



**HALDEN**  
KOMMUNE

# Boligsosial strategi



## Sammendrag

Utgangspunktet for denne strategien er at en god bolig og et godt bomiljø er en forutsetning for å skape gode liv. Den boligsosiale strategien har 4 mål, hvor hovedmålet er «Alle skal ha mulighet til å eie eller leie en egnet bolig». Til alle målene er det fire strategier som beskriver hvordan kommunen skal jobbe strategisk for å oppnå målene. Disse er helt avgjørende for at kommunen lykkes i det boligsosiale arbeidet. Strategiene til Halden kommune er:

1. Tettere samarbeid.
2. Godt forberedt – bedre oversikt over boligbehovet til kommunens målgrupper.
3. Spre boligmassen – sikre mangfold i boligområdene.
4. Universell utforming, alltid.

Deretter beskrives hva boligsosialt arbeid er, og hva det innebærer å være vanskeligstilt på boligmarkedet. Videre beskrives kommunens virkemidler for å kunne iverksette boligpolitiske mål og vedtak. Strategien synliggjør hvilket handlingsrom som kommunen har, og hva som må overlates til andre. Kunnskapsgrunnlaget som finnes i kapittel 6 er tiltenkt alle som utvikler bolig i Halden, og målet er at byggenæringen kan tilpasse noe av boligutviklingen til de vanskeligstilte gruppene. For Halden kommune vil Husbanken fortsatt være en viktig samarbeidspartner i fremtidige prosjekter og tiltak.

Avslutningsvis finner man Halden kommunes status for utdanningsforhold, husholdningsstrukturer, boligforhold, innbyggernes økonomi og levekår. Dette er de generelle rammene for det boligsosiale arbeidet og gir grunnlag for hvordan kommunen skal planlegge for å lykkes.



## Innhold

Sammendrag .....	2
1. Målsettinger.....	5
Mål 1 - Alle skal ha mulighet til å eie eller leie en egnet bolig.....	5
Mål 2 - Det utvikles boliger i sentrum med et boligsosialt perspektiv .....	5
Mål 3 - Leie er et godt og tilpasset alternativ .....	5
Mål 4 - Bomiljø likestilles med boligkvalitet.....	5
2. Strategier .....	6
Strategi 1 – Tettere samarbeid.....	6
Strategi 2 – Godt forberedt.....	6
Strategi 3 – Spre boligmassen .....	6
Strategi 4 – Universell utforming, alltid.....	6
Innledning.....	7
3. Hva er boligsosialt arbeid? .....	8
3.1. Ansvar og regelverk .....	8
3.1.1. Ansvar og roller.....	10
3.2. Nasjonale føringer og forventninger .....	11
3.2.1. Overordnede føringer og andre kommunale planer.....	13
3.3. Medvirkning .....	14
4. Vanskeligstilte på boligmarkedet .....	15
4.1.1. Vanskeligstilte barnefamilier.....	16
4.1.2. Mennesker med rus- og psykiatriutfordringer .....	17
4.1.3. Vanskeligstilte tilknyttet barnevernstjenesten .....	18
4.1.4. Vanskeligstilte eldre .....	18
4.1.5. Personer med funksjonsnedsettelse .....	18
5. Virkemidler .....	19
5.1.1. Husbanken .....	19
5.1.2. Kjøp og salg av eiendom .....	20
5.1.3. Merverdiavgiftskompensasjon .....	21
5.1.4. Vilkår ved salg av kommunal eiendom .....	21
6. Rammene for det boligsosiale arbeidet .....	21
6.1 Status og utvikling i Halden .....	21
6.1.1 Utdanningsforhold.....	22
6.1.2 Husholdninger .....	25
6.2. Boligmarkedet .....	26



6.2.1. Boligstruktur.....	26
6.2.2. Boligpriser .....	28
6.2.3. Boligpreferanser og boligbehov .....	30
6.2.4. Kjøpskapasitet .....	32



## 1. Målsettinger

Med denne boligsosiale strategien har Halden kommune 4 mål, hvor mål 1 er hovedmålet. Halden kommunes hovedmål er: *Alle skal ha mulighet til å eie eller leie en egnet bolig.*

### Mål 1 - Alle skal ha mulighet til å eie eller leie en egnet bolig

Gjennom den boligsosiale politikken skal vi forebygge mot at innbyggerne får boligproblemer. De som ikke klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig, skal få den hjelpen de trenger. Kommunen har hovedansvaret og virkemidlene som skal til for å muliggjøre dette. Alle må bo godt og alle skal være i stand til å mestre egne liv. Kommunen skal jobbe for at alle nye boliger som fremskaffes, skal være tilpasset alle grupper i samfunnet. En bolig er egnet når den har tilfredsstillende standard, og funksjonene og lokaliseringen er egnet for den som skal bo der. I samråd med bruker, avgjør kommunen hva som er en egnet bolig.

### Mål 2 - Det utvikles boliger i sentrum med et boligsosialt perspektiv

Kommunen skal aktivt jobbe for at vanskeligstilte skal kunne skaffe seg en egnet bolig i sentrum. Dette gjøres gjennom utvikling av eiendommer kommunen selv eier, eller gjennom leieavtaler med private aktører. Kommunen skal sørge for at etablerte og nye boligområder i sentrum blir mer attraktive for alle typer husholdninger. Kommunen ønsker ikke konsentrering av innbyggere med levekårsutfordringer i et bestemt område. Blanding av ulike husholdninger med ulik sosioøkonomisk status er ønsket fra et folkehelseperspektiv, og bidrar til økt sosial kapital. Det skal ikke etableres områder i sentrum med kun kommunale boliger.

### Mål 3 - Leie er et godt og tilpasset alternativ

På grunn av økonomiske, sosiale eller psykiske utfordringer, har enkelte ikke evne til å eie egen bolig. Utleie gjennom tildeling- og tilvisningsavtaler skal derfor være et godt alternativ til de som har behov for det.

### Mål 4 - Bomiljø likestilles med boligkvalitet

Et godt bomiljø spiller en viktig rolle for å ha et trygt og godt liv, og er med på å øke sannsynligheten for å prestere på forskjellige arenaer. Bomiljø er minst like viktig for forebygging og utvikling for de vanskeligstilte gruppene, som boligens fysiske kvalitet.

Disse målene kan nås ved å jobbe i retning av de fire strategiene som skisseres nedenfor.



## 2. Strategier

Strategiene under er kommunens innfallsvinkler og overordnede virkemidler for å nå de fire målene. Dette er de langsiktige grepene og valgene som må til for at det boligsosiale arbeidet skal lykkes.

### Strategi 1 – Tettere samarbeid

Kommunen skal intensivere arbeidet med å samarbeide mer overordnet med boligutfordringer og muligheter, internt og eksternt. Tettere samarbeid vil på sikt sørge for at de vanskeligstilte får et bedre tilbud og at kommunen sørger for bedre strategisk plasserte boliger. Kommunen skal jobbe for at dialogen med private utviklere styrkes. Vi ønsker å være en sparringspartner i spørsmål om behov, planer og muligheter.

### Strategi 2 – Godt forberedt

Halden kommune skal til enhver tid jobbe for å ha oversikt over boligbehovet blant de vanskeligstilte. Når det planlegges for nye boliger i kommunen, skal det innhentes boligbehov. Dette ses i sammenheng med behovsmelding som sendes inn til Husbanken.

### Strategi 3 – Spre boligmassen

Kommunen skal sørge for at det er en god spredning av den kommunale boligmassen ved å tilby boliger i nye og etablerte boligområder. Sosial boligutvikling skal spres i hele kommunen, med kort vei til offentlig kommunikasjon. Kommunen bruker behovsmeldingen til Husbanken, tildeling- og tilvisningsavtaler, og oppkjøp/salg av boliger som virkemiddel.

### Strategi 4 – Universell utforming, alltid

Boliger som kommunen utvikler, kjøper eller leier, skal etter beste evne tilpasses alle aldersgrupper og funksjonsnedsettelse. Universell utforming skal ha høy prioritet. På sikt ønsker vi at den kommunale boligmassen kan brukes av alle grupper uavhengig av funksjonsnedsettelse og alder.



## Innledning

Boligpolitikken er en sentral del av den norske velferdsstaten, og et grunnleggende mål har vært at alle skal bo trygt og godt. I dag er boligmarkedet hovedsakelig markedsstyrt, men enkelte boligutfordringer løses imidlertid ikke av markedet alene. Det er fortsatt et stort behov for offentlig tilrettelegging for enkelte grupper i samfunnet. Den største utfordringen i boligpolitikken er at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Det er alvorlig for den enkelte, lokalsamfunnet og fremtidige generasjoner.

Som et viktig ledd i landets gjenreisning etter andre verdenskrig, ble flere viktige aktører opprettet for å forsyne befolkningen med nye boliger. Husbanken og Norsk boligbyggelags landsforbund (NNBL) er kanskje de viktigste i norsk boligpolitikk. Husbanken ble raskt statens redskap for å finansiere boliger for det allmenne folk. I dag er Husbankens oppgave å hjelpe kommunene i arbeidet for at vanskeligstilte og eldre kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Norsk boligbyggelags landsforbund er en interesseorganisasjon for boligbyggelagene, og har gjennom mange år jobbet for en bærekraftig og sosial boligpolitikk.

Den gjeldende nasjonale strategien for sosial boligpolitikk - Alle trenger et trygt hjem<sup>1</sup> - beskriver den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Strategien er på mange måter rammeverket for kommunene, og forteller oss hvilken retning vi skal ta. Regjeringen har også annonsert at det kommer en boligsosial lov som skal redegjøre for kommunenes ansvar, men det er uklart når denne blir vedtatt. Utfordrings- og mulighetsbildet i Norge er ikke nødvendigvis likt i alle kommuner – og det er derfor det er viktig at det nå utarbeides en lokal boligsosial strategi. Halden kommunes strategi vil ta utgangspunkt i regjeringens boligsosiale strategi «Alle trenger et trygt hjem»:

### Nasjonale mål for den sosiale boligpolitikken

Mål 1 - Flere skal kunne eie egen bolig

Mål 2 - Leie skal være et trygt alternativ

Mål 3 - Sosial bærekraft i boligpolitikken

Mål 4 - Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse.

Halden kommunestyre vedtok i sak PS 2020/159 – *Budsjett 2021 og økonomiplan 2021-2024*- KS at:

*Halden kommune skal ta en aktiv rolle i sentrumsutviklingen i samarbeid med grunneiere, entreprenører og andre partnere. Halden kommune skal jobbe for at det kommer nye boenheter i sentrum innenfor en prisklasse som folk med middels inntekt, eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere har råd til. Kommunen skal også jobbe for en byutvikling som legger til rette for at det er lettest mulig for flest mulig å gjøre klimasmarte valg i hverdagen...*

*... Halden kommune skal intensivere arbeidet med å lage en boligsosial strategi. Hensikten med en strategi, og tydelige mål, er å synliggjøre at det er et felles ansvar for stat, kommune og*

<sup>1</sup> Regjeringen. (2021). Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024). Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>

*samarbeidspartnere å ha fokus på boligsosialt arbeid, og jobbe i fellesskap for å bidra til å nå målene ...*

### 3. Hva er boligsosialt arbeid?

Boligsosialt arbeid handler om å tenke bolig og bomiljø i sammenheng med inkludering, deltakelse og folkehelse. Det snakkes ofte om to pilarer innenfor boligsosialt arbeid:

- Fremskaffe egnede boliger i gode bomiljø for vanskeligstilte husstander.
- Tilby tjenester som kan bidra til at vanskeligstilte mestrer boforholdet og beholder boligen sin.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er husstander som ikke på egen hånd har mulighet til å skaffe seg, eller beholde en egnet bolig i et godt bomiljø. Dette omfatter husstander som:

- er uten egen eid eller leid bolig.
- står i fare for å miste boligen.
- bor i uegnet bolig.

