

Virkemidler for gjennomføring

Webinar hos Statsforvalteren i Trøndelag

29. september 2023

v/Birger Jensen og Sigbjørn Spurkeland i Husbanken

Takk for sist

Webinar 1. September

- Boligens betydning for en mer bærekraftig eldreomsorg
- Eksempel fra Holtålen som har bygd sentrumsnære omsorgsboliger

https://www.statsforvalteren.no/nb/Trondelag/Kurs_konferanser_og_moter/2023/09/boligens-betydning-for-en-effektiv-og-mer-barekraftig-eldreomsorg/



Kort om Holtålen

- Ca 2000 innbyggere
- Strekker seg fra grense mot Røros i sør (ca 3,5 mil fra Ålen) og Midtre Gauldal i nord.
- Består av Ålen, Haldalen, Hessdalen og Aunegrenda
- Det meste av tjenester ligger i Ålen. Eget oppvekstsenter (Barneskole og barnehage) i Haldalen
- Aldrende befolkning

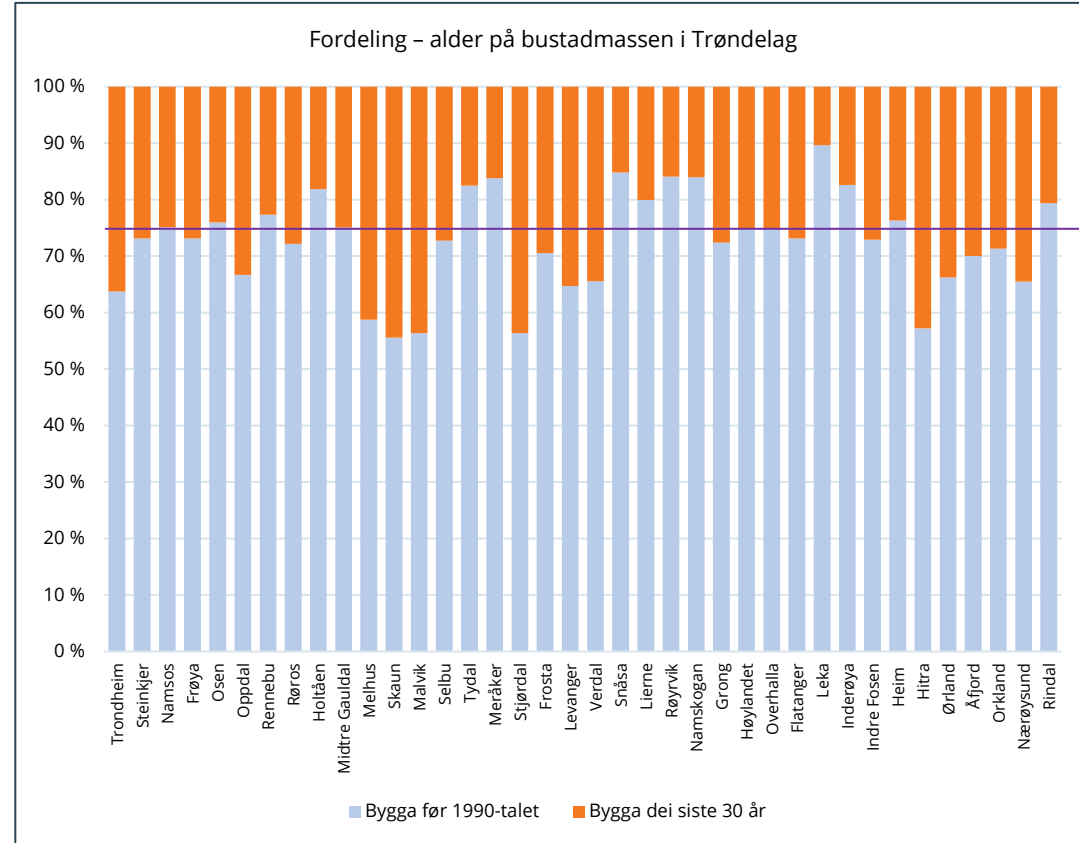
Agenda

- Bustadmassen i Trøndelag
- Eldre sine valmoglegheiter for busituasjonen
- Husbanken sine verkemiddel
- Kommunane sine verkemiddel

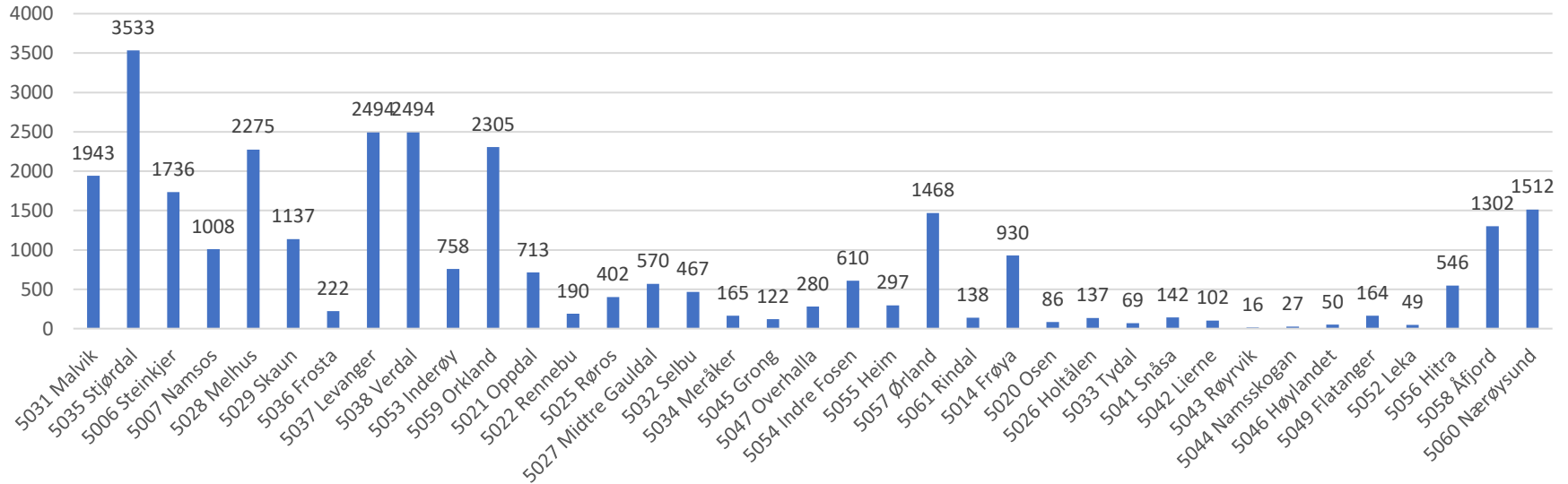
Vi ser nærere på bustadmassen i Trøndelag

