pris	Søskenmod.	Foreldrebet.	Kostpenger	Totalt	Årlig		Orindær pris	Søskenmod.	Foreldrebet.	Årlig
Barn 1	3050	25 %	762,5	523	1286	15426	Barn 1	3050	25 %	762,5	9150
Barn 2	3050	50 %	1525	523	2048	24576	Barn 2	3050	50 %	1525	18300
Barn 3	3050	75 %	2287,5	523	2811	33726	Barn 3	3050	75 %	2287,5	27450
Totalt					6144	73728	Totalt			4575	54900

Tabell 4: Kommunens kostnader med høyere satser for barn én, to og tre.

Tabell 5 viser kostnader ved at kommunen subsidierer første barn med 50%, andre barn med 75% og tredje barn med 100%. Tabellen viser kommunens årlige kostnad for foreldrepenger og kostpenger lik 101 178kr, og uten kostpenger blir kommunens kostnader lik 82 350kr.

Subsidier: 50% første barn, 75% andre barn og 100% tredje barn											
	Orindær pris	Søskenmod.	Foreldrebet.	Kostpenger	Totalt	Årlig		Orindær pris	Søskenmod.	Foreldrebet.	Årlig
Barn 1	3050	50 %	1525	523	2048	24576	Barn 1	3050	50 %	1525	18300
Barn 2	3050	75 %	2287,5	523	2811	33726	Barn 2	3050	75 %	2287,5	27450
Barn 3	3050	100 %	3050	523	3573	42876	Barn 3	3050	100 %	3050	36600
Totalt					8432	101178	Totalt			6862,5	82350

Tabell 5: Kommunens kostnader med høyere satser for barn 1 og 2, og gratis barnehage for barn nummer 3.

Ettersom utregningene er gjort for én familie, vil kommunens kostnader bli høyere enn det som er utregnet her, basert på sammensetningen av barn i barnehagen.

Introduksjonskort

Kostander knyttet til introduksjonskort vil variere etter hvor mange som flytter til Rødøy. Om det kommer 5, 10 og 20 tilflyttere og introduksjonskortet har en verdi på 3500kr, vil kostnaden for kommunen være 17 500kr, 35 000kr og 70 000kr.

Dersom introduksjonskortet har en verdi på 5000kr, vil 5, 10 og 20 tilflyttere føre til kostnadene for kommunen bli 25 000kr, 50 000kr og 100 000kr.

Kommunikasjonsbyrå

Bruk av kommunikasjonsbyrå er dyrt. Alt etter selskap, avtale, oppdrag og varighet, kan kostnadene variere. Et eksempel fra et kommunikasjonsbyrå er at en avtale over en tre år vil koste omtrent 1 300 000kr. Det er likevel mye som kan variere i en slik tjeneste. Det er nødvendig å vurdere fordelene ved bruk av kommunikasjonselskap opp mot de høye kostnadene.

Leie til eie

Om kommunen tilbyr gratis leie i leie til eie-prosjektet, vil kommunen selv måtte stå for kostnadene ved dette. Som nevnt tidligere, kan dette være månedlige kostnader mellom 5781kr og 8144kr, som utgjør årlige kommunale kostnader mellom 69 372kr og 97 728kr.

Husbanken – lån og tilskudd

Kommunen søke om lån og tilskudd i husbanken for å sette opp nye boliger, kjøpe boliger eller bygge utleieboliger for de vanskeligstilte, omsorgsboliger og sykehjem. Kommunen kan også søke om startlån til videretildeling. Kostnader knyttes til renter på lånene.

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
Månedlig	3,967 %	3,880 %	3,803 %	4,092 %	1,726 %
Kvartalsvis	3,980 %	3,893 %	3,815 %	4,106 %	1,729 %
Halvårlig	4,000 %	3,912 %	3,833 %	4,127 %	1,732 %

Startlån fra Husbanken kan videre lånes ut til enkeltpersoner, for eksempel til personer som ikke får lån i privat bank. Det ble poengtert at kommunene kan legge på 0,25% rente på startlån som lånes ut, for å dekke administrative kostnader.