Boligsosialt arbeid kan omfatte det å fremskaffe midlertidig botilbud eller kommunale boliger til bostedsløse eller andre vanskeligstilte husstander. Andre husstander kan hjelpes ved å gi veiledning til det private leiemarkedet eller bistand til å kjøpe, refinansiere eller tilpasse egen bolig. En god del vanskeligstilte husstander kan i tillegg ha behov for oppfølging for å kunne bo i boligen, samt støtte for å håndtere boutgifter. Boligsosialt arbeid omfatter også bomiljøarbeid/boveiledning i utsatte boområder.

Bolig har blitt fremstilt som den fjerde velferdspilar, i tillegg til helse, inntektssikring og utdanning. En egnet bolig i et godt bomiljø kan ha stor betydning for muligheten til god helse, arbeid og utdanning. For utsatte grupper, som barn i lavinntektsfamilier, vil bolig og bomiljø ha betydning for levekår og muligheter for en positiv utvikling.

#### 3.1. Ansvar og regelverk

Sentrale lover og paragrafer med relevans for det boligsosiale arbeidet:

##### **Helse- og omsorgstjenesteloven**

§ 3-7: Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

§ 3-1: Kommunen skal sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Kommunens ansvar omfatter alle pasient- og brukergrupper, herunder personer med somatisk eller psykisk sykdom, skade eller lidelse, rusmiddelproblem, sosiale problemer eller nedsatt funksjonsevne.





## Sosialtjenesteloven

§ 15: Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

§ 27: Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Arbeids- og velferdsdirektoratet har ansvar for å tolke og forvalte sosialtjenesteloven, og har ansvaret for å oppdatere Rundskriv til lov om sosiale tjenester i NAV (R35-00). Rundskrivet er en sentral retningslinje for det boligsosiale arbeidet i kommunene. Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen, som utgjør den kommunale delen av NAV-kontoret, har ansvar for å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta interessene sine på boligmarkedet.

## Pasient- og brukerrettighetsloven

§ 2-1a: Pasient og bruker har rett til nødvendige helse- og omsorgstjenester fra kommunen.

§ 3-1: Pasient eller bruker har rett til å medvirke ved gjennomføring av helse- og omsorgstjenester.

Lovbestemmelsen gir ingen rett til bolig, men kommunen skal medvirke til å skaffe bolig til de som har behov for hjelp. Innbyggere har imidlertid rett til midlertidig bolig, og nødvendige helse- og omsorgstjenester.

## Andre lover med relevans for det boligsosiale arbeidet i kommunene:

- Barnevernloven § 4-4
- Folkehelseloven
- Husleieloven
- Plan- og bygningsloven
- Opplæringsloven

## Lover og forskrifter om Husbanken og Husbankens økonomiske virkemidler:

- Husbankloven
- Bustøttelova
- Forskrift om grunnlån fra Husbanken
- Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken
- Forskrift om investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken
- Forskrift om startlån fra Husbanken
- Forskrift om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig, med mer.



### 3.1.1. Ansvar og roller

Det er flere nasjonale organ som har roller innen boligpolitikken, men det overordnede ansvaret ligger hos kommunal- og distriktsdepartementet. Staten har som oppgave å sette de juridiske rammene, gi økonomiske virkemidler og nasjonale føringer. Husbanken er statens viktigste organ innen boligsosialt arbeid. Deres formål er styrke kommunenes forutsetninger for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen har ansvar for å iverksette boligpolitikken i henhold til lover, forskrifter og nasjonale føringer. Kommunene skal bidra til gode og fungerende boligmarked og bomiljø. Dette gjøres gjennom tilrettelegging av eksisterende og nye boligområder. Kommunens aller viktigste oppgave er å sørge for at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde eid eller leid bolig. Det skal gis nødvendige tjenester til anskaffelse av bolig, også midlertidig botilbud.

#### Forvaltningsenheten Helse og mestring:

- Saksbehandling kommunale- og omsorgsboliger for vanskeligstilte.
- Saksbehandling startlån, tilskudd til etablering og tilskudd til tilpasning av bolig.
- Strategisk oppkjøp av eiendom til boligsosiale formål.
- Delta i den kommunale planleggingen av hvordan boligproblemer skal løses for vanskeligstilte boligsøkere generelt.

#### Kommunal klagenemnd:

- Klagebehandling av søknader om startlån og tilpasning av bolig
- Klagebehandling av søknader om kommunale- og omsorgsboliger

#### NAV:

- Saksbehandling midlertidig bolig og bistand til å finne midlertidig bolig
- Saksbehandling sosialhjelp til boutgifter
- Økonomisk rådgivning og gjeldsrådgivning
- Medvirkningsansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Medvirkningsansvaret er både generelt og individuelt.
- Delta i den kommunale planleggingen av hvordan boligproblemer skal løses for vanskeligstilte boligsøkere generelt.

Medvirkningsansvaret er både generelt og individuelt, og kan eksempelvis innebære å bidra med kunnskap i den kommunale boligplanleggingen for vanskeligstilte, ansvar for å gjøre andre kommunale organer kjent med behovet for ordinære boliger og tilpassede boligløsninger, samarbeid med andre instanser, og å gi råd og veiledning for å bidra til å sikre en tilfredsstillende bosituasjon. Ansvaret kan også innebære å bistå tjenestemottakere med å skaffe bolig når det er nødvendig, eller å



bistå tjenestemottakere som kan ha behov for tjenester i boligen. Ansvar etter sosialtjenesteloven § 15 omtales ofte som et «medvirkningsansvar» eller en «medvirkningsplikt». Dette ansvaret innebærer for det første at NAV-kontoret skal delta i den kommunale planleggingen av hvordan boligproblemer skal løses for vanskeligstilte boligsøkere generelt.

#### Barnevernstjenesten:

- Vanskeligstilte barnefamiliers ombudspersoner
- Familierådgivning
- Delta i den kommunale planleggingen av hvordan boligproblemer skal løses for vanskeligstilte boligsøkere generelt.

#### Avdeling for samfunnsutvikling:

- Overordnet planlegging og koordinering
- Ansvar for oppfølging av boligsosial strategi og arealplanlegging
- Delta i den kommunale planleggingen av hvordan boligproblemer skal løses for vanskeligstilte boligsøkere generelt.

#### Avdeling Eiendom:


- Strategisk oppkjøp av eiendom til boligsosiale formål.
- Eiendomsplanlegging.
- Delta i den kommunale planleggingen av hvordan boligproblemer skal løses for vanskeligstilte boligsøkere generelt.

#### Boligsosial arbeidsgruppe:

- Strategisk oppkjøp/utvikling av eiendom til boligsosiale formål
- Tverrfaglig samarbeid
- Kompetansedeling

### 3.2. Nasjonale føringer og forventninger

Regjeringen la i 2021 frem «Alle trenger et trygt hjem», ny nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2021-2024. I strategien har regjeringen fastsatt følgende mål og innsatsområder:

- Flere skal kunne eie egen bolig
  - Leie skal være et trygt alternativ
  - Sosial bærekraft i boligpolitikken
  - Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse
- 

Målene og lovverket henvist til i kapittel 3.1 danner forventningene og føringene for det boligsosiale arbeidet i kommunene. De nasjonale føringene blir mer utdypet, men i hovedtrekk handler det om dette:

### **Kommunens rolle**

- Kommunene har en viktig rolle i å legge til rette for mer velfungerende boligmarkeder. De skal bidra til å utvikle attraktive lokalsamfunn i hele landet, som er gode å bo og leve i.
- Kommunene har hovedansvaret for å hjelpe de vanskeligstilte på boligmarkedet med de økonomiske ordningene som har blitt innlemmet i kommunenes frie inntekter.

### **Spesifikt om målgruppene**

Kommunens målgrupper er de personene som regnes for å være vanskeligstilte på boligmarkedet (se kapittel 4). Den boligsosiale strategien beskriver helt generelt hva som er vilkårene for å regnes som vanskeligstilt på boligmarkedet. Det er tjenestene som vurderer den enkeltes situasjon og behov.

### **Rus- og psykiatri**

Nullvisjon om bostedsløshet. Dette forutsetter at alle som skal bidra til å forebygge og bekjempe bostedsløshet, slutter seg til ambisjonen. Det er avgjørende at det etablerte samarbeidet på de ulike kommunalavdelingene og forvaltningsnivåene videreføres og forsterkes.

### **Barn og unge**

Vanskeligstilte barnefamilier er den høyest prioriterte gruppen i det boligsosiale arbeidet, blant annet ved tildeling av startlån. Leie skal være et trygt alternativ for dem som ikke kan eller ønsker å leie bolig. Det skal stimuleres til flere utleieboliger for barnefamilier gjennom tilskudd fra Husbanken. Kommunene forventes å utnytte dette.

### **Personer med funksjonsnedsettelse**

Det forventes at kommunene bygger og tilrettelegger iht. byggeteknisk forskrift som omhandler krav til tilgjengelighet og universell utforming. Dette med hensikt at alle nye boliger og bygg skal kunne brukes av alle, uavhengig av funksjonsevne. Det er mulig å utnytte Husbankens lån til livsløpsboliger og heistilskudd for å bidra til at boliger blir tilgjengelige for alle<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Lån til å bygge livsløpsboliger og vilkårene: <https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/boligkvalitet/livslopsstandard/>



## Personer med utviklingshemming

Regjeringen ser behov for å rette særlig fokus mot utviklingshemmede<sup>3</sup> på grunn av deres utfordringer på boligmarkedet. Eierandelen er i dag på 10%. Regjeringen ønsker at valgmulighetene styrkes for denne gruppen og at de får mer fokus ved tildeling av startlån. Denne gruppen har ofte lav, men fast og sikker inntekt. I Halden prioriteres denne gruppen ved tildeling av startlån, men kommunen er avhengig av et mangfold av boliger til målgruppen. Dette må sees i sammenheng med tjenestebehovet. Brukergruppen har ulike boligpreferanser, hvor noen ønsker leie og andre eie. Kommunen gjør individuelle tilpasninger.

### 3.2.1. Overordnede føringer og andre kommunale planer

#### Sentrumsplan 2017-2029

Det er et nasjonalt og lokalt ønske om å fortette for å øke utnyttelsesgraden av eksisterende boligområder. Sentrumsplanen muliggjør flere områder på nordsiden og sydsiden til boligformål. Planen legger blant annet opp til at det kan bygges boliger i Svenskegata – Jacob Blochs gate, Essotomta, kvartalet ved Sentrum bilservice og Violgata, og Busterudgata borettslag. På sydsiden er det færre muligheter for fortetting og ombygging på grunn av riksantikvarens NB. På sydsiden tar Sentrumsplanen utgangspunkt i utbygging på Grønland, Mølen, Jernbarnetomta, Tyska og Hollenderen<sup>4</sup>. Fordelen med utbygging på nordsiden er at kommunen eier flere av tomtene, og kan derfor stille ønskede vilkår ved salg. Ved andre aktuelle prosjekter, tomter og områder bør det vurderes om kommunen skal spille inn aktuelle boligsosiale behov.

#### Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2020-2024

Rusmiddelpolitisk handlingsplan har som formål å sikre systematisk arbeid med rusforebyggende tiltak og skjenkepolitiske tiltak. Planen beskriver bosituasjonen for de med rusproblemer som mottar tjenester fra kommunen, som ganske bra<sup>5</sup>. Det er få uten fast bopel, men boevnen er varierende og medfører mange oppsigelser i det private utleiemarkedet. Det er behov for flere kommunale og tilrettelagte boliger for de personer som har utfordringer med å mestre boforholdet sitt. Dette kommer som oftest av rusproblemer.

#### Strategi for universell utforming 2018-2025

Strategi for universell utforming beskriver hvordan kommunen skal tilrettelegge omgivelsene og tjenestene for alle grupper. Strategiens visjon og målsetting er:

---

<sup>3</sup> Utviklingshemming er en samlebetegnelse for ulike diagnoser og tilstander som er knyttet til kognitive, språklige og sosiale vansker.