Varierende alder på bustadmasse

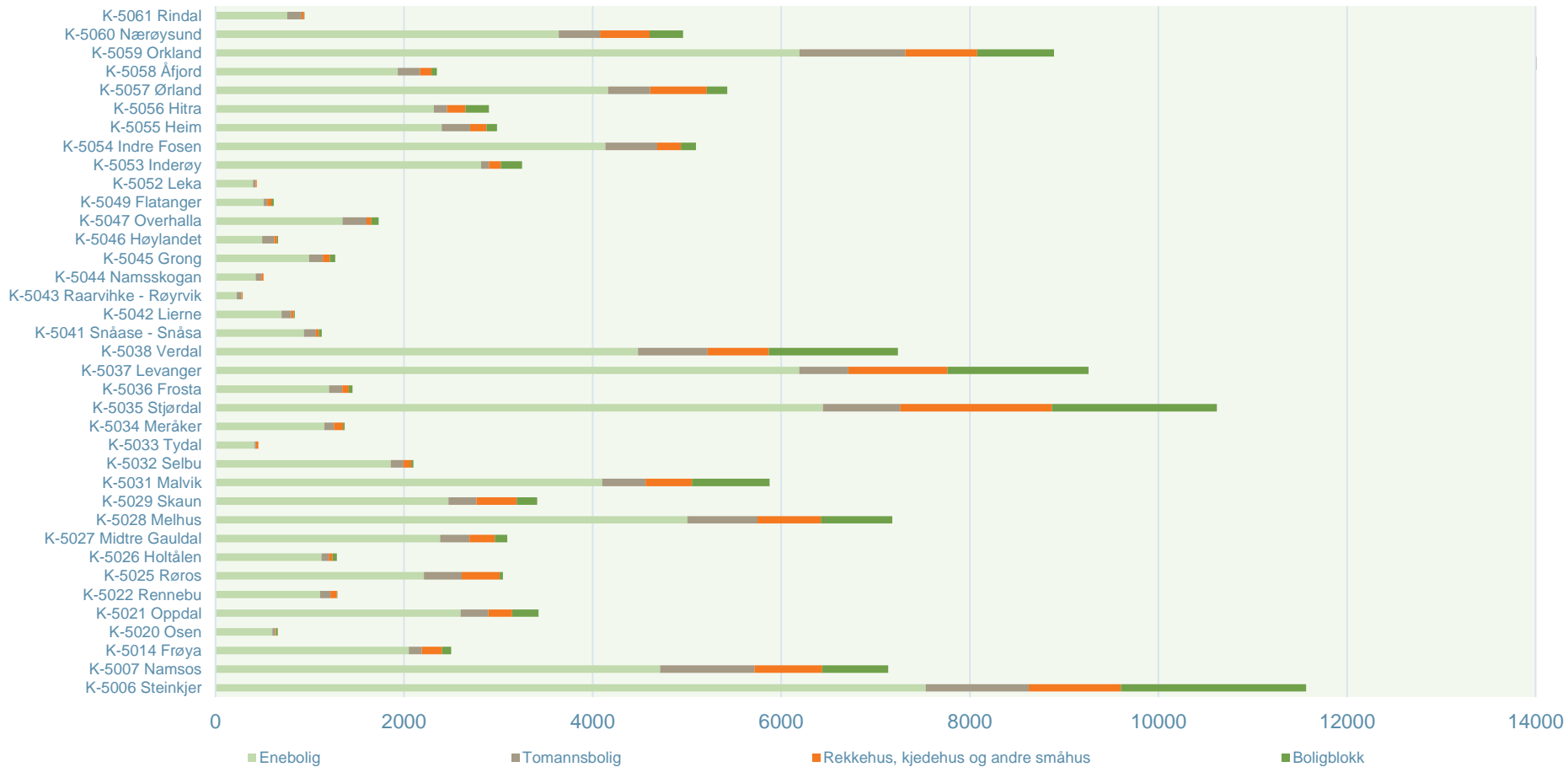
- I 18 av kommunane i Trøndelag er over 75 prosent av bustadane over 30 år
- Ein stor andel er difor bygga i ei tid der det var låge/få krav om tilgjengelighet for utforming



Relativt få bustader igangsett dei siste 10 åra



- Her ser vi talet på igangsette bustader i kommunane dei siste 10 åra
- Dei fleste bustadane er då bygga etter TEK10 og kan forventast å være «tilgjengeleg bueining»
- Stor variasjon mellom kommunane der nye bustader i nokon kommunar utgjer ein veldig låg andel



