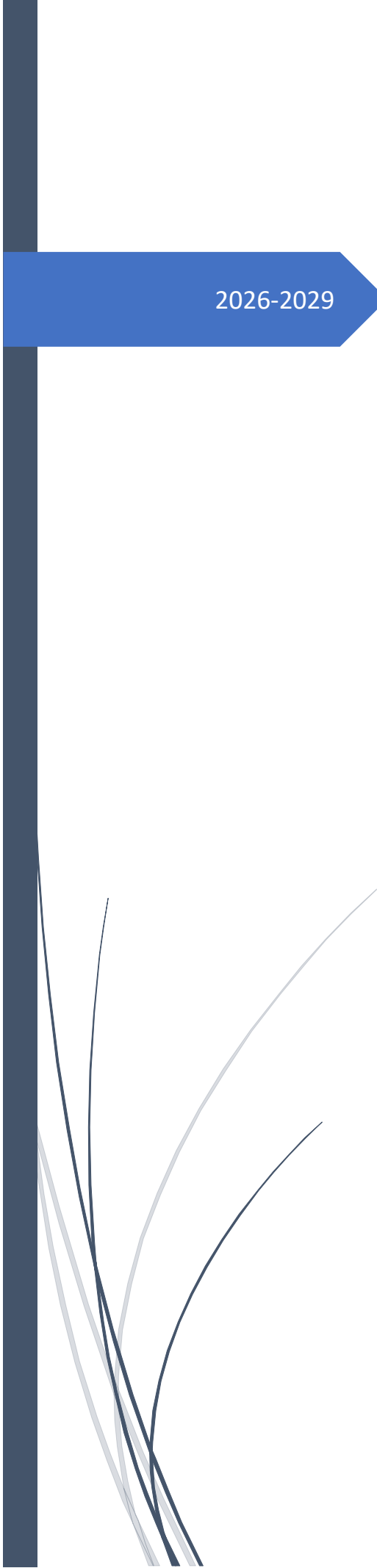




2026-2029

Strategiplan boliger

Boligpolitisk og boligsosial handlingsplan for
Lierne kommune

Vedtatt av kommunestyret i sak 66/2025
13. NOVEMBER 2025

INNHold

Innhold	1
Innledning.....	2
Formål:	2
Nasjonale mål i den sosiale boligpolitikken.....	2
Bygdevekstpilot	3
Mål fra Lierne vedtatt samfunnsdel, samt Lierne 2030:	3
FN sine bærekraftsmål	4
Status og utvikling i Lierne.....	4
Situasjonen i Lierne i 2023.....	4
Arealplan og tomter	9
Kommunale utleieboliger	10
Kommunale boliger – boligformer og tildeling.....	12
Tildeling Omsorgsboliger	13
Hvem kan tildeles omsorgsbolig?	13
Fremtidig strategi for kommunale boliger – Leve hele Livet, Bærekraftig kommune 2030.....	13
statlige og lokale Virkemidler	14
Statlige virkemidler - Husbanken	14
Lokale virkemidler	14
Mål og tiltak i planperioden	15
Strategi 1 - Den samskapende organisasjonen.....	16
Delmål 1 – Organisering	16
Delmål 2 – Samskaping og dialog	16
Strategi 2 – Generell boligutvikling	17
Delmål 1 - Tilrettelegging	17
Delmål 2 – Virkemidler for å stimulere til aktivitet	17
Strategi 3 – kommunale boliger	18
Delmål 1 – Omsorgsboliger	18
Delmål 2 – Utleieboliger som er tilpasset innbyggernes behov	18
Strategi 4 – Kompetanse og kapasitet i bruk av Husbankens virkemidler.....	19
Delmål 1 – Organisering og faglige ressurser	19
Delmål 2 – Startlån og tilskudd.....	19
Økonomiske konsekvenser.....	20

INNLEDNING

Formål:

Lierne kommunestyre vedtok i møte 27.10.16 en boligpolitisk plan. Den planen var utarbeidet for perioden 2017-2020. De siste årene har det ikke vært en aktiv plan for boligpolitikk i kommunen, og dette er derfor en ny boligpolitisk plan. Planen fra 2016 tok inn det boligsosiale aspektet ved boligpolitikk, noe som videreføres også i den nye versjonen.

Boligpolitisk plan skal gjøre det enklere å styre boligutviklingen. Planen skal beskrive

- Hvordan kommunen skal bidra til å legge til rette for boligbygging
- Kommunen sin boligsosiale rolle
- kommunens rolle som eier og forvalter av boliger til ulike formål
- hvordan samskaping med Liernesamfunnet for øvrig kan bidra til økt aktivitet de kommende årene innenfor boligbygging og omsetning av boliger

I tillegg ønsker Lierne kommune at planen skal bidra til at en får mest ut av de statlige virkemidlene, slik at en får utnyttet det boligpolitiske spillerommet som finnes.

Husbanken har beskrevet vanlige utfordringer for kommuner som har det som de definerer som et tynt boligmarked, som finnes i mange distriktskommuner:

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, nødvendig kunnskap og kompetanse
• Antall leietakere øker • Andelen boligeiere blant vanskeligstilte synker, til tross for økt startlånsbruk • 80 % av utviklingshemmete ønsker å eie egen bolig, men bare 20 % eier. Det er behov for 2 000 flere boliger • Høye og stigende boligpriser i sentrale strøk gjør det vanskelig for mange å komme inn i eiermarkedet	• Mange leietakere har dårligere og mer ustabile boforhold enn eiere • Andelen leietakere med høy boutgiftsbelastning er mer enn tre ganger høyere enn for boligeiere • For få egnede utleieboliger til • ROP-pasienter • Utviklingshemmede • Vedlikeholdsetterslep på kommunale bofellesskap for utviklingshemmede • For få egnede leieboliger for arbeidsinnflyttere i distriktskommuner	• Antall eldre over 70 år øker fra 670 000 i dag til 1,4 millioner i 2060. • Det må legges til rette for at flere kan bo hjemme lenger for å sikre bærekraftige tjenester • Et lite og ensidig boligtilbud i distriktene kan være til hinder for rekruttering av arbeidskraft i distriktene	• Sprikende nivå på tjenesteyting mellom kommuner • Sprikende boligsosial kompetanse i kommunene • Utnyttet potensial for effektivisering og kvalitetsforbedring gjennom digitalisering • Behov for mer forskningsbasert kunnskap om boligsosiale utfordringer

Nasjonale mål i den sosiale boligpolitikken

Regjeringen la i desember 2020 fram en nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)

Alle trenger et nytt hjem <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosial-strategi/id2786896/>

Regjeringa skriver på sine nettsider:

De fleste i Norge bor godt. Eierlinjen står sterkt, og så mange som åtte av ti eier sin egen bolig. Samtidig er om lag 179 000 personer vanskeligstilte på boligmarkedet - 78 000 av disse er barn og unge under 20 år.

I den nye strategien bygger regjeringen videre på erfaringene, tiltakene og samarbeidsstrukturene som er utviklet under Bolig for velferd (2014-2020). Flere skal kunne eie sin egen bolig - og leie skal være et trygt alternativ.

Strategien varsler følgende prioriterte innsatsområder: Ingen skal være bostedsløse. - Barn og unge skal ha gode boforhold. - Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.

Det er ikke offentliggjort noen ny nasjonal strategi etter 2020. Fra den 1. januar 2023 er det vedtatt en ny boligsosial lov

Formålet med loven er å få et klarere og mer samlet regelverk på det boligsosiale feltet, som igjen kan gi høyere måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet.