<sup>4</sup> Sentrumsplan 2017-2029, hentet fra <https://www.halden.kommune.no/tjenester/samfunn-og-samskaping/planer/kommunedelplaner/sentrumsplan/>

<sup>5</sup> Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2020-2024, hentet fra <https://www.halden.kommune.no/f/p1/i330167af-a4ce-4e00-877f-c592aa0b7428/rusmiddelpolitisk-handlingsplan-for-perioden-2020-2024-for-halden-kommune.pdf>

*I Halden skal det arbeides aktivt og målrettet for utvikling av et universelt utformet samfunn, der alle kan delta på en likeverdig måte.*

Strategien har følgende mål om bolig:

*Øke andelen tilgjengelige boenheter, både nye og eksisterende som er universelt utformet.*

### 3.3. Medvirkning

Det er viktig for Halden kommune at alle er med på retningen vi ønsker å ta, og at alle føler et eierskap til strategien. For å muliggjøre dette har Halden kommune oppfordret til intern og ekstern medvirkning:

1. Intern medvirkning i sektorene som jobber med eller er innom det boligsosiale arbeidet.
2. Politisk behandling i råd, hovedutvalg, formannskap og endelig behandling i kommunestyret.
3. Innspill fra byggenæringen, utleieaktører og interesseorganisasjoner.



## 4. Vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet blir ofte omtalt som personer som ikke selv klarer å skaffe seg en tilfredsstillende bolig, og bli boende der. I den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken defineres vilkårene for hvem som regnes for å være vanskeligstilt<sup>6</sup>. I hovedtrekk gjelder dette:

- De som er uten egen bolig (eid eller leid)
- De som står i fare for å miste boligen
- De som bor i uegnet bolig eller bomiljø

*Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd.*

Det å være vanskeligstilt på boligmarkedet er ikke en bestemt egenskap ved husholdninger, men først og fremst et misforhold mellom husholdningenes ressurser og boligmarkedet de befinner seg i. Begrepet «vanskeligstilt» er uklart og upresist. Det blir brukt forskjellig mellom offentlige instanser, forskere, private aktører og innbyggere. I tillegg til å sørge for at de vanskeligstilte skal få seg egnede boliger, vil det også være viktig for kommunen å definere hva begrepet innebærer.

Økonomisk vanskeligstilt er definert til en inntekt etter skatt som er under 60% av den nasjonale medianinntekten. Ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB), er lavinntektsgrensen for enslige 228 400 kroner. For enslige forsørgere med ett barn er grensen 297 000 kroner. Grensen for å regnes som trangbodd går på under 25 kvm per person, og at det er færre rom enn antall personer i husholdningen.

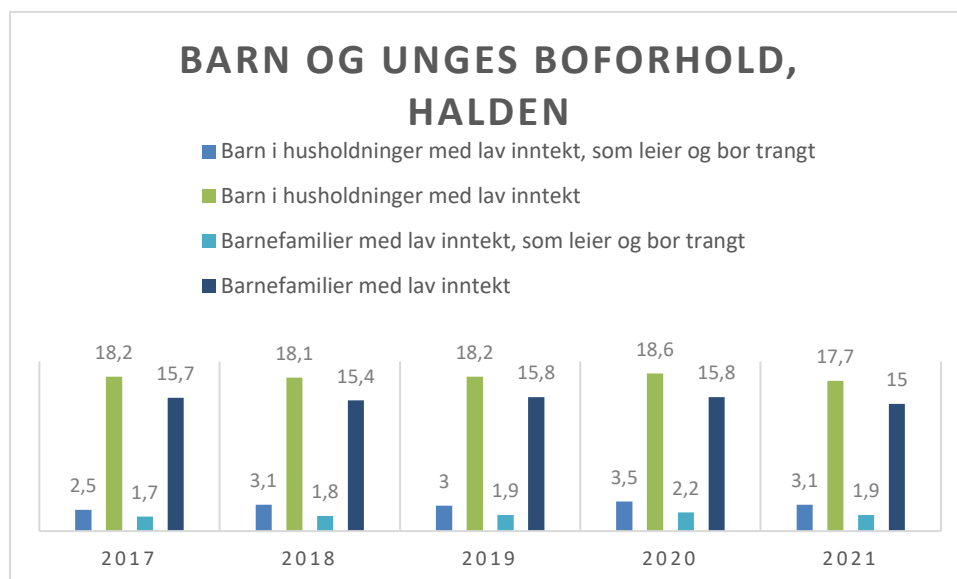
Boligsosialt arbeid omfatter også det å fremskaffe midlertidig botilbud eller kommunale boliger til bostedsløse og andre vanskeligstilte husstander. Enkelte husstander kan hjelpes ved å gi veiledning til det private leiemarkedet eller bistand til å kjøpe, refinansiere eller tilpasse egen bolig. En god del vanskeligstilte husstander kan i tillegg ha behov for oppfølging for å kunne bo i boligen, samt støtte for å håndtere boutgifter. Boligsosialt arbeid omfatter også bomiljøarbeid i utsatte boområder.

Et viktig moment ved boligsosialt arbeid er beboersammensetninger i kommunale boliger og plasseringen av disse. Kommunale boliger har blant mange negative assosiasjoner, men det er viktig å fremheve at det bare er et lite mindretall av de som bor i kommunalboliger som skaper betydelig uro i sine nabolag. Enkelte beboere har sine utfordringer, der samlokalisering av ulike personer kan bidra til uro. Vi ser oftest at dette skjer i gruppen personer som har rus- og psykiske lidelser.

---

<sup>6</sup> Regjeringen. (2021) *Vanskeligstilt på boligmarkedet – Antall og utvikling*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/vedlegg-1-vanskeligstilte-pa-boligmarkedet-antall-og-utvikling.pdf>

### 4.1.1. Vanskeligstilte barnefamilier

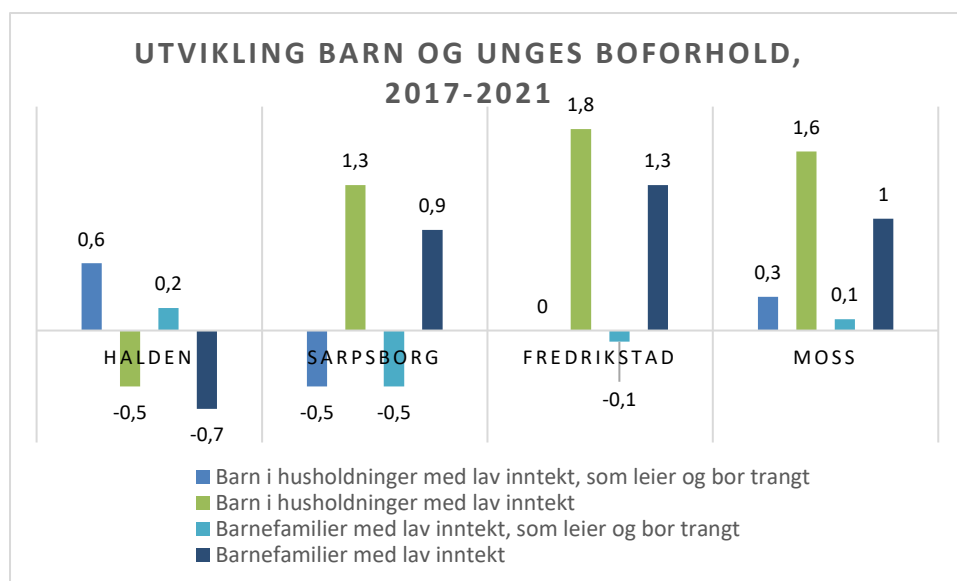


Tall hentet fra Husbankens boligsosiale monitor<sup>7</sup>

Tabellen over viser andel og utvikling av barn og barnefamilier med lav inntekt. Husbanken har to kategorier for barn i husholdninger og to kategorier for barnefamilier. Fra 2017 – 2020 ser vi at alle kategoriene øker, i motsetning til intervallet mellom 2020-2021, hvor vi ser en reduksjon. Barn i husholdninger- og barnefamilier med lav inntekt reduseres så mye at nivået er lavere enn 2017-nivået. Andelen barn i husholdninger- og barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt har likevel økt siden 2017. Siden 2017 har summen av barn og barnefamilier under disse kategoriene blitt redusert med 0,4 prosentpoeng. Vi har ingen tilgjengelige målbare årsaker for dette. Tilfellet kan være summen av flere tiltak eller tilfeldigheter som f.eks. aldersforskyvning, sysselsetting og færre barnefamilier.

<sup>7</sup> Husbanken (2022). *Barn og unges boforhold*. Hentet fra <https://boligsosial-monitor.husbanken.no/region/3001/indikator/1/barn-og-unges-boforhold-Halden?indikator=1&indikator=11&indikator=12&indikator=13&datatype=Vis%20antall>





Sammenlignet med Fredrikstad, Sarpsborg og Moss, ser vi at utviklingen i Halden er annerledes. I Halden reduseres andelen som bare har lav inntekt, mens denne øker i de andre byene. Begge kategoriene for «barn i husholdninger...» øker, men reduseres eller holdes likt i Fredrikstad og Sarpsborg.

Det er mange forhold som har innvirkning på lavinntekt i et samfunn, og det kan ha sammenheng med at enkelte blir trangbodde som en konsekvens av lavinntekt. I Halden ser man at andelen barn i husholdninger som er trangbodde og barnefamilier som er trangbodde øker mer sammenlignet med Fredrikstad, Sarpsborg og Moss. Dagens leiemarked er preget av små og uprofesjonelle aktører, og myndighetene ser at det er behov for økt profesjonalisering av leiemarkedet med større aktører.

I andre tilfeller hvor barnefamilieene av ulike årsaker ikke kvalifiserer til startlån, er det hensiktsmessig å se på mulighetene for tildelings- og tilvisningsavtaler. Det er økt behov for boliger til barnefamilier der én eller flere av familiemedlemmer har en funksjonsnedsettelse. Vi ser at det er behov for boliger til barnefamilier som er universelt utformet.

#### 4.1.2. Mennesker med rus- og psykiatriutfordringer

Mennesker med rus- og psykiske utfordringer er de som oftest har størst behov for boligoppfølging, og de som skaper mest uro. Det er generelt mer krevende å bosette mennesker med rusproblemer enn de som «kun» har sosiale- og/eller økonomiske utfordringer. Dette er mennesker som ofte har svært sammensatte problemer, lav boevne og høy risiko for bostedsløshet<sup>8</sup>. Personer som sliter med rus og psykisk lidelse (ROP) inngår ofte i kategorien langvarig bostedsløse. Hovedutfordringen til kommunen er plasseringen av boliger. Det er ikke ønskelig med ansamlinger av denne gruppen fordi

<sup>8</sup> Bostedsløshet: I Norge defineres bostedsløse som personer som ikke disponerer en egen bolig og er henvist til tilfeldige og midlertidige botilbud, personer som bor midlertidig hos venner, kjente eller slektninger, personer som skal skrives ut/løslates fra institusjon eller kriminalomsorgen innen to måneder og er uten bolig, samt personer som sover ute. Midlertidige botilbud kan for eksempel være hospits, pensjonat eller campinghytter.

det opprettholder eller forsterker utfordringene de allerede har. Samtidig er det noe problematisk å plassere de i etablerte boligområder med hensyn til bomiljø.

#### 4.1.3. Vanskeligstilte tilknyttet barnevernstjenesten

Halden kommune skal ha stort fokus på barn og unge som har utfordringer, og som mottar bistand fra barnevernstjenesten. Denne gruppen er sammensatt og utfordringene varierer. Det er helt avgjørende at boligen og bomiljøet er godt egnet deres behov, for at barna skal lykkes videre i livet. For kommunen er det viktig at det tilrettelegges med boliger som gjør at oppvekstvilkårene blir så gode som mulig, men også at bruken av institusjonsplass reduseres. Boliger for ungdom må ha en realistisk og nøktern standard, og som samsvarer med det ordinære boligmarkedet. Det er viktig at ungdommene ikke får et urealistisk bilde om hvordan det er å leie.

#### 4.1.4. Vanskeligstilte eldre

Mange eldre bor i uegnede boliger for lenge, og dette skyldes at hjemmene deres ikke er tilpasset et helt livsløp. Både kommunen og de fleste eldre vil helst at en skal bo i sin egen bolig så lenge som mulig. Dette er for å unngå omsorgsboliger og institusjonsplass. For at dette skal være realistisk, og til det beste for de det gjelder, så må boligene tilpasses til et helt livsløp. Tilpasning av boligen gjør at flere eldre blir mer selvhjulpne. Dette kan bidra til økt livskvalitet.