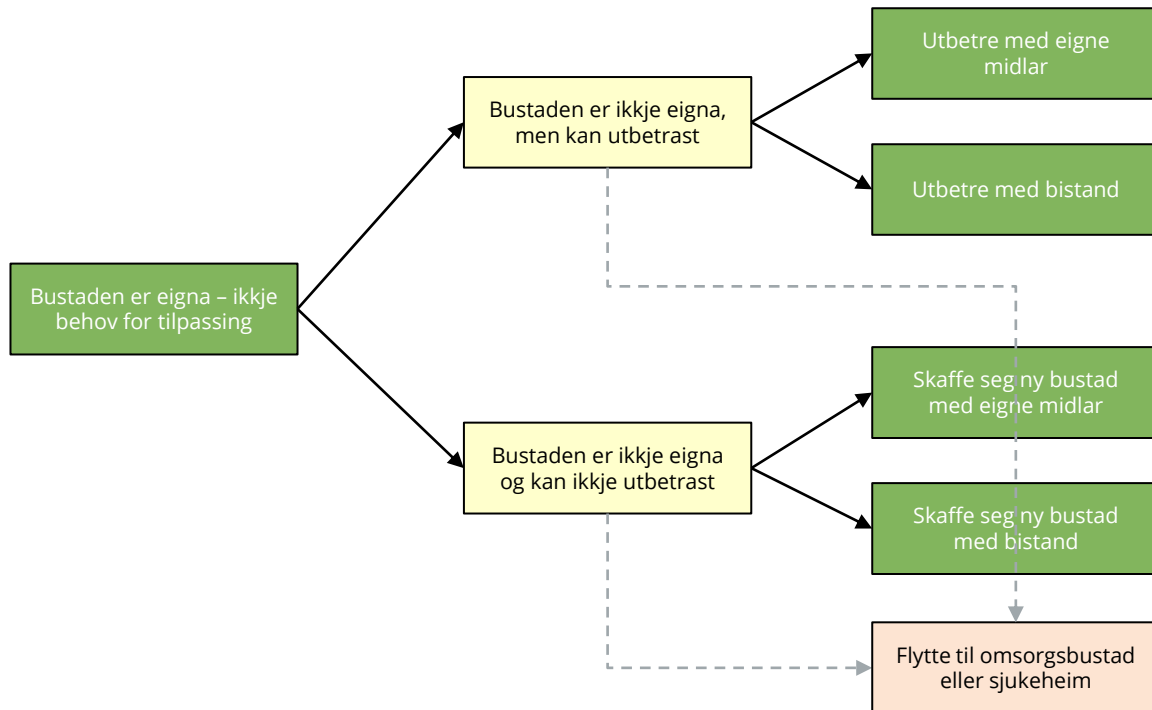
- Småhus (einebustader, rekkehus og tomannsbustader) utgjør hovuddelen av bustadmassen i alle kommunane
- Truleg betyr at det er mange bustader i kommunane her som har utfordringar knytt til om dei er eigna for personar med nedsett funksjonsevne.

Eldre, bustad og valmoglegheiter

Bu som før, tilpasse eller flytte?

Om ein vert dårleg til beins og vil få behov for tilpassa bustad kan ein:

- Verte buande som før
- Tilpasse bustaden
- Flytte til ein eigna bustad
- Flytte til omsorgsbustad eller sjukeheim



Tilpassing av bustad er meir avgjerande i distrikta

Dei særskilde forholda i distrikta:

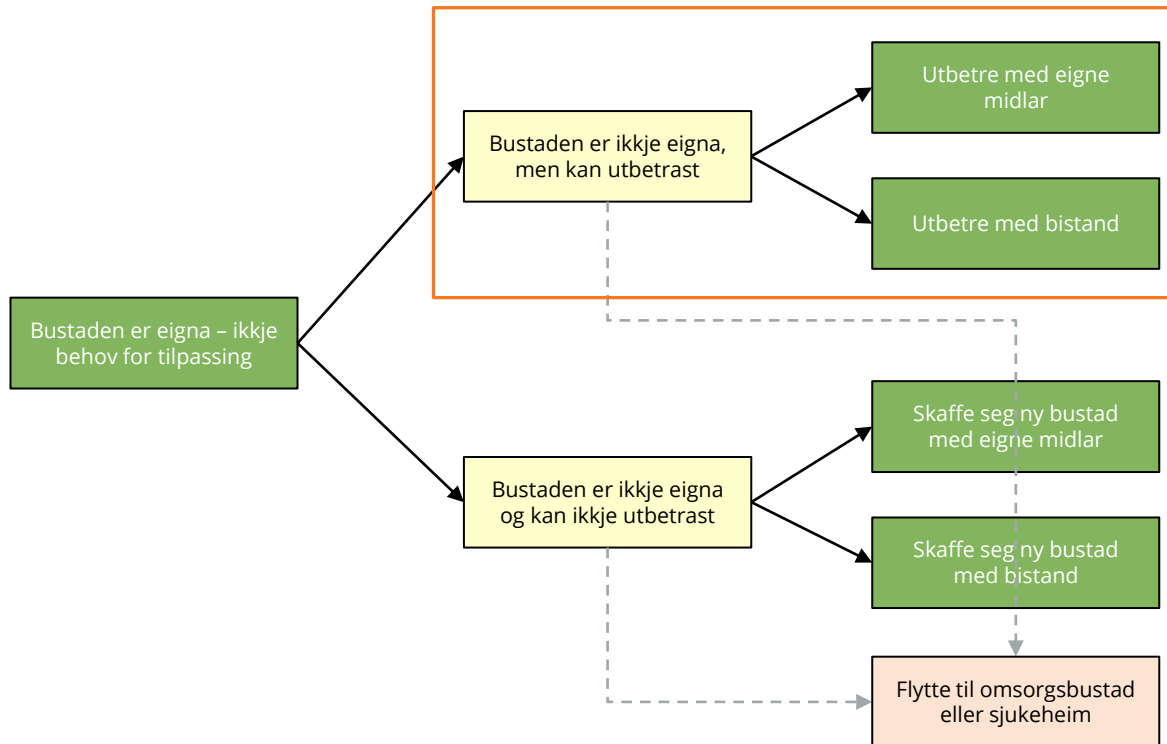
- Større andel eldre og lågare forsørgarrate
- Eldre bustadmasse
- Mange einebustader og småhus
- Lite nybygging
- Høge materialkostnader



Avgrensar moglegheiter til å flytte til ny eigna bustad



Ein større del av svaret i distrikta ligg difor i tiltak i eksisterande bustader.