Et klarere regelverk på det boligsosiale feltet vil kunne bidra til at flere vanskeligstilte får nødvendig hjelp, og at nivået på den boligsosiale bistanden blir mer likeverdig mellom kommuner.

Loven skal forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Loven viderefører og presiserer i hovedsak pliktene kommunene har i dag gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7. Samtidig skjerper loven kommunenes ansvar på noen områder (<https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/boligsosial-lov/>.)

Bygdevekstpilot

Lierne kommune deltar sammen med Grong kommune, Namsskogan kommune og Røyrvik kommune i en bygdevekstpilot hvor en i løpet av en mulig fireårsperiode fra 2024-2027 skal prøve ut ulike virkemidler for å lykkes med en god distriktspolitik.

Et av de viktigste satsingsområdene innenfor bygdevekstpiloten er boligbygging, hvor en har prøvd å forankre muligheten for ekstraordinære økonomiske virkemidler til området. Per juni 2025 har en ikke lyktes med utvidede økonomiske rammer for å teste ut lokale virkemidler, men det jobbes kontinuerlig i prosjektperioden med å øke kompetansen til Husbankens virkemidler, og det jobbes også fortløpende med å påvirke politikere på sentralt nivå for å få utvidede økonomiske rammer til regionen, slik at en i bygdevekstperioden kan få teste ut nye virkemidler.

Mål fra Lierne vedtatt samfunnsdel, samt Lierne 2030:

Lierne kommune vedtok ny samfunnsdel høsten 2024 (mindre revidering av ny versjon mars 2025). Lierne kommune skal også jobbe med å utarbeide en arealstrategi som henger sammen med både vedtatt arealplan fra 2018 samt ny samfunnsdel.

Den nye samfunnsdelen er en mer overordnet plan enn den forrige, men det er flere hovedområder som er viktig å ta med seg inn i den boligpolitiske handlingsplanen-

Et av de to overordnede hovedmålsettingene omhandler at Lierne kommune skal være en samskapende kommune, og dette gjenspeiler seg i hvordan Lierne kommune ønsker å jobbe med boligpolitiske løsninger i årene fremover.

Lierne kommune har også satt som et av fem innsatsområder er at det skal bli flere innbyggere i Lierne, og da vil det være viktig blant annet å

Samarbeide med lokalt næringsliv for å kunne legge til rette for at boligmarkedet er tilpasset ulike innbyggerbehov.

Den nye samfunnsdelen er mindre detaljert enn den forrige samfunnsdelen fra 2018 som pekte på følgende prioriterte områder innenfor boligpolitikk:

- Boligfelt og spredt boligbygging
- Borettslag
- Attraktive boligfelt ved vann med utsikt
- Små/tilrettelagte leiligheter og mini/mikrohus.

I 2021 arbeidet kommunen med Lierne – bærekraftig kommune 2030, og her ble den kommunale boligmassen gjennomgått. Her ble det lagt inn følgende konklusjoner på den kommunale boligmassen (vedlegg 4 til sluttrapporten):

Omsorgsboliger: Her beholdes alle bygninger samt at man prioriterer å øke innsatsen på vedlikehold slik at man oppnår tilfredsstillende standard

Trygdeboliger: Her beholdes alle bygninger samt at man prioriterer å øke innsatsen på vedlikehold slik at man oppnår tilfredsstillende standard

Utleieboliger: Her forslår gruppen å selge 5 av 7 boliger. Foreslår å beholde legeboli som er forholdsvis ny og firer'n som også benyttes til bolig for legevikarer.

Det som har skjedd de siste årene etter denne gjennomgangen er at det viser seg et økt behov for omsorgsboliger av god standard, noe som vil bli et viktig innsatsområde de kommende årene. Tre kommunale boliger er blitt solgt de siste årene.

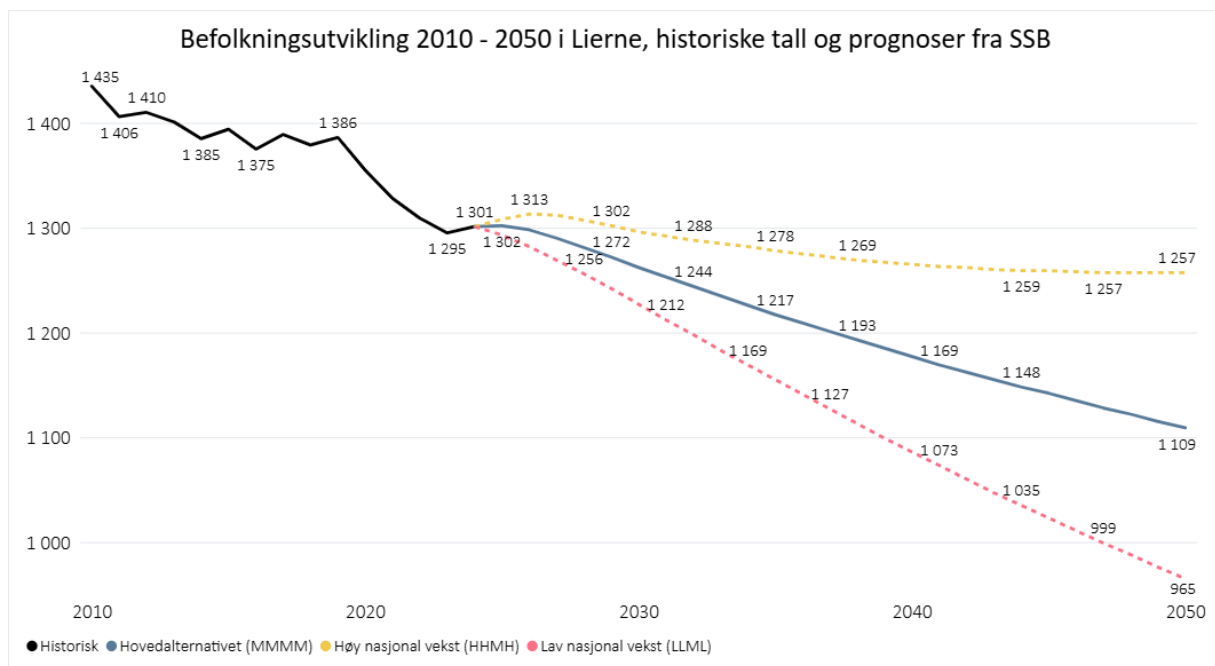
FN sine bærekraftsmål

Høsten 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling fram mot 2030. Lierne kommune har utarbeidet egne bærekraftssider, og de vil bli enda mer synlige i den kommende samfunnsdelen som kommunen skal jobbe med inn i 2024. I de utarbeidede bærekraftssidene presiseres at Lierne kommune skal bruke FN:s bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen fremover.