En stor andel eldre har dårlig økonomi og har ikke mulighet til å tilpasse egen bolig, eller flytte til en mer egnet bolig. Ofte diskuteres det om at eldre kan selge eneboligen sin for å kjøpe seg en leilighet nærmere sentrum og nødvendige tjenester. Det er ikke nødvendigvis en sammenheng mellom det å være eldre og ha et ønske om å flytte til sentrum, eller flytte i det hele tatt. Kommunen er derfor opptatt av at eldre og vanskeligstilte eldre skal få hjelp til å tilpasse boligene sine. De som bor i en uegnet bolig med for svak økonomi til å flytte til en egnet eller tilpasset bolig, er i målgruppen for startlån<sup>9</sup>.

#### 4.1.5. Personer med funksjonsnedsettelse

I artikkel 19 i FN-konvensjonen, om rettigheter til mennesker med funksjonsnedsettelse, fastslås det at statene har plikt til å sikre personer med funksjonsnedsettelse valg av bosted. Dette innebærer at de skal gis anledning til å velge bosted, hvor og med hvem de vil bo med, på lik linje med andre, og ikke bo i en bestemt boform.

Blant personer med funksjonsnedsettelse, retter regjeringen et økt behov for innsats mot gruppen utviklingshemmede. Dette er en samlebetegnelse for ulike diagnoser og tilstander som er knyttet til kognitive, språklige og sosiale vansker. Denne gruppen har blant annet utfordringer knyttet til lokalisering av bolig, hvem de vil bo med, hvordan de vil bo, enten det er leie eller eie.

---

<sup>9</sup> Husbanken – Eldre og bolig (2022): <https://boligsosial-monitor.husbanken.no/region/0/indikator/3/eldre-og-bolig-?indikator=3&datatype=Vis%20antall>



Personer med funksjonsnedsettelse er en sammensatt gruppe med ulike utfordringer og behov. I byggteknisk forskrift stiller regjeringen krav om tilgjengelighet og universell utforming. Dette gjøres for å sikre at nye boliger og bygg skal kunne brukes av alle, uavhengig av funksjonsnedsettelse. Halden kommune har i de siste årene hatt stort fokus på dette, og vil fortsatt opprettholde dette fokus i fremtiden. Universell utformingen er en av strategiene i boligsosiale arbeidet. Husbanken kan bidra med tilskudd til livsløpsboliger og heistilskudd der kommunen ønsker å prioritere denne gruppen.

## 5. Virkemidler

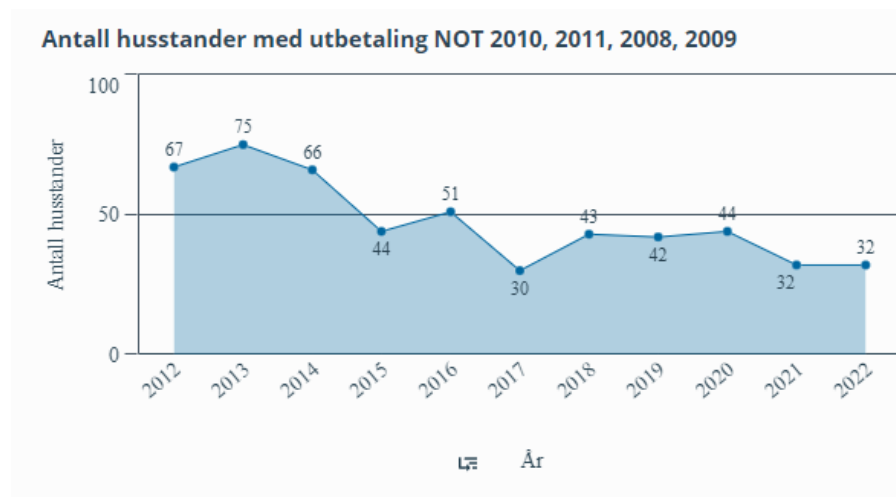
I tillegg til kommunestyrets bevilgninger til det boligsosiale arbeidet, finnes det statlige økonomiske virkemidler som Halden kommune kan søke på.

### 5.1.1. Husbanken

Husbanken er den viktigste partneren til kommunen når det skal gjennomføres boligsosiale prosjekter. Husbanken tilbyr låne- og tilskuddsordninger som kommunen kan bruke i sitt boligsosiale arbeid<sup>10</sup>. Halden kommune bruker i dag disse virkemidlene, men Husbanken ønsker også at kommunene forsøker å tenke mer kreativt i boligutviklingsprosjekter, som for eksempel offentlig-privat samarbeid.

### Startlån, bostøtte og tilskudd til etablering og tilpassing

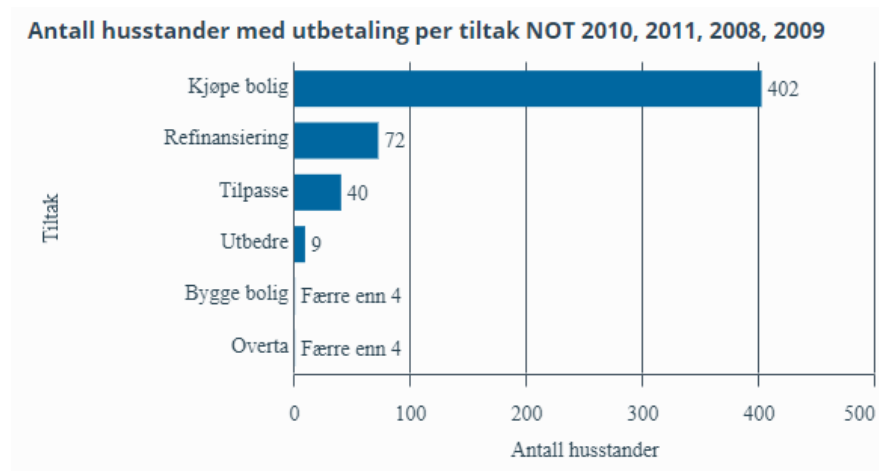
Kommunen søker årlig en rammebevilgning og tildeler dette som rimelige startlån til kvalifiserte personer og familier. Startlån og tilskudd er ment for personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. For de økonomisk vanskeligstilte gjelder dette de med lav, men varig inntekt. Kommunen behandler også søknader om bostøtte. Siden 2012 har kommunen tildelt 526 husstander startlån, hvorav 42% er tildelt barnefamilier. Utbetaling av startlån vil øke betraktelig ved utgangen av 2022.



Startlån kan brukes til flere formål, men vi ser at denne typen lån brukes til kjøp av bolig. I perioden fra 2012 til i dag, ser vi at 76,5% av husstandene som har fått innvilget startlån, har brukt det til å

<sup>10</sup> Husbankens hjemmeside med informasjon om de ulike virkemidlene: <https://husbanken.no/kommune/>

kjøre egen bolig. 13,7% har brukt det til å refinansiere dyre lån, og 7,6% har tilpasset boligen sin. Fordelingen ser slik ut:



Tabellene er hentet fra Husbanken sin statistikkbank<sup>11</sup>

## Tilskudd til utleieboliger og investeringstilskudd til omsorgsboliger

Det gis slike tilskudd i forbindelse med bygging, kjøp, eller ved inngåelse av langsiktige utleieavtaler med kommunen. Inngåelse av tildelings- og tilvisningsavtaler er et av de mest brukte virkemidlene, og er en gunstig ordning for både kommunen, utleier og leietaker. Det skaper forutsigbarhet og skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet får et tilfredsstillende sted å bo. Boligene skal ha god standard, funksjonalitet, og det stilles en rekke vilkår fra kommunen<sup>12</sup>.

### 5.1.2. Kjøp og salg av eiendom

Halden kommune kan kjøpe og selge eiendom med et boligsosialt perspektiv. Kommunen har sentrumsnære eiendommer som er planlagt til boligformål, og som er nærmere beskrevet i kommunens eiendomsstrategi. I årene fremover skal kommunen enten selge eller utvikle disse, med vilkår om at det bygges ordinære boliger, boliger for vanskeligstilte husholdninger og for personer/familier med en normal inntekt. Barn i lavinntektsfamilier vil ha et stort fokus i dette arbeidet.

Kommunen skal hele tiden vurdere oppkjøp av potensielt gode boliger for de vanskeligstilte gruppene. Det er viktig at kommunen fortsetter det gode boligsosiale arbeidet som har pågått i mange år. I dag er de kommunale boligene og kommunale leieavtaler med private godt spredt i kommunen. Dette er viktige tiltak for integrering av vanskeligstilte grupper i de ordinære boligområdene. Kommunen bør være delaktige i forbindelse med private utbyggingsprosjekter og være en samarbeidspartner der vi ser for oss gode boligsosiale løsninger. Dette kan gjelde leiligheter til spesifikke grupper som utløser tilskudd, og andre kommunale boliger som supplerer den eksisterende boligmassen.

<sup>11</sup> Husbanken (2022) – Startlån. Hentet fra: <https://statistikk.husbanken.no/lan/startlan>

<sup>12</sup> Husbanken (2022) – Lån og tilskudd til utleieboliger. Hentet fra: <https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/utleieboliger/>

### 5.1.3. Merverdiavgiftskompensasjon

Kommunen kan få merverdikompensasjon på investeringer i kommunale boliger som er fysisk tilrettelagt for de med behov for tilpasninger på grunn av alder og/eller funksjonsnedsettelse. Det er også mulig å søke kompensasjon for oppføring og drift av boliger i borettslag og sameier for personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester som kan være andelseier, seksjonseier eller bruker.

### 5.1.4. Vilkår ved salg av kommunal eiendom

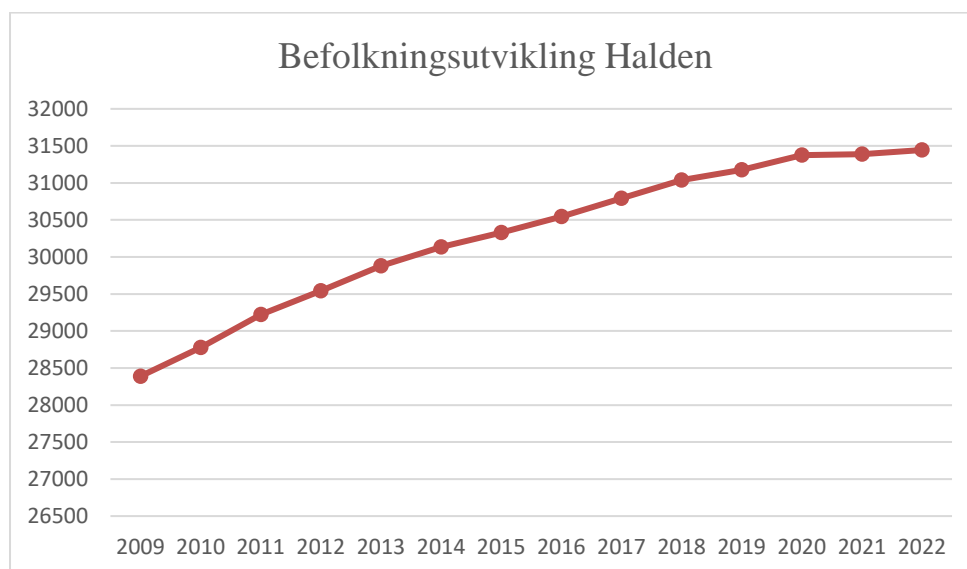
Halden kommune skal så langt det er mulig sørge for at de gjenværende kommunale eiendommer i sentrum nord utvikles til boligformål. Dette innebærer salg eller utvikling av Jacob Blochs gate 4/Svenskegata 3, Violgata, Essotomta og tomta bak Busterud borettslag. Denne listen er ikke uttømmende. Ved salg av kommunal eiendom skal hovedregel være at salget alltid vurderes til boligformål med et boligsosialt perspektiv. Vilkårene for salg skal gjenspeile politiske vedtak, akutte behov fra tjenestene og behovsmeldingen som kommunen sender inn til Husbanken hvert år.