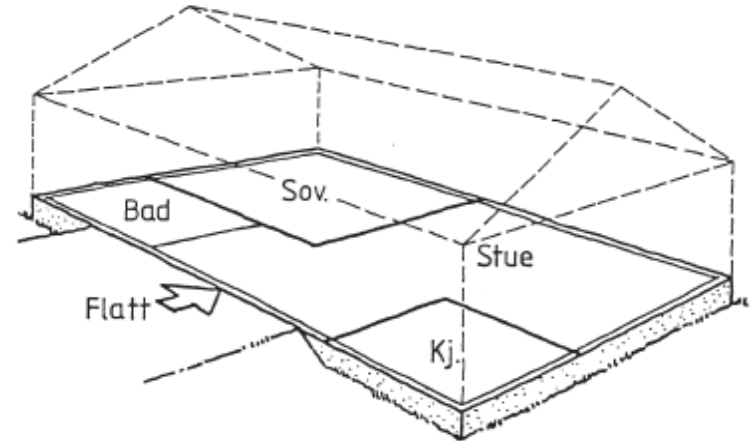
Kva er ein eigna bustad for eldre?

En bolig som er utformet slik at det er:

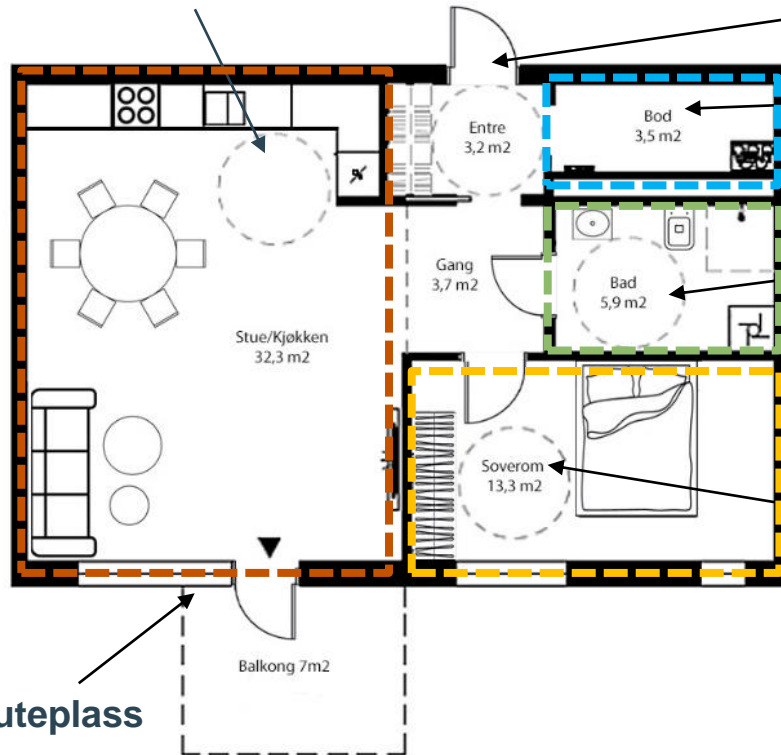
- lett å bo og klare seg i hverdagen
- lett å få hjelp om behovet oppstår
- kort vei til sentrum og servicefunksjoner

Det betyr at boligen har:

- trinnfritt inngangsparti
- alle nødvendige boligfunksjoner tilgjengelig på inngangsplanet (stue, kjøkken, soverom, bad)
- tilstrekkelig størrelse på nødvendige rom
- en sentral plassering i kommunen med kort vei til eksempelvis butikk



Snusirkel for rullestol 150 cm



Trinnfri adkomst fra biloppstillingsplass

Bod

Tilgjengelig bad/ vaskerom/ toalett

- Vaskesøyle
- dusje

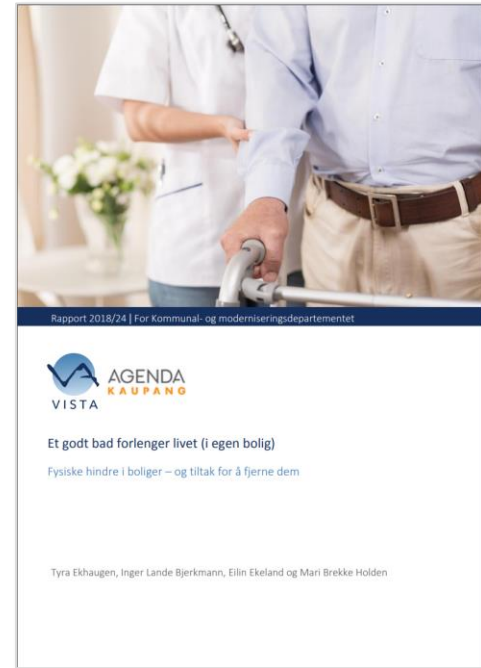
Tilgjengelig parsengssoverom

- Parseng
- Tilgang til vindu
- Plass på begge sider av seng

Tilgjengelig uteplass

En egnet bolig gir reduserte kostnader for samfunnet

- **Fysiske hindre i og rundt bolig påvirker ressursbruken i helse- og omsorgssektoren:**
 - Bruker må flytte tidligere til en omsorgsbolig eller et sykehjem
 - Hjemmetjenesten må komme oftere hjem til bruker
 - Hjemmetjenesten må potensielt bruke mer ressurser per besøk (flere ansatte for å hjelpe)
 - Øker risikoen for fall
- Utbedring av fysiske hindre i private boliger kan gi redusert ressursbruk for pleie- og omsorgstjenestene i 30 % av de boligene hjemmetjenestene besøker