STATUS OG UTVIKLING I LIERNE

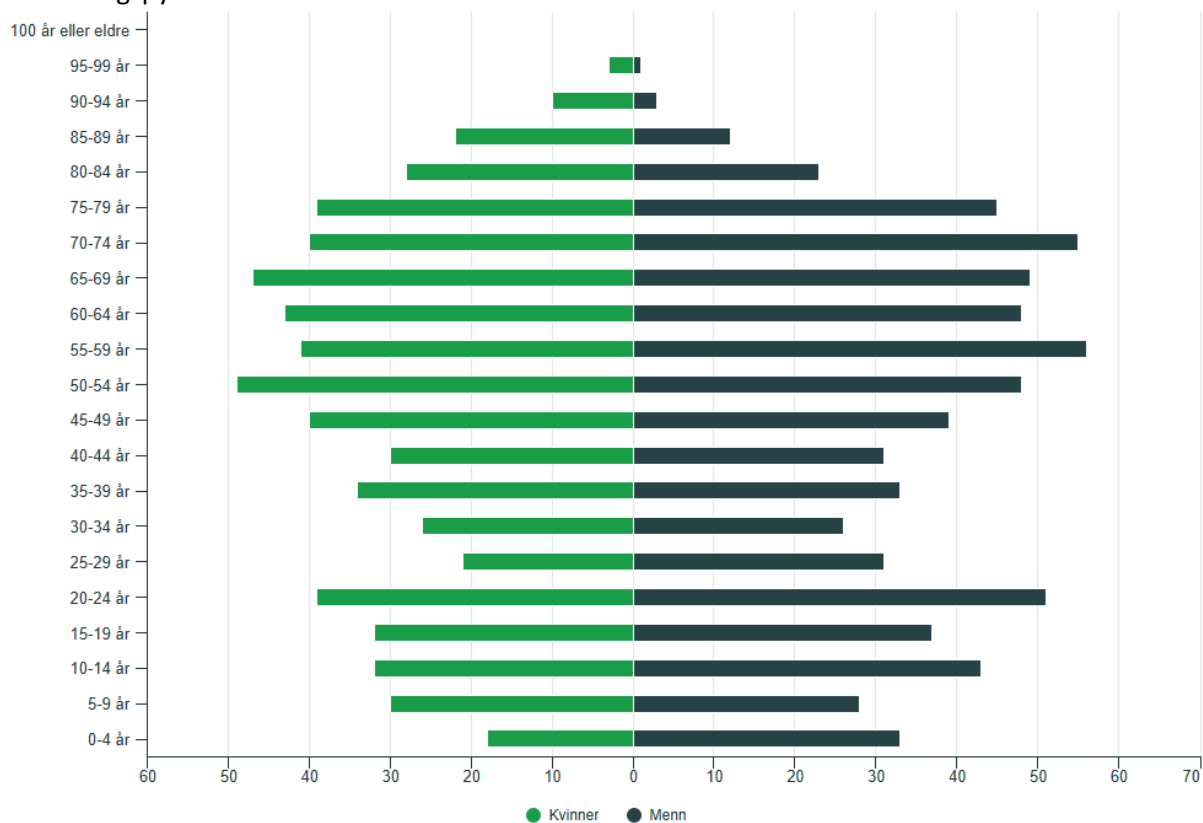
Situasjonen i Lierne i 2023.

Lierne kommune hadde 1. kvartal 2025 1306 innbyggere, og befolkningsutviklingen har over tid vært synkende. Kommunen har 1134 fritidsboliger pr. 4. kvartal 2024.



Kilde: Trøndelag i tall

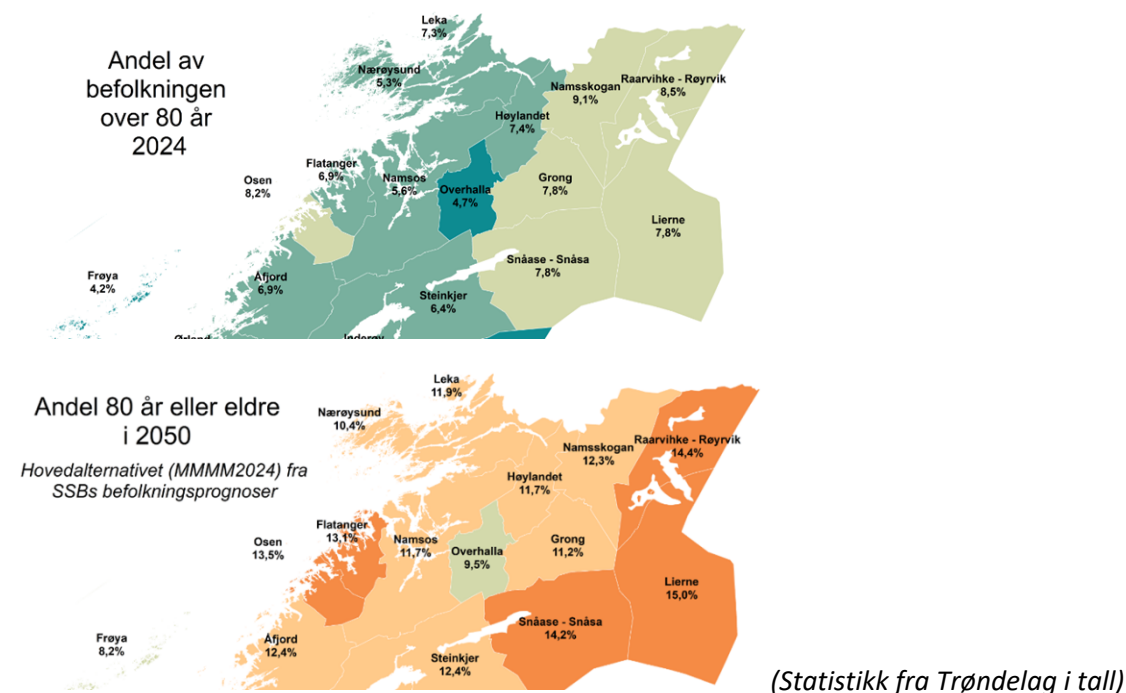
Befolkningspyramide 1. kvartal 2025



Kilde: SSB <https://www.ssb.no/kommuneareal/lierne>

I 2025 er det ca. 8 % (100 personer) av innbyggerne som er over 80 år i Lierne. Hvis en følger SSB sin hovedalternativet i årene fremover vil antall personer i 2025 være nesten den doble andelen, ca. 15

%. I den prognosen vil det være 1109 personer i Lierne i 2050, hvilket betyr at antall personer over 80 år vil være ca. 170 personer i 2050.



Folketallet har hatt en nedgang over flere tiår. Etter negative prognoser har befolkningstallene stabilisert seg de siste årene, hovedsakelig som en konsekvens av høy bosetting av ukrainske flyktninger. I 2022 var prognosen for 2024 1258 personer, men Lierne har per 2. kvartal 2025 1303 innbyggere (ssb.no). Det er krevende med langsiktige prognoser da små tiltak og endringer får relativt store konsekvenser, men det er en økende andel eldre mennesker både i Lierne og øvrige Norge.

Det er krevende å finne god statistikk i Lierne kommune for å kartlegge fremtidige behov for boliger for personer med et boligsosialt perspektiv. Husbanken har en boligsosial monitor, men den mangler noen detaljer da det er små forhold: [Boligsosial monitor](#).

Prognosene viser tydelig at skal vi sikre nok framtidig kompetanse og arbeidskraft er vi avhengige av å øke tilflyttingen. Lierne kommune veldig lav arbeidsledighet og det er ledige jobber både innenfor privat og offentlig sektor. Utfordringen akkurat nå er derfor ikke å skape nye arbeidsplasser, men den største utfordringen i 2025 er å få fylt opp de arbeidsplassene som finnes i dag. Tilflytting av personer krever et velfungerende boligmarked. I kommunen har vi et boligmarked preget av relativt lave boligpriser og svak prisvekst. I Lierne kommune er etterspørselen og attraktiviteten på fritidsboliger høyere enn på boligmarkedet.

Det er i Lierne en stor fare for at byggekostnadene er høyere enn boligverdien, noe som kan ha en begrensende faktor med tanke på å få innbyggere til å investere i å bygge nye boliger. Det å kjøpe en bolig kan derfor være en begrensende faktor for å seinere kunne vurdere å flytte igjen.

Tendensen i samfunnet i dag er at enebolig som boform fortsatt står sterkt, men det er økt interesse for leiligheter og et enklere boende. Det vil derfor være viktig med en boligpolitikk som gjør at vi lykkes både med å bygge nye boliger av ulike former, men også å sikre et marked for utleie for ulike målgrupper. Her vil samhandling med det private være særdeles viktig å lykkes med.