## 6. Rammene for det boligsosiale arbeidet

Rammene for det boligsosiale arbeidet er forankret i den nasjonale boligsosiale strategien. Dette kapitlet inneholder beskrivelser av kunnskapsgrunnlaget som vi ønsker å bruke i boligarbeidet.

### 6.1 Status og utvikling i Halden

Halden kommune har hatt en positiv befolkningsvekst i mange år og er fortsatt i vekst. Selv om veksten er positiv, ser vi at det er en negativ trend.

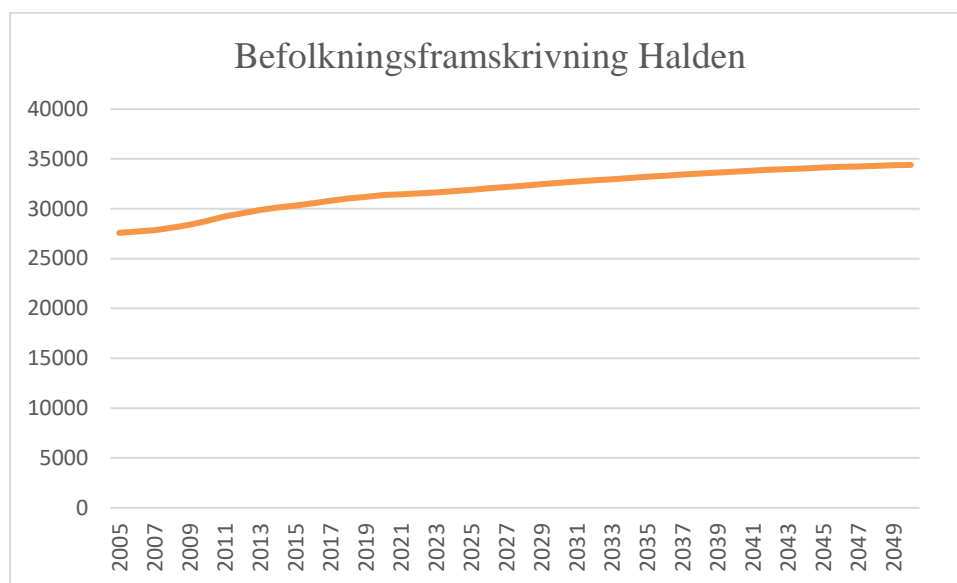


Grafen viser befolkningsutvikling i Halden siden 2009<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Prognosesenteret (Halden). Tilgangsbegrenset kilde.

Netto fødetall, dødstall, forventet levealder, innvandring og innenlands flytting gir oss mulighet til å estimere befolkningsframskrivninger for alle kommuner. Framskrivninger er usikre estimater, og baserer seg på historiske data.

Mellom 2005 og 2021 har innbyggertallet i Halden økt med netto 14 %. I henhold til moderate framskrivninger med lav netto innvandring vil Haldens innbyggertall øke med 9,4 % mellom 2021 og 2050. Grafen nedenfor illustrerer Haldens utvikling frem til 2050 og er det samme utgangspunktet som utgangspunktet i samfunnsplanen. I 2050 skal vi være 34 400 innbyggere hvis vi tar en moderat vekst til grunn.

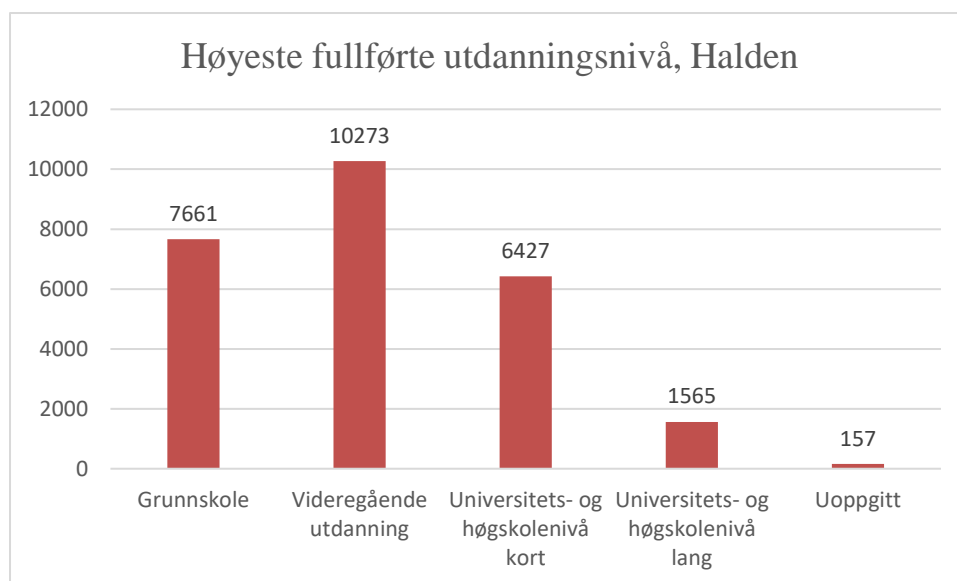


Prognosesenteret/SBB<sup>14</sup>

### 6.1.1 Utdanningsforhold

I likhet med de andre kommunene i gamle Østfold, bærer Halden preg av et lavere utdanningsnivå enn gjennomsnittet i Norge. I Halden er andelen med høgskole- og universitetsutdanning på 30,8%, hvor 6% av denne andelen har 5 år eller mer. Gjennomsnittet for Norge er 36% (høyere utdanning, kort og lang).

<sup>14</sup> Prognosesenteret / SSB – Befolkningsframskrivninger – moderat vekst.



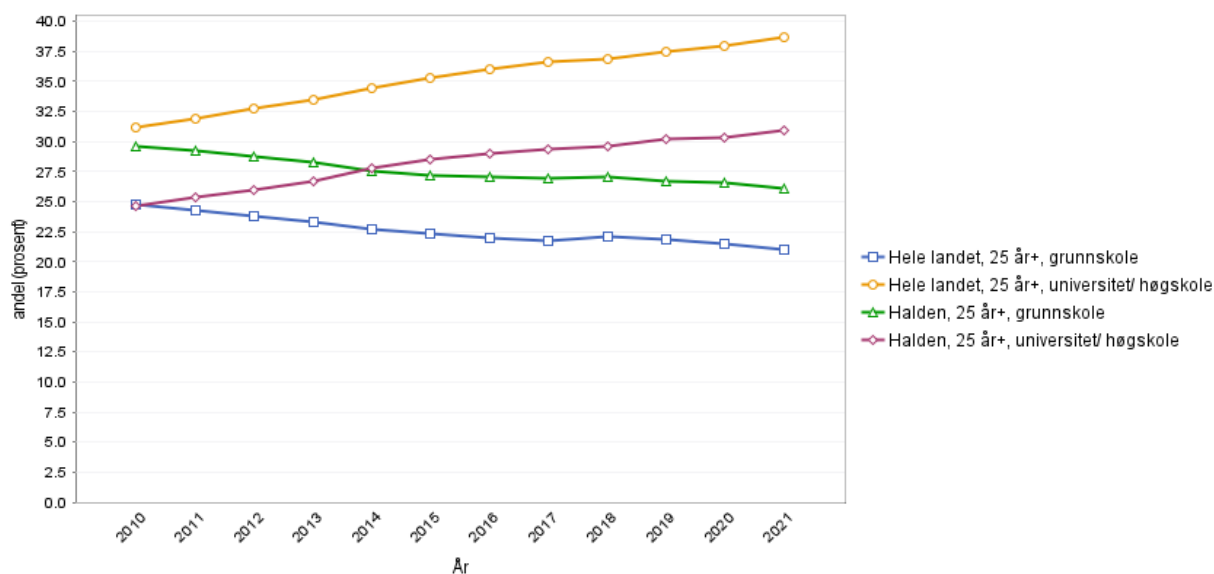
Prognosesenteret/SSB<sup>15</sup>

Sammenlignet med de andre store nabokommunene, er andelen med høyere utdanning lavere i Halden enn i Moss og Fredrikstad, med 34,1% og 33,4%. Sarpsborg har den laveste andelen med 28,3%. Utdanningsnivå og utdanningstyper blir stadig mer betydningsfullt i arbeidsmarkedet, og har økt i takt med arbeidsmarkedets endrede behov for ansatte med kvalifikasjoner.

Utdanning er inngangsbilletten til arbeid og inntekt. Dette gir igjen tilgang til bolig og er med på å bidra til god helse. Denne årsakssammenhengen er ikke utelukkende slik, men utdanning legger grunnlaget for den enkelte innbygger og kommende generasjoner. Hvor lang utdanning man har, er i stor grad med på å bestemme lønnsvilkår, og dette påvirker igjen kjøpekraften på boligmarkedet.

<sup>15</sup> Tabell og data fra Prognosesenteret. Tilgangsbegrenset kilde.

### Høyeste fullførte utdanningsnivå (B) – andel (prosent)



Tabell hentet fra kommunehelse statistikkbank<sup>16</sup>.

Tabellen over viser høyeste fullførte utdanningsnivå for de som er 25 år+, i landet og i Halden. Siden 2010 har andelen med høyere utdanning økt fra 25 – 31% i Halden, som er 2010-nivået til landet. Den prosentvise økningen i andelen med høyere utdanning har vært 24% i Halden, mot landets 25,8%.

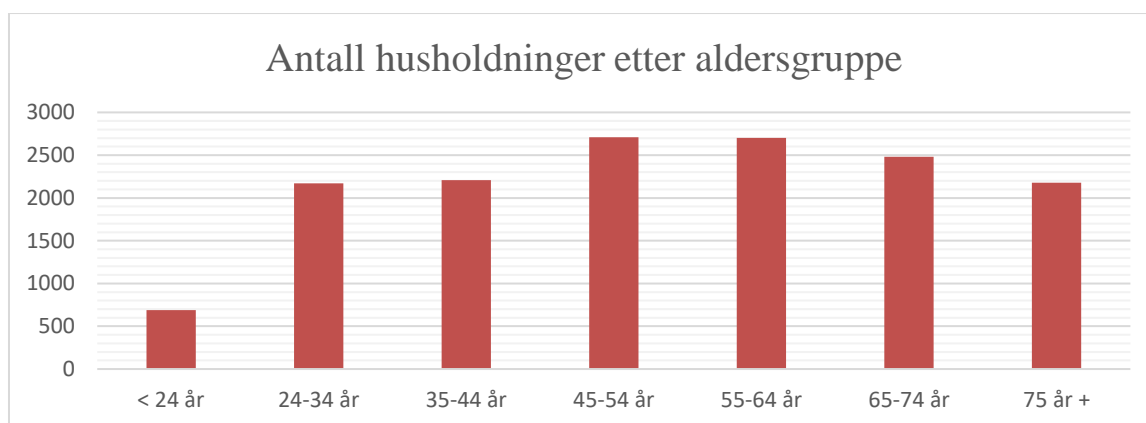
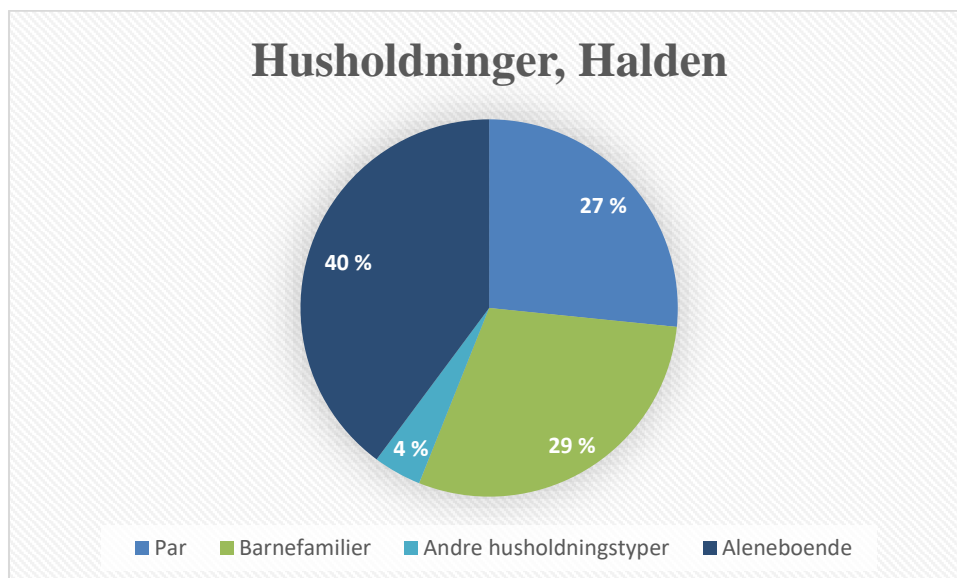
Blant de som har grunnskole som høyeste utdanningsgrad, ser vi at Haldens andel har sunket, i likhet med landet. I 2010 hadde 30% av de som var 25 år+ grunnskole som sin høyeste utdanningsgrad. I 2021 er denne andelen redusert til 26%. Dette er en reduksjon på 13,3% mot landets 16%. Landets andel er i 2021 på 21%.