En egnet bolig gir bedre livskvalitet, trygghet og frihet

- Opprettholde autonomi
- Stå opp og forflytte seg når det passer en
- Lettere å ta være på personlig hygiene, f.eks. tryggere å dusje alene
- Enklere tilgang til ærend i apotek, butikk mm. og sosiale møteplasser
- Lettstelt bolig
- Kortere vei til naboer og hjemmetjenesten
- Lettere for familie å svinge innom



Husbankens verkemiddel

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGHENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Bygge nye boliger og bygg

Tiltak i eksisterende boligmasse

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGHENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Bygge nye boliger og bygg

Tiltak i eksisterende boligmasse

TILTAK

Bygge ny ordinær eierbolig

Fremskaffe utleieboliger

Omsorgsbygg

Flytte og kjøpe

Tilpasse dagens bolig

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGHENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Bygge nye boliger og bygg

Tiltak i eksisterende boligmasse

TILTAK

Bygge ny ordinær eierbolig

Fremskaffe utleieboliger

Omsorgsbygg

Flytte og kjøpe

Tilpasse dagens bolig

STRATEGI

Utbygger bygger for videresalg

Privatpersoner bygger i egen regi (er tiltakshaver)

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

Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter

Flytte til og kjøpe ein eksisterande bustad i kommunen

Tilpasse bustaden utan noverande behov

Tilpasse bustaden med noverande eller nært forståande behov

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til boligkvalitet og oppføring av:

- Livsløpsbolig
- Miljøvennlig bolig

Startlån til toppfinansiering

Lån til boligkvalitet og oppføring av:

- Livsløpsbolig
- Miljøvennlig bolig

Startlån til toppfinansiering

Lån til utleiebustader
Tilskot til utleiebustader (kjøp, istandsetting, bygging)

Investeringsstilskudd
Bostøtte

Startlån
Bostøtte
Investeringsstilskudd

Startlån (eid bolig)
Bostøtte
Lån til oppgradering

Startlån (eid bolig)
Lån til oppgradering

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

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

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

Dialog med bransjeaktørar
Tilvisingsavtaler
Burettslag
Kjøp og sal av kommunal tomt

Sentrumsutvikling

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

Øk. rådgivning
Veiledning

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

Statsbudsjettet og disponert ramme for 2023

Husbankens økonomiske virkemidler	Budsjett/disponible tilsagnsrammer 2023
Lånerammen – startlån, lån til boligkvalitet og lån til utleieboliger	Startlån: 16 mrd. kroner Andre formål: 7,5 mrd. Kroner ----- Totalt: 23,5 mrd. kroner
Bostøtte (inkl. strømstøtte)	4,1 mrd. Kroner
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	3,5 mrd. kroner
Tilskudd til utleieboliger og tilskudd til istandsetting av utleieboliger	400 mill. kroner
Tilskudd til boligtiltak- endret innretning	21,7 mill. kroner
Bolig-, by- og områdeutvikling	20,6 mill. kroner
Tilskudd til bygging av studentboliger	1650 hybelenheter: 871,4 mill. kroner
NY: Energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	265 mill. kroner

Investeringsstilskudd kan gis til

- Oppføring
- Kjøp
- Ombygging
- Utbedring
- Leie



Investeringsstilskudd

- Kun kommuner kan være søker/mottaker
- Skal inngå i kommunens investeringsbudsjett
- Kan under visse betingelser videre-tildeles (til personer, ikke selskap, f.eks til andelseiere i et borettslag)



Målgruppe for investeringstilskuddet

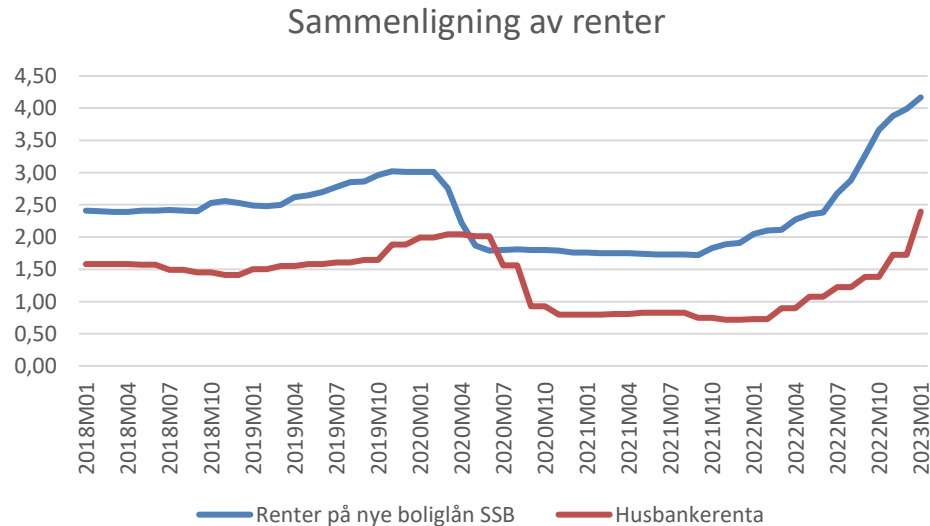
For personer som har
behov for heldøgns
helse- og sosialtjenester
– uavhengig av alder,
diagnose eller
funksjonshemming

Kommunalt vedtak om
behov for heldøgns
omsorgstjenester

Tilskuddssatser i 2023 (i 1000-kroner)

	Pressområde	Andre kommuner
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 265	3 730
Tilskuddssatser per plass i sykehjem/institusjon med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (55 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	2 346	2 052
Tilskuddssatser per omsorgsbolig i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (45 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	1 919	1 679
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 052	3 544
Tilskuddssatser per plass i sykehjem/institusjoner uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (55 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	2 228	1 949
Tilskuddssatser per omsorgsbolig i prosjekter uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken (45 % av maksimal godkjent anleggskostnad)	1 823	1 595
Lokaler for dagaktivitetstilbud		55 % av anleggskostnad
Fellesareal, velferdsteknologi og heving av teknisk standard i eksisterende bygg		55 % av anleggskostnad