Lite tilgang på egnede boliger og et begrenset boligmarked gjør at eldre bor lenge i eneboliger som ikke er universelt tilpasset for personer som har bevegelseshemminger, og mange eneboliger ligger

spredt rundt om i kommunen. Det medfører at de eldre etter hvert ikke klarer seg i sin egen bolig. Løsningene i samfunnet frem til i dag har vært at kommunene ofte tar ansvar for botilbudet til eldre som ikke klarer å bo selv i sin enebolig. Med den økte gjennomsnittsalderen i samfunnet fremover vil det være behov for å legge til rette slik at eldre kan klare seg selv lenger i sin egen bolig. Dette kan skje enten ved å tilpasse den boligen en bor i, eller å tilrette for mer aldersvennlige boliger i kommunen, helst nært servicetilbud. I fremtiden må innbyggerne selv ta ansvar for sin egen alderdom og planlegge slik at en klarer seg mest mulig uten hjelp fra det offentlige. Kommunen bør i sin tur planlegge for en mer sentralisert bosetting i nærheten av tjenester. Ut fra et slikt perspektiv vil sannsynligvis flere etterspørre sentrumsnære og lettstelte boliger som er tilpasset livets alle faser.

Det er få leiligheter som er bygget som ikke er utleieleiligheter, men det er iverksatt et borettslag på Jule med tre boenheter. Denne boligformen vil kunne være et godt alternativ for å etablere flere aldersvennlige boliger i kommunen.

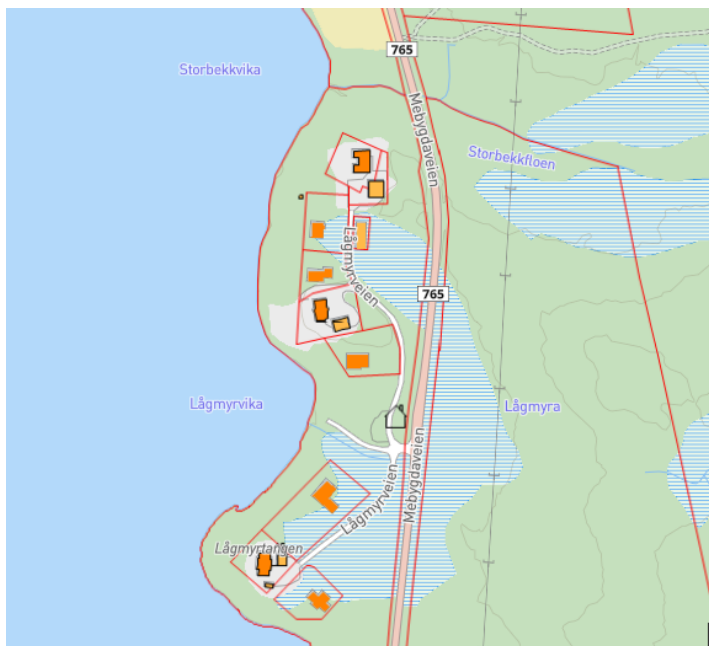


Borettslag Jule

I kommuneplanen sin arealdel er det lagt til rette for tilgjengelige boligområder i hele kommunen. Eneboliger blir bygget i hele kommunen, men de siste årene har det vært en klar tendens at det bygges flest boliger i Sørli.

Det er blitt bygget veldig få nye boliger i Sandvika sentrum og Mebygda sentrum. Et område som en derimot har lyktes god med boligbygging de siste årene er ved Lågmyra, rett sør for sentrum i Mebygda. Her er det de siste årene bygget 9 nye eneboliger. De er bygget på sjønære tomter i et område regulert for kombiformål, det vil si et område som kan brukes til både eneboliger og fritidsboliger. Det kan antas to klare suksesskriterier for det området:

- Attraktive tomter med flott beliggenhet.
- Boligene kan reguleres også til fritidsboliger, noe som øker takstverdien av boligen.



Boliger Lågmyra

Det vil være viktig å finne et mer mangfoldig boligmarked i Lierne enn det som finnes i dag, selv om det i Lierne fortsatt i dag er eneboligen som i dag er den dominerende formen for ønsket boligform.

Det gjelder f. eks både boliger til flyktninger og andre med særskilte behov, rimelige boliger for ungdom/unge voksne i etableringsfasen og leiligheter til eldre. For å legge til rette for tilflytting og rekruttering er det særlig behov for boliger som kan brukes midlertidig av tilflyttere og førstegangsetablerare som ikke tatt endelig standpunkt for om de ønsker å etablere seg i kommunen. Enkelte deler av privat næringsliv har behov for pendlerboliger i perioder.

Utviklingen av boliger har de siste årene sett slik ut

Alle typer boliger

	Boliger (bebodde og ubebodde)				
	2010	2015	2020	2024	2025
K-5042 Lierne	826	830	853	861	862

Kilde: SSB

	Boliger (bebodde og ubebodde)				
	2010	2015	2020	2024	2025
K-5042 Lierne					
Enebolig	673	682	697	702	702
Tomannsbolig	113	95	98	98	98
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	23	23	27	30	30
Boligblokk	0	10	10	10	10
Bygning for bofellesskap	4	5	5	5	5
Andre bygningstyper	13	15	16	16	17

Kilde: SSB

SSB sine tall for bebodde og ubebodde boliger.

	Eksisterende bygninger				
	2010	2015	2020	2024	2025
K-5042 Lierne					
Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg	938	1 035	1 063	1 080	1 084
Helårsboliger og våningshus benyttet som fritidsbolig	66	64	59	53	53

Kilde: SSB

Når det gjelder bygging av boliger de siste årene har det vært følgende aktiviteter i Lierne:

	Boliger bygd i perioden 2010-2025		
	2010-2015	2015-2020	2020-2025
Enebolig	9	15	5
Tomannsbolig	-18	3	0
Rekkehus	0	4	3
Boligblokk	10	0	0
Bygning for bofellesskap	1	0	0
Andre bygningstyper	1	1	1

Med et økende antall eldre kan det antas at det blir en økt etterspørsel av leiligheter ulike plasser i kommunen, særlig hvor det er nært til butikk/service.

Eneboliger har vært den vanligste boligformen i Lierne, og ved etablering har det ikke funnets så mange andre alternativer. Tilgjengelige leiligheter finnes på flere muligheter. Kommunen har enkelte leiligheter som leies ut på det private marked, men det finnes også noen private aktører. I tillegg er det en del utleie av private hus og sokkelleiligheter. Med bosetting fra andre land, særlig fra Ukraina de siste årene, er det et svært begrenset omfang av utleieleiligheter i kommunesentret, og videre bosetting samt mål om tilflytting til næringslivet vil kunne gi utfordringer for utleiemarkedet.

Det er flere spørsmål som planen bør besvare:

- Hvilke tomter vil det være aktuelt å bygge fremtidige eneboliger på?
- Hvordan kan kommunen utvikle områder for kombinerte formål for å stimulere til bygging?
- Vil det i Lierne kommune være et økende behov for bygging av leiligheter hvis det legges til rette for det?

Det vil være viktig å avklare de reelle behovene i forkant av nye boligområder, og her må kommunen samarbeide med både private byggeaktører og Husbanken. Det er derfor i planfasen vanskelig å vurdere behov. I 2022 søkte Lierne kommune Husbanken om tilskudd for å gjennomføre et prosjekt for å utvikle en modell for boligbygging i distriktene. Her har kommunen tatt inspirasjon fra Prosjekt Kaxås i Krokoms kommune (<https://prosjektaxas.se/>). Kommunen ble ikke prioritert i den prosessen, men Prosjekt Kaxås er et spennende konsept hvor en har lyktes i utkanten av Krokoms kommun i Sverige med å få økt bosetting og boligbygging i en bygdegrend.