Kostnadene dekkes av avsatte midler i 2022 og ev. fond.

Avsatte midler

Allerede avsatte midler på kr 500.000,- i 2022 til «Prøv Rødøy» prosjektet overføres til 2023 budsjettet under ansvar 430- Næringssjefens administrasjon.

Konklusjon og anbefaling

I saken er det lagt frem argumenter rundt flere saker. Subsidiert kommunal bolig kan være positivt, ved at det gjør det lettere å prøve Rødøy, leieavtalen kan vare i ett år, slik at beboerne har fått prøvd hvordan det er å bo i Rødøy, en søknadsprosess kan forhindre uventede kostnader, ved at kommunen vet hvor mange som kan få subsidiert bolig. Om man vil utvide tilbudet av boliger, kan kommunen tilby tilskudd på et visst beløp til leie privat. Ved å begrense ordningen til de under 35 år kan man tiltrekke seg småbarnsfamilier.

Når det gjelder ordninger for subsidierte kommunale tomter, kan de gjelde både kjøp av tomt og tomtearbeid knyttet til ny tomt. Dette oppfordrer til at man kan skaffe seg tomt i hele kommunen, og ikke bare i kommunale felt. Ordningene gjelder beboere som er 35 år eller yngre, og tilskuddet skal brukes til kjøp, utgraving eller bearbeiding av tomt til boligformål.

Subsidiert barnehageplass kan subsidieres med en fast andel for alle barn, eller kan subsidiere når det er flere enn ett barn i barnehagen (utover søskenmoderasjonen).

Introduksjonskort kan brukes for å oppfordre til bruk av regionen ved at kommunen tilbyr et verdikort i samarbeid med lokal næring, slik at tilflyttere oppfordres til å reise og benytte seg av lokal næring, og bli kjent med kommunen.

Kommunikasjonsbyrå kan benyttes for å nå de ønskede målgruppene der de er på sosiale medier, gjennom kommunikasjon som er tilpasset mediet, og kan være til hjelp for å skille seg ut i konkurransen om nye tilflyttere.

Leie til eie er en metode som kan hjelpe folk inn på boligmarkedet. Det er flere muligheter leie til eie, der kommunen kan bruke sine kommunale boliger, eller kommunen kan kjøpe nye boliger til dette formålet. Kommunen kan sette den leien de ønsker, og kan eventuelt få inntekter fra feieordningene. Det er viktig ikke å ta så høy leie at leieboerne ikke får spart.

Det er flere ordninger hos Husbanken som kan benyttes. Det er ordninger for startlån for de som ikke får lån i privat bank og som ikke er i en posisjon der de kan spare. Husbankens tilskudd handler om vanskeligstilte som trenger en egnet bolig, som trenger refinansiering for å beholde bolig og for nødvendige utbedringer. Det er også mulig for startlån og boligtilskudd kombinert.

Det anbefales at kommunestyret vurderer de ulike alternativene.

Kommunedirektørens innstilling

Saken legges frem uten innstilling.




Rødøy kommune, 28.10.2022

Einar Arild Hauge
Kommunedirektør

Hilde Berg Olsen
Konsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Bærekraftsmål

 <p>8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST</p>	<i>Saken har fokus på at flere skal få opparbeide seg egenkapital, slik at de kan kjøpe seg bolig og komme inn på boligmarkedet.</i>
 <p>10 MINDRE ULIKHET</p>	<i>At flere får muligheten til å kjøpe til egen bolig, minker forskjellene mellom befolkningen,</i>
 <p>17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE</p>	<i>Det er fokus på samarbeid for å skape bolyst, og vise frem Rødøy. Det er fokus på rekruttering og tilflytning.</i>