<sup>16</sup> Kommunehelse statistikkbank (SSB), (2022).



## 6.1.2 Husholdninger

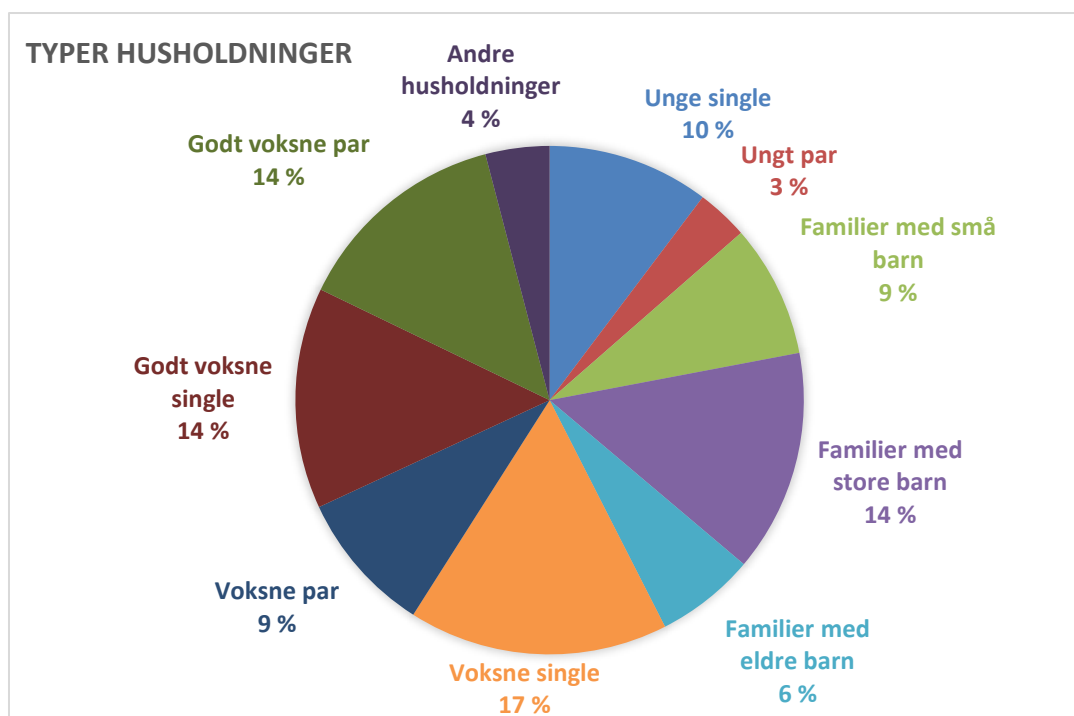
I Halden er det 15 286 husholdninger totalt, hvor 29% av disse er barnefamilier og 40% er aleneboende. Utviklingen viser at det er vekst i antall aleneboende, og en reduksjon i antall barnefamilier. Gjennomsnittlig antall personer per husholdning i Norge er 2,15 mot Haldens 2,07. Siden 2013 har antall husholdninger økt med 174 hvert år.



Diagrammene viser husholdningstypene, aldersfordelingen og utvikling. Tallene gir en indikasjon på at det fremtidige boligbehovet vil være annerledes enn det man har sett tidligere. Halden har en aldersforskyvning og en husholdningssammensetning som peker i retning av at det kanskje blir større behov for leiligheter og småhus, og mindre behov for store eneboliger. Dette skyldes i hovedsak av at 48% av husholdningene er mellom 55 og 75år+.

Halden har en positiv befolkningsvekst, men denne veksten har avtatt noe de siste årene. Den gjennomsnittlige husholdningsstørrelsen i Halden er i 2022 på 2,07 personer, og det fødes i snitt 1,5 barn per husholdning. Sammenlignet med Fredrikstad, Sarpsborg og Moss, har Halden færre personer per husholdning. Fredrikstad og Moss er likt med landsgjennomsnittet (1,7), mens Sarpsborg er litt flere (2,21). For Halden vil en fordeling av de ulike husholdningene se slik ut:





## 6.2. Boligmarkedet

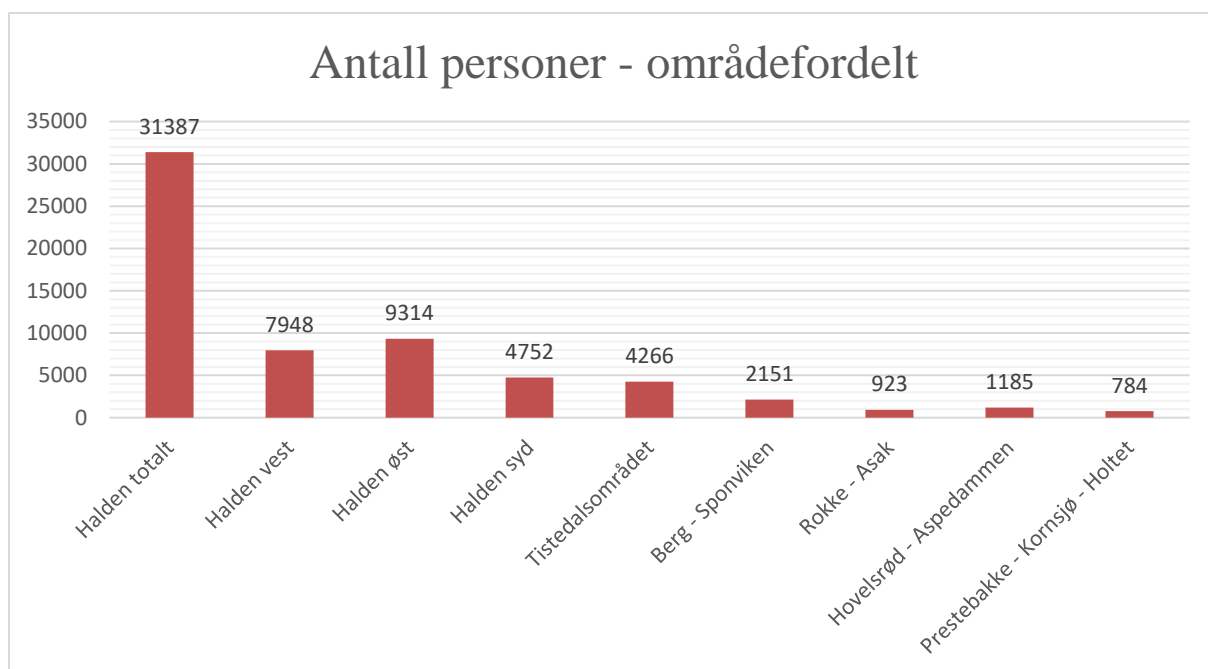
Under beskrives boligmarkedets viktigste variabler.

### 6.2.1. Boligstruktur

I Halden er 48,9% av boligmassen eneboliger, 22,3% leiligheter og 29% småhus<sup>17</sup>. Eneboligene er i hovedsak plassert i perifere boligområder utenfor sentrum, småhusene er spredt og de fleste leilighetene finnes i sentrum. I Halden er det mange som leier, og denne andelen er større sammenlignet med de andre Østfold-kommunene og landet. I Halden leier 25% av innbyggerne boligene de bor i. 62,5 % eier sin egen bolig og resterende 13% er andelseiere/aksjeeiere. Blant de som er uføre, leier omtrent 26% boligen sin.

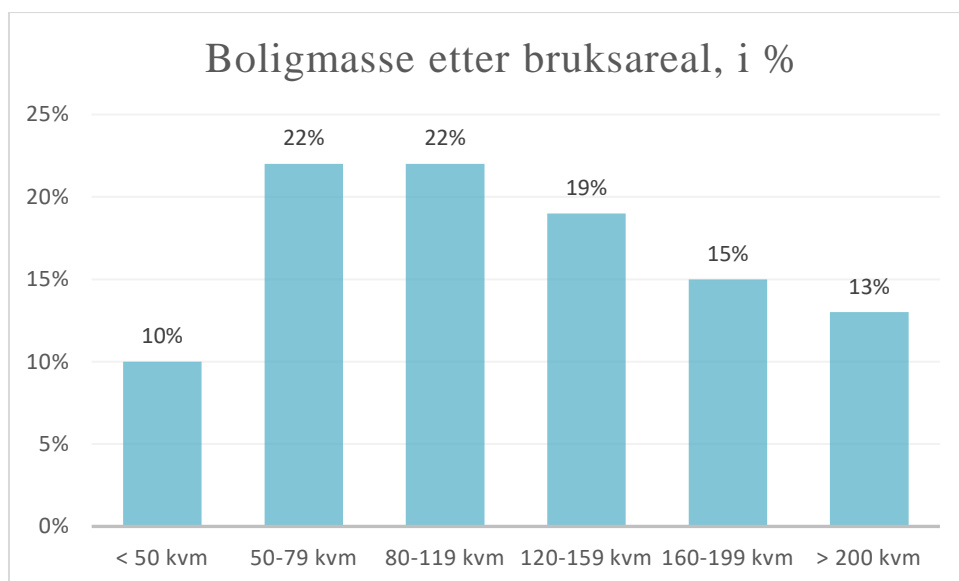
Tabellen under viser en fordeling over hvor innbyggerne bor i Halden.

<sup>17</sup> Småhus = mindre eneboliger, tomannsbolig og rekkehus/hus i rekke.



Hentet fra Prognosesenteret – se fotnote for beskrivelse av tabell<sup>18</sup>

Tabellen over viser totalt antall personer i Halden og antall personer fordelt på de ulike områdene.



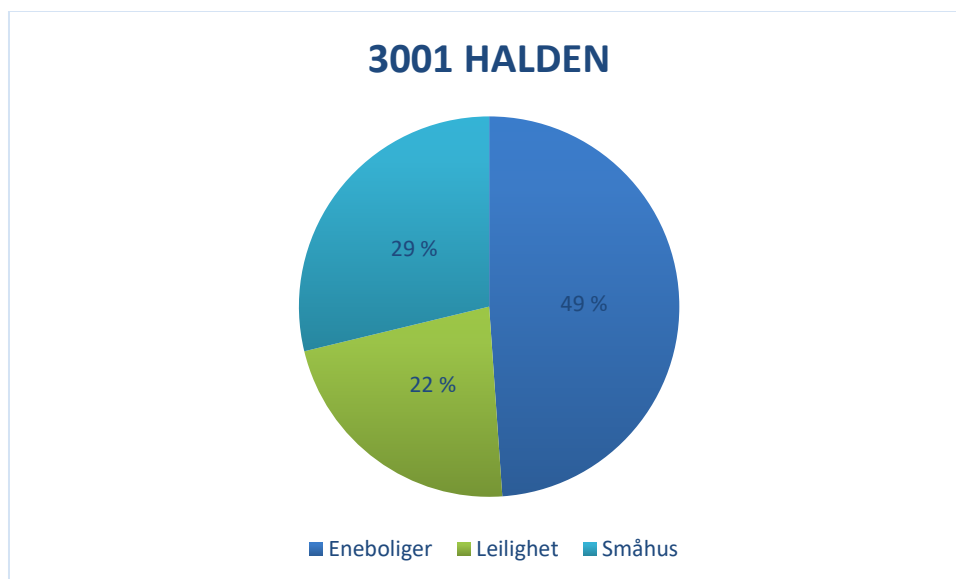
Hentet fra Prognosesenteret.