Arealplan og tomter

Kommuneplanens arealdel i Lierne kommune ble vedtatt i 2018. I kommuneplanen ligger det flere mulige fremtidige områder for både samlet og spredt boligbygging. Det er åpnet for bygging av inntil

30 boliger i spred bebyggelse. Det finnes både ferdigregulerte tomter og områder som er regulert for boligbygging. Enkelte områder er både regulert for boligbygging og bygging av fritidsboliger.

Ledige byggeklare boligtomter pr juli 2025:

Navn	Antall tomter ledig
Jule	10 + 5 leiligheter i rekke
Mebygda (Gjeldende plan)	8 + et areal utan tomteinndeling
Mebygda (Forslag ny plan)	12 (3 satt av til rekkehus) + et areal utan tomteinndeling
Eidesmoen	1
Sandvika	9 + 38 dekar som må detaljreguleres, hvor av 17 dekar kan egne seg til rekkehus
Jevrum	12 (Vei, vann og avløp er ikkje utbygd)
Skjelbred østre	2

Områdene ovenfor er både private og kommunale.

Kommunale utleieboliger

I de seinere årene har det vært et økt behov for å bosette flyktninger fra Ukraina. For bosetting av mennesker som har rett til introduksjonsprogram/voksenopplæring er erfaringene at det bør prioriteres bosetting sentralt i kommunen. Lierne kommune må derfor ha en klar og tydelig plan for å sikre tilstrekkelig kapasitet for å oppfylle behovene for å tilby det som blir anmodet fra staten. I tillegg har kommunen en rolle for å tilby leiligheter både til enkelte grupper med særskilte behov, men det er også viktig å avklare kommunens rolle i et utleiemarked for å sikre nok boliger for å stimulere til næringsutvikling, rekruttering og tilflytting.

Lierne kommune har noen kommunale utleieboliger til ulike formål, og de kan kort beskrives slik.

Ordinære leieboliger: Boligene leies ut på det åpne markedet. Flere av boligene brukes i dag i forbindelse med bosetting av flyktninger ut fra anmodningene fra IMDI.

Trygdeboliger: Boliger forbeholdt personer som kan ha utfordringer å få tak i egen bolig. Trenger ikke vedtak om tjenester fra kommunen.

Omsorgsboliger: En omsorgsbolig er en boligform som er spesielt tilrettelagt for personer med omfattende pleie- og omsorgsbehov. Dette kan være eldre, syke, funksjonshemmede eller andre som har behov for helse- og omsorgstjenester i hverdagen

Nedenfor en oversikt per 1. juli 2025:

Utleieboliger			
Navn	G.Br.nr	Adresse	Ant. boenh.
Granlund	22/143	Sandvikaveien 86	1
Midtibo	22/10/60	Bjønnveien 2-4	2
Firern	22/15/117	Ola H. Kvelis vei 8-10-12-14	4
Firkløvern	22/4/71	Granbakkveien 5-7-9-11	2
Lierne Boligutleie AS *	32/77/27	Jule	4
			SUM: 13
Trygdeboliger			
Navn	G.Br.nr	Adresse	Ant. boenh.
Kløvern	22/141	Granbakkveien 2	1
Toern	22/3/38	Hestgjerdet 5-7	2

Storåkanten	31/3/8	Storåveien 12	1
Lunet	22/15/115	Ola H. Kvelis vei 3-5	2
Julesflata	32/59	John A. Dahls vei 2-4	2
			SUM: 8
Omsorgsboliger			
Navn	G.Br.nr	Adresse	Ant. boenh.
HansJorda	22/15	Doktor Brønns vei 3-5-7-9	4
Helsetunet	22/64	Stortangveien 18	5
Firkløvern	22/4/71	Granbakkveien 5-7-9-11	2
Bjørklund	22/64/125	Stortangveien 10	4
Steinhagan	22/15/55	Doktor Brønns vei 2-4-6-10	4
Li-Bo 2000 AS **	31/29	Mebygda	4
			SUM: 26

*) Kommunen eier Lierne Boligutleie AS med 100 % - nytt fra 2025.

**) Samarbeidsavtaler mellom Lierne kommune og Li-Bo 2000 AS frem til 2026

Omsorgsboligene på Hansjorda er de nyeste leilighetene, og de ble bygget i 2018. To av omsorgsboligene på Firkløvern er omdefinert til vanlige utleieleiligheter.

Det er i den siste 4-årsperioden solgt 4 utleieboliger (6 boenheter), noe som følger oppsummeringen fra Lierne 2030-prosjektet.

Fastsetting av husleie kommunale boliger:

Ordinære leieboliger: Husleie reguleres årlig i henhold til konsumprisindeksen.

Trygdeboliger: Husleie reguleres årlig pr. 1. januar etter vedtak i kommunestyrelsen.

Omsorgsboliger: Husleie reguleres årlig pr. 1. januar etter vedtak i kommunestyrelsen.



Omsorgsleiligheter Hansjorda

Generelt har mange av de ulike kommunale behovene et stort behov for vedlikehold. Det er for tiden ikke avsatt nok vedlikeholdsmidler for å opprettholde den tekniske standen på de kommunale

boligene. Langsomt blir standarden på de boligene dårligere. Det var derfor i sluttrapporten anbefalt at kommunen skulle selge ut mesteparten av de ordinære utleieleilighetene. Med det bosettingsbehovet som har vært i Sandvika sentrum vil det fortsatt være behov for Lierne kommune med en boligmasse til utleieformål. Her finnes det tre ulike muligheter:

- Beholde dagens boligmasse og pusse opp fortløpende til tilfredsstillende standard. Her bør Husbankens tilskuddsmidler brukes de årene dette tilbys.
- Selge unna gammel boligmasse og investere i nyere boligmasse, hvor Husbankens virkemidler brukes for å oppgradere bygningsmassen.
- Bygge nye utleieboliger, eventuelt i samarbeid med privat næringsliv.

Det vil uansett løsning være behov for å prioritere og iverksette tiltak i løpet av den kommende prosjektperioden.

Kommunale boliger – boligformer og tildeling

Kommunal trygdeboliger, omsorgsboliger og omsorgshybler

Kommunale trygdeboliger/omsorgsboliger/omsorgshybler skal bidra til at boligsøkere med funksjonsvansker får et botilbud tilpasset den enkeltes behov.

Ved søknad om leie av bolig/hybel skal søknadsskjema for Helse- og omsorgstjenester i Lierne kommune benyttes, og sendes til koordinerende enhet som foretar tildeling utfra faglig og skjønnsmessig vurdering og på grunnlag av gjeldende kriterier. Vedtak som innvilgelse eller avslag på søknad meddeles skriftlig med begrunnelse og med henvisning til gjeldende retningslinjer.

Leieferholdet kan for hver av partene sier opp med 1 måneds varsel, dersom ikke annet er avtalt.

Husleie settes etter gjeldende satser, og indeksreguleres en gang per år.

Søker må være over 18 år og være folkeregistrert i Lierne kommune.

Sosiale og helsemessige forhold som har betydning for søkers bosituasjon vektlegges. Trygdeboliger og omsorgsboliger/hybel skal sees på som en integrert del av de tilbud som utgjør en samlet omsorgstjeneste. Boligen skal brukes aktivt sammen med andre hjelpetiltak slik at forutsetningen om tiltak på laveste mulig effektive omsorgsnivå ivaretas. Boligen skal prioriteres personer med særskilte behov spesialtilpasset bolig og/eller nærhet til tjenesteapparatet for å utsette eller erstatte institusjonsplass.