Husbankrenten følger markedsrenten på boliglån, med en forsinkelse



Startlån

Startlån bidrar til å skaffe og sikre bustader for vanskelegstilte. Mellom anna:

- Eldre i ueigna bustad, utviklinghemma, vanskelegstilte på bustadmarknaden

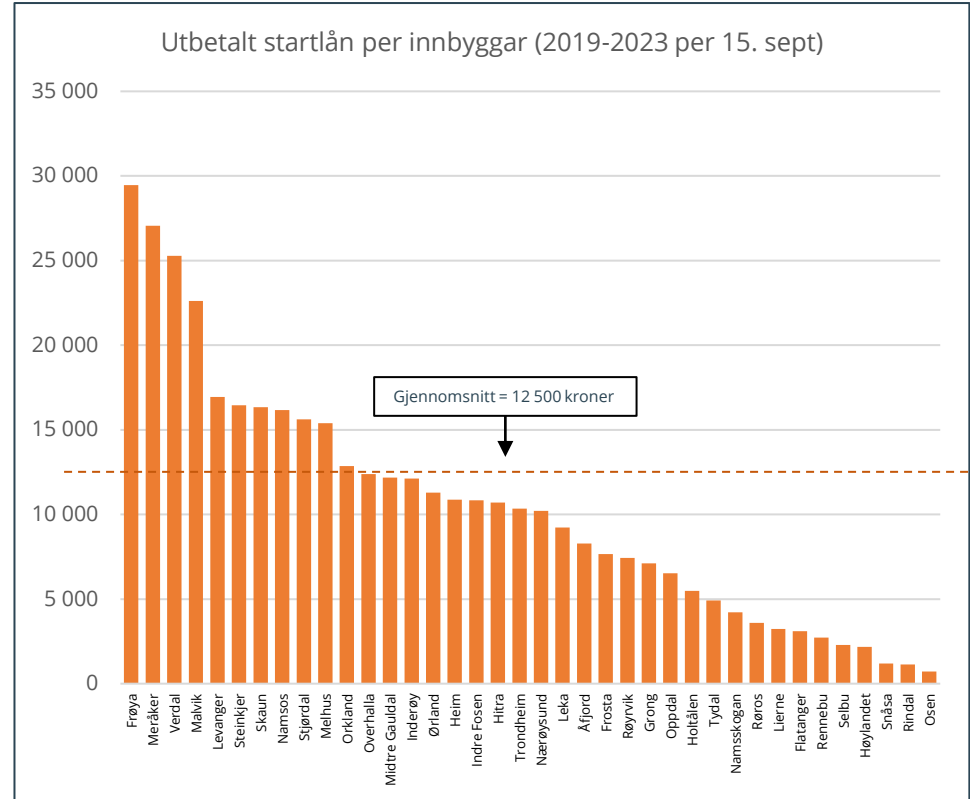
Lånet kan brukast til

- Kjøp av bustad (også ny bustad)
- Refinansiering av lån
- utbetring av bustad
- tilpassing av bustad



Bruk av startlån i Trøndelag

- Alle har brukt startlån dei siste fem åra, men i ulik grad
- Gjennomsnittlig utbetaling per innbygger er ca. 12 500 kroner
- Frøya er den kommunen som har brukt mest med 29 451 kroner per innbygger
- I tillegg har Meråker, Verdal og Malvik også eit høgt forbruk med over 22 500 kroner per innbygger



Startlån – større handlingsrom i distrikta

I distrikta kan ein gjere unntak om:

*«boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet»**

- Kan sjå bort frå sparekrav og langvarig bustadfinansieringsproblem
- Fortsett krav om avslag i vanleg bank
- Stort handlingsrom
- Målgrupper: kommunalt tilsette, politi, **tilsette i helse- og omsorgssektoren**, privat næringsliv (eks. industri og fiskeri), andre...



Startlån – bruk av handlingsrommet i Trøndelag

- 7 kommunar har brukt startlån for å tiltrekke eller behalde arbeidskraft*
- Hitra skil seg ut med å ha gitt 5 startlån til dette formålet

Kva er praksis i din kommune?

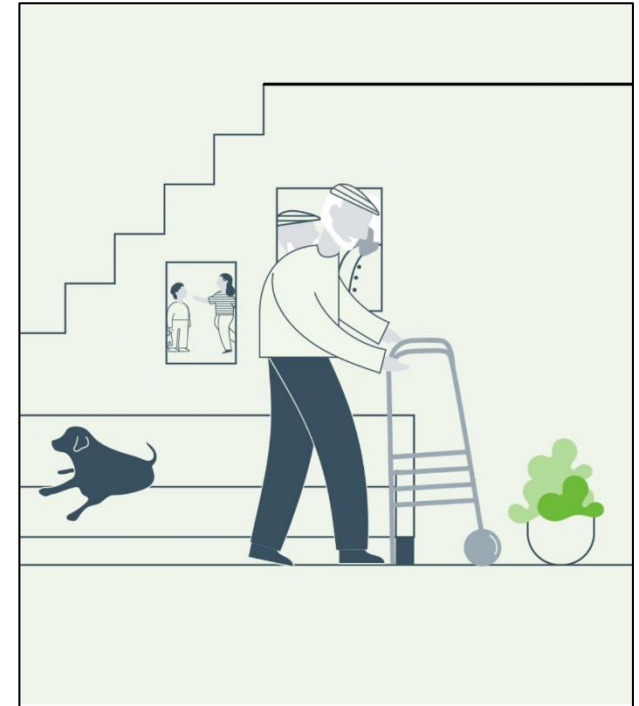
* Det er verdt å merke seg at dette fordrar at saksbehandlar registrer utbetalt startlån med distriktsunntak. Så talet kan være høgare.