Tabellen over viser boligmassen etter bruksareal i prosent. Denne fordelingen er noe usikker fordi informasjon om 11,2 % av boligmassen ikke er tilgjengelig.

<sup>18</sup> Halden vest dekker Båstalund, Stangeløkka, Låby, Brekkerød, Refne-Banken.  
Halden Øst dekker Strupe-Frydenlund, Stenrød-Tosterød, Grimsrød, Brødløs og Gimle.

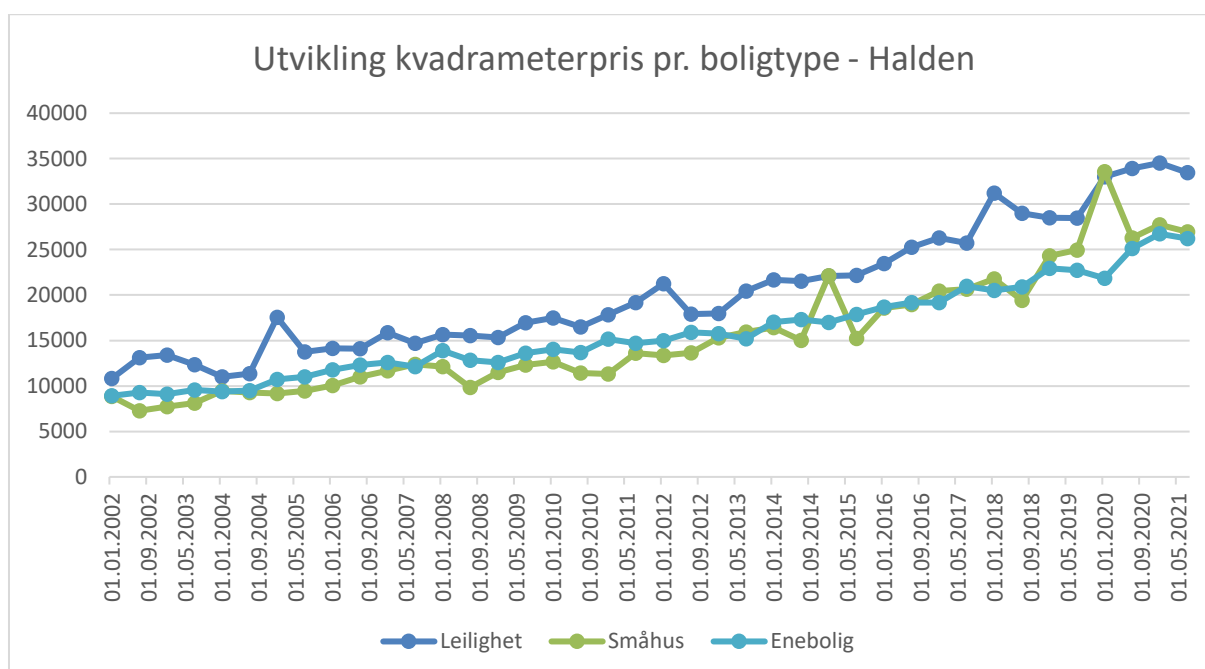
## 6.2.2. Boligpriser

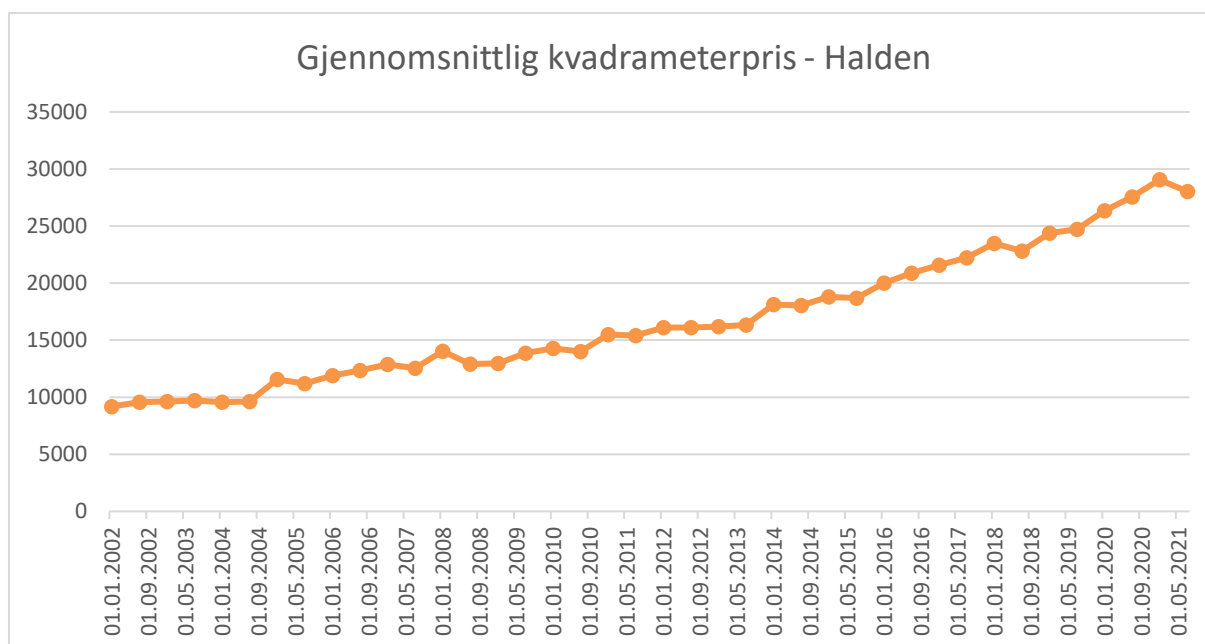
Boligprisene i Halden og gamle Østfold er lavere enn gjennomsnittet i Norge, og husholdningenes arbeidsmarkedstilknytning er svakere enn i store deler av landet. I Halden er 49% av boligmassen eneboliger, 22% leiligheter og 29% småhus.



Tallene er avrundet til nærmeste hele tall.

Det er et særtrekk ved gamle Østfold at omkring halvparten av boligmassen er eneboliger. Andelen småhus/rekkehus og tomannsboliger er også en stor del av boligmassen i Halden og i regionen. Andelen leiligheter er liten sammenlignet med gjennomsnittet i Norge.





Grafen viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris for alle boliger i Halden siden 2002. Snittene er målt to ganger i året.

Fra et nasjonalt perspektiv er fortsatt rimelig å kjøpe bolig i Halden, og mye av det skyldes inntektsnivået og den svake arbeidsmarkedstilknytningen. En økende uføreandel har påvirket inntektsutviklingen i husholdningene negativt. Dette påvirker igjen boligprisene og utviklingen<sup>19</sup>. Diagrammene over viser utviklingen av kvadratmeterprisen for de ulike boligtypene i Halden siden 2002.

Boligprisutviklingen i landet og i Halden har hatt en sterk vekst de siste årene. Denne veksten skyldes flere årsaker, men lavere boliglånsrente har muliggjort at flere har råd til å ta opp større boliglån. Sammenlignet med landet og de andre gamle Østfold-kommunene har Halden lavest andel husholdninger med høy gjeldsbelastning. Gjeldsbelastningen i kommunen har likevel økt, også for de som ikke eier egen bolig.

En annen viktig faktor for boligprisveksten er tilbudssideknappheten i markedet. Det holder ikke å se på antall igangsettinger av nye boliger, men vi må også se på antall nye husholdninger. Fra 2014 – 2021 er det i gjennomsnitt gitt 175 igangsettingstillatelser hvert år for å bygge boliger. Fra 2013 har antall husholdninger økt med 174 hvert år. I denne perioden er det gitt mest tillatelser til å bygge eneboliger og småhus (tomannsboliger og rekkehus o.l.). Andelsfordelingen er slik i tidsrommet 2014-2021:

<sup>19</sup> Kiveldal og Borgersen (2019) – Boligmarkedsutviklingen i Østfold.

**Igangsettingstillatelser i prosent****Forventede igangsettingstillatelser i prosent**

Eneboliger	46,7 %	Eneboliger	27 %
Småhus	30,1 %	Småhus	35 %
Leiligheter	23,3 %	Leiligheter	39 %

Tabellen over viser prosentfordelingen av igangsettingstillatelser frem til 2021, og forventet fordeling av igangsettingstillatelser frem t.o.m. 2024. Estimater tar utgangspunkt i at det årlig gis 171 tillatelser. Estimater for fremtidig forventede igangsettingstillatelser baseres på historiske data for boligbygging i fylket, og viderefører kommunens historiske andel av denne boligbyggingen. Framskrivningen er forbundet med usikkerhet<sup>20</sup>, men det kan gi indikasjoner om retning av boligstruktur og pris fremover.

### 6.2.3. Boligpreferanser og boligbehov

Boligpreferanser endrer seg i løpet av livet, og det samme gjelder behovet. I Halden er nesten halvparten av boligmassen eneboliger, men aldersforskyvningen og husholdningsstrukturen tilsier at dette behovet er i ferd med å endre seg. Mellom aldersgruppene er det vanskeligstilte som også har tilsvarende boligbehov som den øvrige befolkningen. Hovedforskjellen mellom de vanskeligstilte og de som ikke er det, er at de vanskeligstilte ikke har egnede boliger og lik økonomi. Det er ikke data som tilsier at de vanskeligstilte har større eller mindre husholdninger i Halden. Vi antar at behovet er likt.

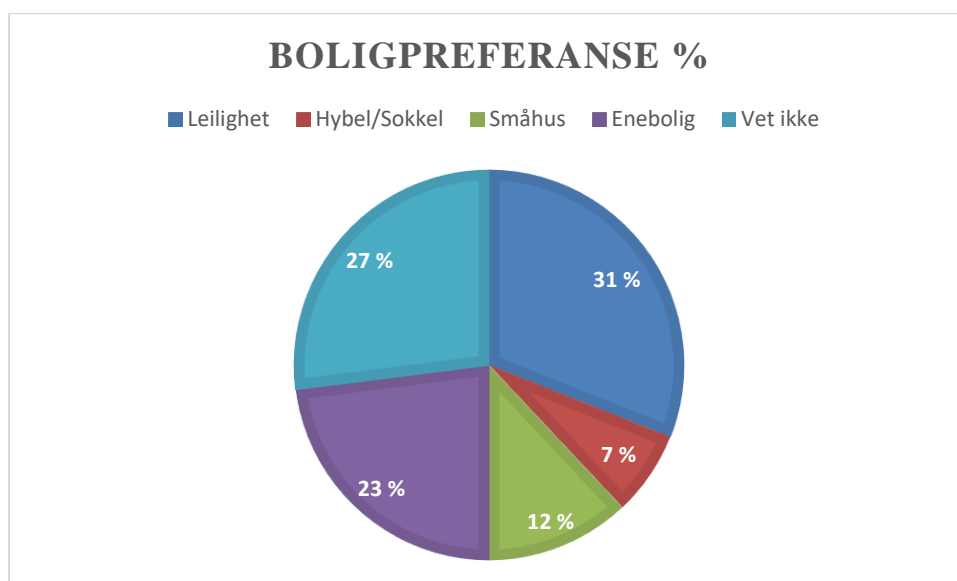
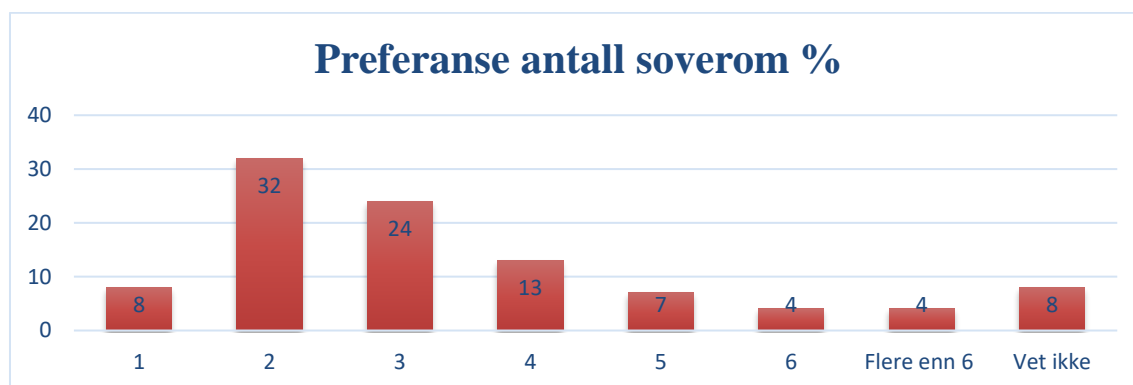


Diagram hentet fra prognosesenteret.