Trygdebolig:

Målgruppen er:

- * Søkere med lettere funksjonshemming og uegnet bolig i forhold til sitt funksjonsnivå.
- * Dersom flere søkere stiller tilsynelatende likt når kriterier vurderes, skal søkerens økonomi kunne legges til grunn ved tildeling av trygdebolig. Søker med dårlig økonomi går da foran søker med god økonomi.
- * Søknad fra personer som har så store funksjonstap at de ikke vil fungere bedre i trygdebolig enn i nåværende bolig, vurderes opp imot omsorgsbolig og får tilbud ved ledig bolig.
- * Problemer med vedlikehold ute og inne, vinter og sommer er i seg selv ikke en tilstrekkelig grunn for å bli prioritert.
- * Personer bosatt i utkantstrøk av kommunen skal kunne prioriteres framfor personer i sentrumsnære områder, dersom de står likt i forhold til funksjonstap/hjelpetiltak.

Trygdebolig er i dag ikke en egen boform som beskrives i Husbankens virkemidler, men i Lierne kommune har vi fortsatt enkelte boliger som er definert til det formålet som beskrives i punktene ovenfor.

Omsorgsboliger:

Målgruppen er:

- * Personer med store funksjonstap (fysisk-psykisk-sosialt). Graden av funksjonstap er avgjørende, og da målt i forhold til hvor omfattende hjelpetiltaket er ut fra lplosregistrering. Hjelpetiltaket kan være både kommunalt og privat.
- * Personer som ikke har store funksjonstap og kan fungere godt i trygdebolig, kan få et tilbud på evt ledig trygdebolig.
- * Personer bosatt i utkantstrøk av kommunen skal kunne prioriteres framfor personer i sentrumsnære områder, dersom de står likt i forhold til funksjonstap/hjelpetiltak.

Når omsorgsbolig er utleid til ektepar/samboere, der den av partene som har omsorgsbehov i henhold til kriteriene faller fra, skal kommunen skaffe annen egnet bolig til den gjenlevende part.

Omsorgshybel

Målgruppen er:

- Innbyggere som av ulike grunner ikke kan bo i opprinnelig heim lenger og er i en situasjon der man trenger trygghet og nærhet til tjenester.
- Innbyggere som får omsorgshybel vil ha eget rom, men vil dele oppholdsrom/ stue og kjøkken med øvrige beboere. Innbyggeren vil kun ha oppfølging av hjemmesykepleien etter vedtak

Tildeling Omsorgsboliger

Helse og omsorg disponerer boenheter som er beregnet for personer med boligbehov på bakgrunn av ulike helseutfordringer.

En omsorgsbolig er tilpasset bevegelseshemmede og tilrettelagt for at personen skal kunne motta heldøgnsomsorg. Boligen er personens eget hjem, og helsetjenester mottas på samme vilkår som for andre hjemmeboende.

Hvem kan tildeles omsorgsbolig?

Tildeling av omsorgsbolig gjøres etter behovet til personen. Behov for oppfølging av kommunale helse- og omsorgstjenester er et vilkår. Omsorgsbolig kan også vurderes der tilrettelagt bolig bidrar til at personen klarer seg mest mulig selvhjulpen.

Fremtidig strategi for kommunale boliger – Leve hele Livet, Bærekraftig kommune 2030

De fleste kommunale boligene, med unntak av noen få enheter som f. eks Hansjorda er av eldre standard og er i behov for kontinuerlig vedlikehold og oppgraderinger.

Det som var konklusjonen i Lierne 2030-prosjektet er at det som Lierne kommune bør prioritere av kommunale boliger inn i fremtiden er omsorgsboliger, særlig i tilknytning til øvrige kommunale tjenester i Sandvika.

Når det gjelder boligbygging for Lierne de kommende årene vil det derfor være viktig å sikre en oppgradering av kommunale boliger for innbyggere med særskilte behov, og så må kommunen i tillegg jobbe aktivt i samarbeid med private/næringslivet for å stimulere til at det bygges flere aldersvennlige boliger til innbyggere som ønsker noe annet enn en vanlig enebolig. Omsorgsboliger bør prioriteres i området rundt Helsetunet i Sandvika, og at aldersvennlige boliger for øvrig prioriteres nært servicetilbud i kommunen.

STATLIGE OG LOKALE VIRKEMIDLER

Lierne kommune skal gjennom strategier og tiltak i denne planen avklare hvilken rolle og ambisjonsnivå Lierne kommune skal ha de kommende årene. Husbanken har utarbeidet en matrise som beskriver en kommunens ulike roller:

Arealplaner reguleringsplaner og utbyggingsavtaler	Generell dialog med utbyggere	Tilvisning og tildelingsavtaler	Tomteutvikling	Strategisk boligkjøp/tomtekjøp	Tilskudd til bygging av boliger
Utnytte virkemidler i PBL for en ønsket boligutvikling	Skape forutsigbarhet for bransjeaktører – hva skal kommunen satse på og hva kan markedet være for bransjen	Samarbeid om utleieboliger ved bruk av Husbankens virkemidler Vinje Beiarn Engerdal	Utvikling av og tilrettelegging av tomter	Strategisk kjøp av boliger under utvikling Kjøp av tomter, tilrettelegging og videresalg. Strategisk salg av kommunale boliger	Kommunale tilskudd til bygging av boliger, f.eks Iveland: 300 000 og Vinje 400 000



Statlige virkemidler - Husbanken

Husbanken har flere virkemidler for å stimulere til boligbygging og for å legge til rette for at flest mulig har tilgang til et boligmarked. Virkemidlene endres hvert år ut fra det utfordringsbildet samfunnet står i. For å skape utviklingskraft i boligmarkedet er det viktig at kommuneorganisasjonen har tilgang til ressurser som kan bistå med kompetanse og tiltak.

På Husbanken sine nettsider finnes gode oversikter på deres virkemidler, og her kan en finne informasjon både om en er privatperson, tilhører byggebransjen eller om med et kommuneperspektiv:

[Husbankens nettsider](#)

Lokale virkemidler

I tillegg til statlige virkemidler kan kommunen selv vedta lokale virkemidler for å stimulere et ikke-fungerende boligmarked, enten alene eller at de virker sammen.

Lokale virkemidler vil kunne gi ekstra energi til å få økt aktivitet i boligutviklingen, og her øker den kommunale innsatsen jo mer til høyre en beveger seg i figuren ovenfor. Enkelte kommuner har beveget seg enda mer til høyre også, ved at de tar en aktiv rolle som eiendomsutvikler selv.

Lokale virkemidler vil medføre budsjettmessige konsekvenser hvis en ikke klarer å hente ut andre tiltaksmidler eller tiltak gjennom bygdevevspiloten.

MÅL OG TILTAK I PLANPERIODEN

Kommunens overordnede målsetning med boligpolitikken er å tilrettelegge for økt bosetting i kommunen og dermed også økt folketall.

Kommunen påtar seg et mye større ansvar enn det som lovverket tilsier da kommunens lovpålagte ansvar begrenser til å skaffe tilveie boliger til vanskeligstilte i samfunnet. Hva som betegner den vanskeligstilt har vi sett at kan variere, og man kan ha vanskeligstilte i mange av samfunnets grupperinger.

For Lierne kommune er det viktig å være aktiv innenfor boligområdet. Dette legger grunnlaget for bosetting som igjen påvirker hvordan utviklingen av kommunen og alle dens tjenester. Hvordan man ligger til rette for bosetting og boligutvikling er avgjørende for blant annet å tiltrekke seg nye innbyggere, øke bolysten og bokvaliteten, sikre og opprette nye arbeidsplasser samt utvikle lokalsamfunnet.