Startlån gitt med distriktsunntaket (2022-2023)		
Trondheim	1	4 000 000
Namsos	1	2 280 000
Lierne	1	275 000
Namsskogan	1	867 351
Overhalla	1	3 747 420
Flatanger	1	500 000
Hitra	5	3 821 037

Startlån har ingen øvre aldersgrense (også i Trøndelag)

- Startlån til denne aldersgruppa er i veldig liten grad brukt trass i at eldre også er ei målgruppe for låneordninga
- 156 husstandar med personar over 67 år har fått 5,2 mill. kroner i startlån dei siste fem åra
 - 92 til kjøp av bustad
 - 31 til refinansiering
 - 33 til tilpassing/utbetring av bustad

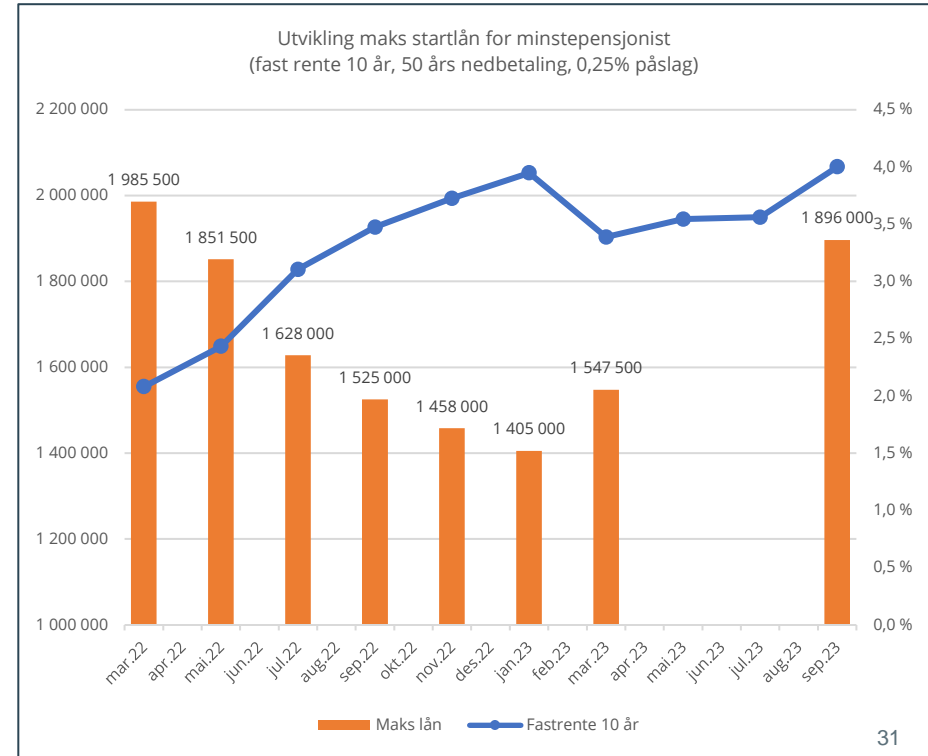
«Startlån gis som hovedregel ikke til personer over 60 år»



En del eldre mangler midler til å flytte

- 134 500 minstepensjonister (med årlig inntekt på 257 040 kroner)
- En betydelig andel aleneboende pensjonister har lav samlet inntekt
- 11 prosent av de over 67 år klarer ikke å dekke en uforutsatt utgift
- Høyere renter og generelle kostnader gjør det vanskeligere for eldre å selv finansiere tiltak
- For flere vil alternativet være å leie en bolig – eksempelvis en omsorgsbolig

* Historisk god uttelling for pensjonistar i årets lønsoppgjer har gitt høgare maks startlån i september 2023



Eldres bustadønsker og busituasjon

- På oppdrag frå Husbanken gjennomførte NOVA ei undersøking om dette blant heimebuande over 75 år
- Få undersøkinga med mange respondentar frå denne målgruppa
- Viser mellom anna at 10 prosent av dei som er 70+ år vert buande/tilpassar ikkje bustaden fordi dei ikkje har råd
- Verdt å merke seg at talet truleg er høgare sidan dei som har dei største utfordringane i mindre grad svarar



Tabell 3.13 Begrunnelser for at boligen ikke er spesielt tilrettelagt med hensyn til funksjonsnedsettelse blant hjemmeboende eldre som oppgir at de selv og/eller partner har funksjonsnedsettelse(r). (flere svar mulig). Kilde: web-undersøkelse.

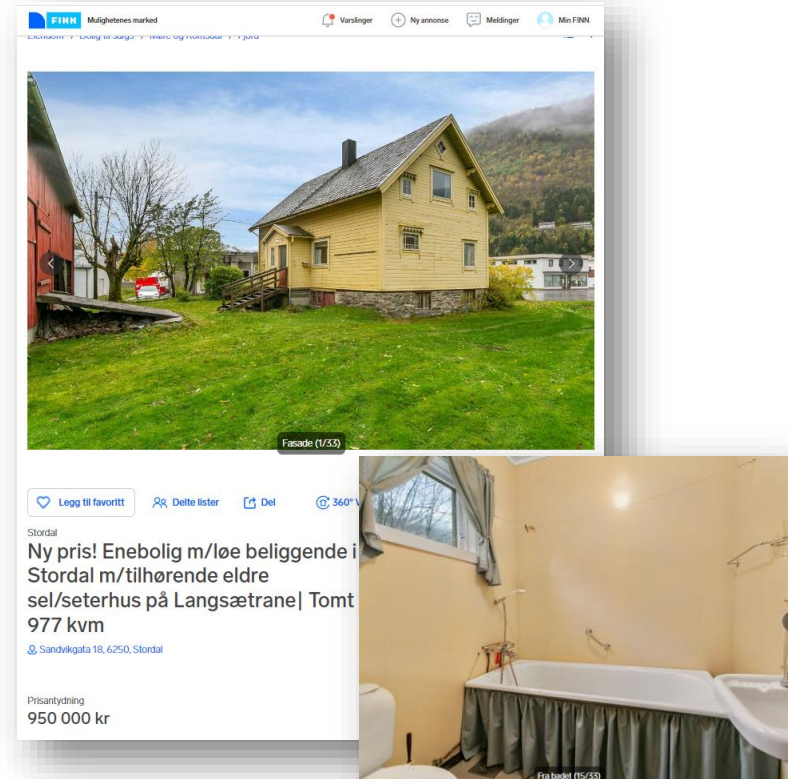
	70–75 år	76–80 år	Alle
Ikke råd	11	9	10
Ikke prioritert*	15	32	25
Boligens kvalitet forringes	-	-	-
Bygningsmessig lite hensiktsmessig/ikke gjennomførbart	33	26	29
Annet	22	12	16
N=	(46)	(65)	(111)