<sup>20</sup> Prognosesenteret (2022). *Igangsetting av boliger*. Ved beregning av prognosene på kommunenivå tar man utgangspunktet i fylkesprognosene og viderefører kommunens historiske andel av boligbyggingen i fylket. Estimater er beregnede igangsettingstillatelser frem t.o.m. 2024.

Diagrammet viser boligtypepreferanse ved neste boligkjøp i prosent, samt andelen som ikke har klare preferanser. Resultatet tar utgangspunkt i preferansene til de ulike aldergruppene i Norge totalt, og er etterpå justert etter sammensetningen i kommunen. I årene fremover er det sannsynlig å forvente en større andel som etterspør leiligheter og boliger i størrelsesorden 50 – 129 m<sup>2</sup><sup>21</sup>.

Ved utbygging av flere leiligheter, er det ønskelig at kommunen involverer seg i prosjekter hvor man kan se for seg en strategisk god plassering for målgruppene. Dette innebærer at kommunen må være proaktiv, at det tas stilling til hvordan fremtiden vil se ut og handler ut ifra det. I sammenheng til diagrammet over, så vil en preferansefordeling for antall soverom se slik ut:



I 2021 er det 9,5 % av Haldens husholdninger som er trangbodde<sup>22</sup>. Dette innebærer at de bor trangt, har få rom og har mindre enn 25 m<sup>2</sup> per person<sup>23</sup>. Hvis kommunen skal utvikle boliger med finansiering fra Husbanken, er det et minimumskrav at boligen skal ha 25 m<sup>2</sup> per person. Halden kommune skal sikre at alle boligavtaler som inngås, skal ha dette som et minimumskrav.

### **Boligbehov fra kommunens enheter**

Forvaltningsenheten melder et økende behov for større boliger med 3 soverom for vanskeligstilte barnefamilier.

Barnevernstjenesten melder et behov for leiligheter til enslige foreldre og unge opp til 17 år, samt større leiligheter til barnefamilier.

NAV melder et behov for midlertidige boliger (nødbolig) og robuste boliger for de som ikke har boevne.

Det er vanskelig å tallfeste konkrete behov. Dette gjøres mer detaljert tilknyttet konkrete prosjekter eller utlysninger.

<sup>21</sup> 27 % ønsker en bolig med 50-89 m<sup>2</sup>, og 32% ønsker 90-129 m<sup>2</sup>.

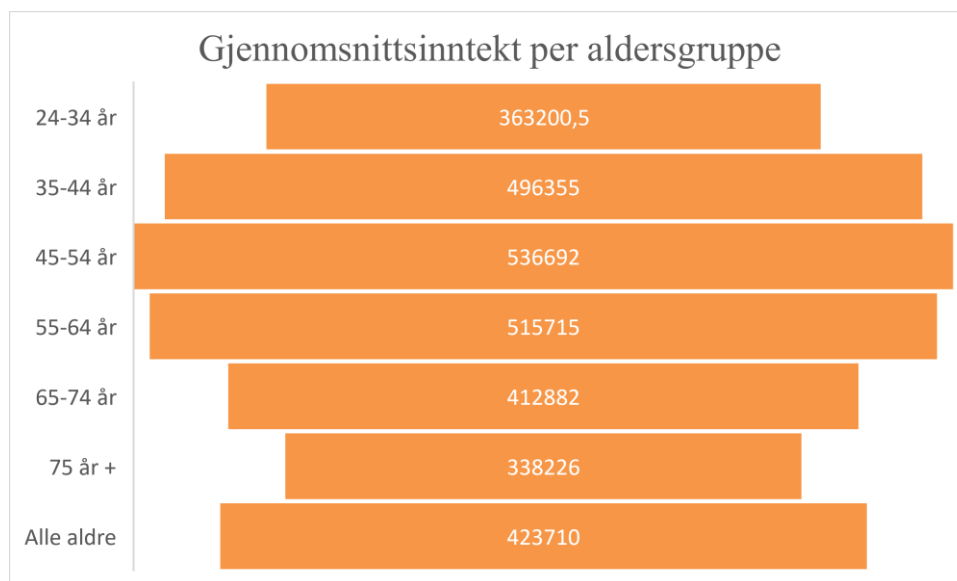
<sup>22</sup> SSB (2022) Boforhold. Trangboddhet. Personer.

<sup>23</sup> SSB (2022). Trangboddhet.

#### 6.2.4. Kjøpskapasitet

Halden kommunes innbyggere har en svak arbeidsmarkedstilknytning og lav utdanningsgrad. Dette er faktorer som påvirker kjøpskapasiteten til husholdningene, og er med på å forklare hvorfor det fortsatt er relativt rimelig å kjøpe bolig i Halden.

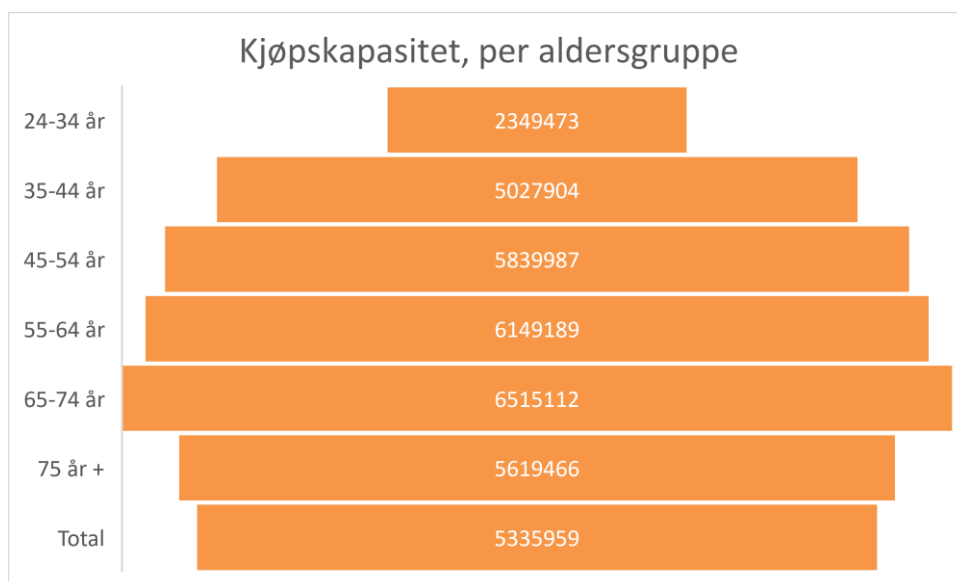
Den gjennomsnittlige kjøpskapasiteten til en husholdning i Halden er 5,34 millioner kroner hvis vi tar utgangspunkt i en belåningsgrad på fem ganger inntekt, og at det er to voksne personer i husholdningen med en gjennomsnittlig bruttoinntekt for Halden. Den gjennomsnittlige bruttoinntekten til en person i Halden er på 423 000,- (17 år og eldre). En aldersfordeling av bruttoinntekten vil se slik ut:



Inntekten isolert sett gir oss ikke et fullstendig og nyansert bilde av situasjonen i Halden. Vi er også nødt til å se på den gjennomsnittlige kjøpskapasiteten i aldersgruppene, fordi dette er en mer detaljert utregning av mulighetsområdet. Det er også viktig å understreke at 40% av Haldens husholdninger er enslige, noe som påvirker kjøpekraft og utvikling i boligmarkedet.



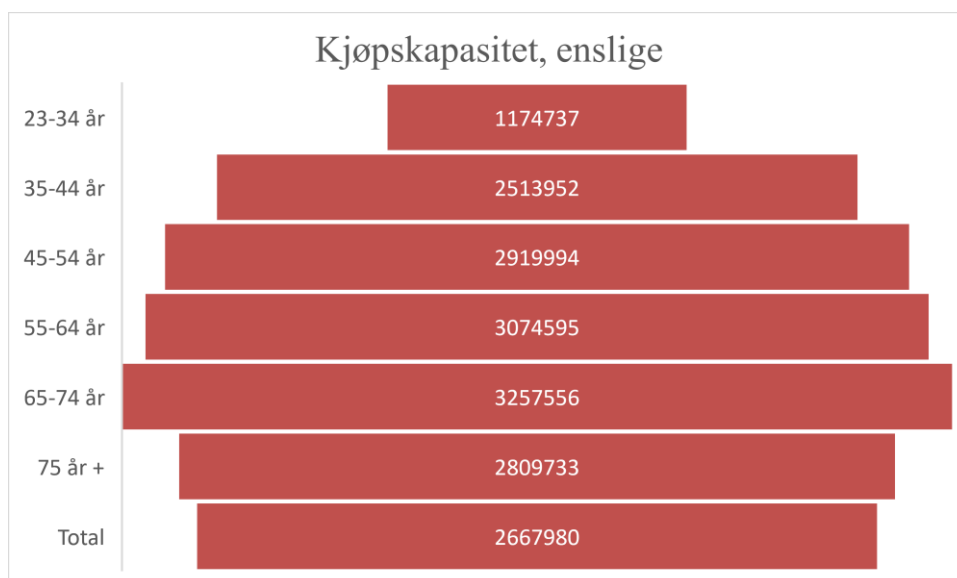




Prognosenteret (2022)<sup>24</sup>

Tabellen over viser median<sup>25</sup> kjøpskapasitet for husholdninger i Halden kommune, og tar utgangspunkt i bruttoinntekt, gjeld fra ligningsdata og individets boligformue. Tabellen viser at kjøpskapasiteten øker med hvert hopp i aldersgruppe, frem til 75år+.

Det er viktig å understreke at denne statistikken tar utgangspunkt i at det er to voksne personer som har inntekt. For 40% av Haldens husholdninger vil ikke diagrammet over være realistisk, fordi de er enslige. Tar vi utgangspunkt i dette vil kjøpekraften for nesten halvparten av Haldens innbyggere se slik ut:



<sup>24</sup> Prognosenteret (2022). Kjøpskapasitet – Halden.

<sup>25</sup> Median er midterste verdi i det statistiske materialet, og kan i tilfeller være en mer presis verdi enn gjennomsnitt.

Tabellen viser omtrentlig kjøpskapasitet for enslige Haldensere.

Tabellen over viser median kjøpskapasitet til 40% av Haldens innbyggere. Tabellen bør brukes med usikkerhet fordi det er kjøpskapasiteten i forrige diagram delt på to, og ikke de konkrete tallene om enslige i Halden.

Med utgangspunkt i tabellen over og antall enslige i Halden aldersfordelt, utgjør unge enslige 9%, voksne enslige 17% og godt voksne enslige 14,6%. Deres kjøpekraft vil antakelig se slik ut<sup>26</sup>:

Unge enslige	1 174 737 – 2 513 952	< 35 år (9%)
Voksne enslige	2 513 952 – 3 074 595	> 35 år (17%)
Godt voksne enslige	3 257 556 – 2 809 733	65 år+ (14,6%)

### Kjøpskapasitet, sammenligning kommune

	Kjøpskapasitet	Differanse i %
<b>Halden</b>	5 335 959,-	
<b>Sarpsborg</b>	5 504 308,-	3%
<b>Moss</b>	5 919 088,-	9,9%
<b>Fredrikstad</b>	6 051 365,-	11,8%
<b>Viken</b>	6 895 161,-	22,6%

Tabellen viser median kjøpskapasitet for husholdninger med to voksne.

<sup>26</sup> Antakelig kjøpekraft fordi disse tallene er kjøpekraft for husholdninger på 2 personer / 2.