Lierne kommunes hovedmål for den kommende planperioden vil derfor være:

Lierne kommune skal ha en fremtidsrettet og utviklende boligpolitikk som legger til rette for økt etablering og befolkningsutvikling, samt fremmer integrering og et godt bomiljø i kommunen

Ut fra de utfordringene kommunen står i kan mål og tiltak deles inn i fire hovedområder som kommunen skal jobbe med fremover i planperioden:



Strategi 1 - Den samskapende organisasjonen

Lierne kommune skal ha en organisasjon som er rigget for å være fremoverlent med tanke på å bidra til et aktivt boligmarked og at tiltak på den kommunale boligmassen følges opp. Lierne kommune som organisasjon bruker samskaping som overordnet arbeidsmetode, hvor fremtidige løsninger skal skapes og realiseres sammen med næringsliv og innbyggere.

Delmål 1 – Organisering

Det blir opprettet en politisk og administrativ styringsgruppe for arbeidet som skal ha et overordnet ansvar for oppfølging av kommunen sin boligpolitikk i samsvar med tiltakene i planen.				
Tiltak:	Aktiviteter	Tiltaksår	Budsjettkonsekvenser	Ansvar
Etablere styringsgruppe	Gruppen skal ha møter ved behov, minst to ganger årlig, og rapporterer til formannskapet. Deltakere: Kommunestyret oppnevner politisk styringsgruppe.	Årlig	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Ordfører
Etablere boliggruppe:	Gruppen skal ha møter ved behov, minst to ganger årlig, og rapporterer til formannskapet. Deltakere: Kommunedirektøren oppnevner administrativ boliggruppe	Årlig	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Kommune- direktør (KD)

Delmål 2 – Samskaping og dialog

Lierne kommune skal sikre god dialog med aktører i byggebransjen og privatpersoner med mål om å sikre tilstrekkelig og riktig boligbygging.				
Tiltak:	Aktiviteter	Tiltaksår	Budsjettkonsekvenser	Ansvar
Tiltak 1: Boligdag	Årlig boligdag hvor boliggruppa, kommuneansatte i ulike sektorer, representanter for råd, byggebransjen og andre relevante aktører blir invitert. Tema: Samskaping og dialog om relevant boligaktivitet. Sikre at det fokuseres på å bygge for fremtiden (aldersvennlige boliger).	Årlig	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Leder boliggruppa
Tiltak 2: Inkludering – fremtidig behov	På slutten av introduksjonsprogrammet gjennomføres en samtale med de som går ut av programmet for å avklare fremtidige boligbehov	Årlig	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Flyktningkonsulent
Tiltak 3: Kartlegging	Hvert 3. år (første gang 2026) gjennomføres kartlegging om fremtidig boligbehov mot aldersgruppene 62 + samt utflyttede ungdommer i alderen 21-29 år.	2026, 2029	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Styringsgruppa
Tiltak 4: Dagmøter	Boligpolitikk tema ved gjennomføring av dagmøter for eldre og personer med funksjonsnedsettelse	Årlig	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse
Tiltak 5: Leie til eie	Fortløpende vurderinger av at leietakere kan kjøpe ut kommunale boliger fra leie til leie.	Årlig	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Kommunalsjef SU
Tiltak 6: Informasjon	Fortløpende informasjon på kommunens informasjonskanaler om boligpolitiske tiltak og virkemidler, i samarbeid med Lierne utvikling som har egne kanaler.	Årlig	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Leder info, service og digitalisering

Strategi 2 – Generell boligutvikling

Lierne kommune skal være en aktiv tilrettelegger for å stimulere til boligbygging i kommunen. Den kommende perioden ønsker Lierne kommune å bidra til økt aktivitet på boligmarkedet i Lierne. Gjennom den boligpolitiske handlingsplanen ønsker kommunen å bidra til:

- Økt byggeaktivitet av eneboliger i hele kommunen. Kommunens virkemidler skal prioritere bygging i kommunale eller privatregulerte områder hvor det bygges flere boliger sammen.
- Gjennomføring av aldersvennlige leilighetsprosjekter nært servicetilbud
- Økt aktivitet av kjøp og salg av eneboliger i kommunen

Delmål 1 - Tilrettelegging

Lierne kommune skal bidra til gode samskappingsprosesser med byggebransjen og private aktører som planlegger gjennomføring av boligprosjekter				
Tiltak:	Aktiviteter	Tiltaksår	Budsjettkonsekvenser	Ansvar
Tiltak 1: Mulighetsteam	På private initiativ settes det sammen mulighetsteam som ser på muligheten for å realisere enkeltprosjekter. Kommunen stiller med relevante fagpersoner ut fra prosjektets utforming.	Årlig	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Kommunalsjef SU
Tiltak 3: Tilrettelegging av arealer	Kommunen skal aktivt legge til rette for arealer som kan brukes for å realisere interessante prosjekter, med spesielt fokus på områder med kombiformål og prosjekter med aldersvennlige boliger.	Årlig	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Kommunalsjef SU samt kommuneplanlegger

Delmål 2 – Virkemidler for å stimulere til aktivitet

Lierne kommune skal gjennom egne direkte virkemidler stimulere til økt byggeaktivitet av boliger til ulike formål i samskaping som planlegger gjennomføring av boligprosjekter				
Tiltak:	Aktiviteter	Tiltaksår	Budsjettkonsekvenser	Ansvar
Tiltak 1: Redusering av risiko på private byggeprosjekter - Garanti	Lierne kommune skal ta en aktiv rolle i prosesser sammen med private aktører, hvor kommunen skal bidra med å ta ned risiko. Eksempel på tiltak: Garantere for/Kjøp av deler i borettslag for videresalg eller utleie	Årlig	Vurderes i hvert enkelt tilfelle av kommunestyret.	KD
Tiltak 1: Redusering av risiko på private byggeprosjekter - Tapsfond	Bygdevekst – Utvikle tapsfond som virkemiddel i Indre Namdal som en bygdevekstpilot. Tapsfond fungerer som garanti for tap ved nybygging av eneboliger.	2026-2027	Innenfor rammene i bygdevekstpiloten. Forutsetter ekstern finansiering	Bygdevekst
Tiltak 3: Redusering av risiko på private byggeprosjekter - Tilskudd til boligbygging	Kommunen kan stille med tilskudd til bygging av enebolig etter gitte kriterier. Retningslinjer må utarbeides.	2026-2027	Innenfor rammene i bygdevekstpiloten. Forutsetter ekstern finansiering	Bygdevekst

Strategi 3 – kommunale boliger

Lierne kommune skal forvalte en kommunal boligmasse som til enhver tid er tilpasset etterspørselen fra alle segmenter i samfunnet som ikke blir møtt via det private markedet.

Lierne kommune skal kunne tilby boliger til tilflyttere og unge i etableringsfasen som ønsker å bosette seg i kommunen.

Delmål 1 – Omsorgsboliger

Lierne kommune skal arbeide aktivt for at den kommunale boligmassen til utleie er tilpasset mange behov.				
Tiltak:	Aktiviteter	Tiltaksår	Budsjettkonsekvenser	Ansvar
Tiltak 1: Bygging av nye omsorgsboliger i Sandvika	Nytt utbyggingsprosjekt i Sandvika – bygging av omsorgsboliger i nærheten til Helsetunet. Forstudie og forprosjekt 2026, Hovedprosjekt i 2027	2027	Investering – med momskomp og tilskudd lave egenkostnader.	Kommunalsjef SU og OV
Tiltak 2: Tilpasse plassering, standard og omfang av omsorgsboliger.	Gamle omsorgsboliger som ikke brukes til formålet omdefineres til andre boligformer, slik at en kan realisere nye prosjekter med delvis Husbankfinansiering.	2026	Innenfor driftsbudsjett	Rådgiver teknisk

Delmål 2 – Utleieboliger som er tilpasset innbyggernes behov

Lierne kommune skal arbeide aktivt for at den kommunale boligmassen til utleie er tilpasset mange behov.				
Tiltak:	Aktiviteter	Tiltaksår	Budsjettkonsekvenser	Ansvar
Tiltak 1: Kartlegging	Oppdatert kartlegging og prioritering av tiltak på den kommunale boligmassen	2026	Innenfor driftsbudsjett	Rådgiver teknisk
Tiltak 2: Kontinuerlig vedlikehold	Det må avsettes nok økonomiske ressurser slik at alle utleieboliger fremstår som attraktive for alle mennesker å bo i. I perioder hvor Husbanken lyser ut midler til restaurering av utleieboliger skal kommunen være proaktiv i søknadsprosessen.	Årlig	150 000,- per år Søke tilskudd hvis Husbanken lyser ut	Rådgiver teknisk
Tiltak 3: Tilpasse, selge og fornye den kommunale boligmassen	Lierne kommune skal årlig vurdere tilpasning av den kommunale boligmassen opp mot Husbankens virkemidler. Lierne kommune fortsetter å vurdere salg av gamle utleieboliger.	Årlig	Innenfor ordinært driftsbudsjett	Rådgiver teknisk
Tiltak 4: Vurdering av eieforhold i Lierne boligutleie	Lierne kommune er nå eneste eier av Lierne boligutleie. Må vurderes organisering av selskapet, og om Lierne kommune skal eie selskapet/boligen videre.	2026	Uavklart	Ordfører

Strategi 4 – Kompetanse og kapasitet i bruk av Husbankens virkemidler

Lierne kommune bruker i 2025 10 % stillingsressurs til ren saksbehandling av startlånssøknader. For å få skape et mer levende boligmarked i Lierne vil det være viktig å bruke Husbankens virkemidler i større grad enn i dag. I tillegg deler Lierne kommune på en prosjekt/tilskuddsressurs med Grong kommune

For å være mer proaktiv innenfor boligpolitikk må det derfor avsettes egne ressurser som ivaretar den boligpolitikk som politikerne prioriterer. Lierne kommune må sikre god kompetanse til Husbankens virkemidler og kapasitet til å veilede interessenter om de ordningene.

Delmål 1 – Organisering og faglige ressurser

Lierne kommune skal sikre nok fagressurser for å følge opp arbeid med boligtiltak, behandling av startlån og arbeide aktivt for at den kommunale boligmassen til utleie er tilpasset mange behov.				
Tiltak:	Aktiviteter	Tiltaksår	Budsjettkonsekvenser	Ansvar
Tiltak 1: Fagressurs til oppdatering og oppfølging av Husbankens virkemidler	Lierne kommune skal ha tilgjengelig fagressurs som oppdaterer seg på Husbankens virkemidler som kan være aktuelle for boligprosjekter i kommunen. Fagressursen kan enten organiseres i egen kommune eller sammen med andre. Fagressursen skal også brukes på øvrige tilskuddsordninger.	2024-2026. Ny vurdering høst 2026	400 000,- per år – finansieres med bygdevekstmidler eller kraftfond.	KD
Tiltak 2: Kommunal ressurs startlån.	Ressurs til behandling av startlån utvides fra dagens 10 % til 20 % for å kunne være mer proaktiv enn i dag. Muligens i samarbeid med andre kommuner, jmf. fremtidsstrategi.	2026-2028	Økning fra 75 000,- per år til kr. 205 000,- per år.	KD
Tiltak 3: Utviklingsprosjekter	Lierne kommune skal enten alene eller sammen i bygdevekstpiloten søke om tilskudd til utviklingsprosjekter for å utvikle gode modeller for boligutvikling.	2026	Egenandel i pilotprosjekt – personalressurser.	Styringsgruppe
Tiltak 4: Informasjon	Kommunen skal tilgjengeliggjøre alle Husbankens ordninger slik at den blir lett tilgjengelig for ulike målgrupper.	2026	Innenfor budsjett	Fagressurs

Delmål 2 – Startlån og tilskudd

Lierne kommune skal bruke Husbankens virkemidler aktivt sikre nok fagressurser for å følge opp arbeid med boligtiltak, behandling av startlån og arbeide aktivt for at den kommunale boligmassen til utleie er tilpasset mange behov.				
Tiltak:	Aktiviteter	Tiltaksår	Budsjettkonsekvenser	Ansvar
Tiltak 1: Opptak og videreformidling av startlån	Lierne kommune skal ha tilgjengelig buffer med startlån til viderelån av både delfinansiering og fullfinansiering av startlån. Unge i etableringsfasen skal prioriteres til fullfinansiering. Ordningene skal informeres aktivt.	Årlig	Til hvert år skal Lierne kommune minimum forvalte kr. 6 000 000,- til startlån.	KD
Tiltak 3: Kommunale tilskudd	Kommunale midler som søkes ut via Husbankens portal. Innføring av tilskudd innenfor følgende tre kategorier: 1. Etablering 2. Tilpasning 3. Utredning og prosjektering.	2026-2029	Kr. 150 000,- per år.	KD

Økonomiske konsekvenser

For at Lierne kommune skal kunne nå prioriterte mål og tiltak i planen vil det kreves økonomiske prioriteringer de kommende årene. Det legges opp til en rullering av ny boligpolitisk handlingsplan i neste kommunestyreperiode.

Tiltak	2026	2027	2028	2029	
Strategi 1 - Den samskapende organisasjonen					
Møtekostnader	20 (D)	20 (D)	20 (D)	30 (D)	Driftskostnader til ulike møteplasser
Strategi 2 – Generell boligutvikling					
Tapsfond	BV	BV			Tapsfond forutsettes prioritert av bygdevekst
Garanti ved byggeprosjekter					Garanti på byggeprosjekter – avsettes midler i investeringsregnskapet. Avklares via vedtak i kommunestyret i hvert prosjekt
Tilskudd til boligbygging	BV	BV			Tilskudd til boligbygging forutsettes prioritert av bygdevekst
Strategi 3 – Kommunale boliger					
Omsorgsboliger Sandvika (kommunal egenandel ca. kr. 8 800 000,-)			700 (Inv)	700 (Inv)	Større, helhetlig boligprosjekt i Sandvika – investering delfinansiert av Husbanken – nettokostnader renter og avdrag. Det meste dekkes av økte leieinntekter
Styrking vedlikeholdsbudsjett	200 (D)	200 (D)	200 (D)	200 (D)	
Strategi 4 – Kompetanse og kapasitet i bruk av Husbankens virkemidler					
Fagressurs tilskudd	400 (D)	200 (D)	200 (D)	200 (D)	Kraftfond i 2026, fellesressurs i Indre Namdal fra 2027?
Saksbehandler startlån og boligtilskudd	130 (D)	130 (D)	130 (D)	130 (D)	Utvidelse til 20 % lokal saksbehandler til behandling av startlån og boligtilskudd.
Opptak og videreformidling startlån	400 (Inv)	400 (Inv)	400 (Inv)	400 (Inv)	Minimum kr. 6 000 000,- på starten av hvert år
Kommunale tilskudd	150 (D)	150 (D)	150 (D)	150 (D)	Lokal pott til å bruke Husbankens virkemidler til boligtilskudd.