*) Signifikant for $p > 0,05$

Eksempel på finansieringsutfordringer

Ein minstepensjonist som vil kjøpe leilegheit

- Bur i dag i ein einebustad med soverom i andre etasje, og kan ikkje bli buande her utan mykje hjelp
- Bustaden har vedlikehaldsetterslep og har behov for oppgradering
- Er minstepensjonist med ei årleg inntekt på 209 500 kroner
- Har betalt ned lånet
- Bustaden kan seljast til 950 000 kroner, der saksomkostningane tar 60 000 kroner



FINN Mulighetenes marked

Varslinger Nyannotse Meldinger Min FINN

Fasade (1/53)

Stordal
Ny pris! Enebolig m/løe beliggende i Stordal m/tilhørende eldre sel/seterhus på Langsætrane | Tomt 977 kvm
[Sandvikgata 18, 6250, Stordal](#)

Prisantydning
950 000 kr

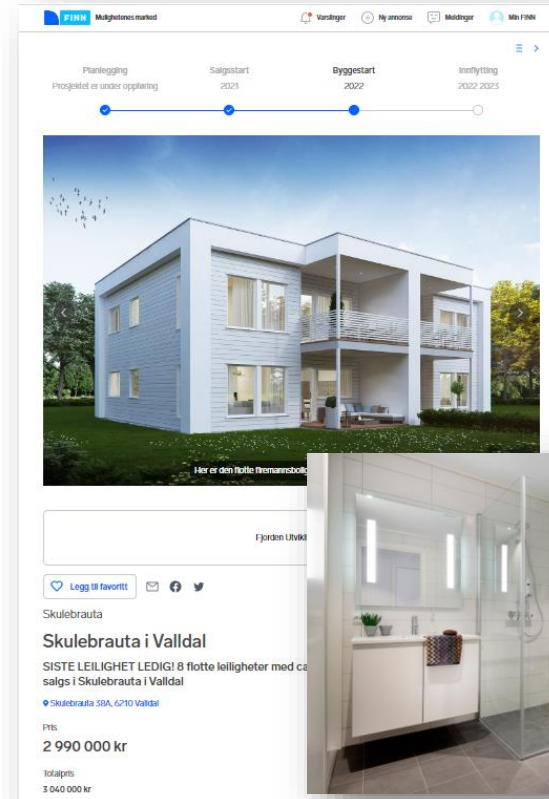
Fra badet (5/53)

Eksempel på finansieringsutfordringer

Minstepensjonist som vil kjøpe leilighet

SISTE LEILIGHET LEDIG!

- Ny leilighet i et nytt firemannsbolig-prosjekt i kommunesenteret
- Alle boligfunksjoner tilgjengelig på inngangsplanet og trinnfri tilkomst til boligen
- Totalpris inkl. omkostninger på 3 040 000 kroner



Planlegging
Prosjektet er under oppføring

Salgsstart
2021

Byggestart
2022

Innflytting
2022-2023

Her er den flotte firemannsboligen

Fjorden Livet

Legg til favoritt

Skulebrauta

Skulebrauta i Valdalen

SISTE LEILIGHET LEDIG! 8 flotte leiligheter med ca. salg i Skulebrauta i Valdalen

Skulebrauta 3BA, 6210 Valdalen

Pris
2 990 000 kr

Totalpris
3 040 000 kr

Eksempel på finansieringsutfordringer

Minstepensjonist som vil kjøpe leilegheit

Kostnadsbildet

- Med nedbetalt lån, ingen annen egenkapital, et salg på prisantydning og meglerkostnad vil egenkapital etter salget være på 890 000 kroner.
- Minstepensjonisten vil mangle 254 000 kroner og må bli boende
- Om ikke kommunen vil dekke det som mangler med tilskudd til etablering?



Egenkapital etter sal	890 000 kroner
Totalpris kjøp av ny bustad	3 040 000 kroner
Finansieringsbehov	2 150 000 kroner
Maks startlån* (fast rente 10 år og bostøtte)	1 896 000 kroner
Mangler (uten EK)	254 000 kroner

*Basert på bu-utgifter for einsleg kvinne over 74 år, med skattefordel og bustønad

Lån til boligkvalitet

Krav utover minstekrava i byggteknisk forskrift

- Oppføring av miljøvennlige boliger
- Oppføring av livsløpsboliger
- Oppgradering av eksisterende boliger



Miljøvennlige boliger på Finnsnes

Eksempel på finansieringsutfordringer i distrikta

For eit par som vil etablere seg i ny bustad

Betydning for ei par som ønsker seg



Dei er begge sjukepleiarar. Ho ønsker å flytte tilbake til Ulvik og han har fått jobb i nabokommunen. Dei vil gjerne ha ein nybygga bustad. Begge er spesialsjukepleier med 10 års ansiennitet og har samla god beteningsevne (1,2 mill. kroner).

Dei har prisantydninga på leilegheita i Bergen sentrum på 5 mill. og vil sitte igjen med 1 mill. kroner i EK til å bygge ein ny einebustad.

Men det reelle EK-kravet gjer at dei ikkje kan bygge ny bustad i kommunen med lån i ordinær bank.

Rekneeksempel på finansiering av ny einebustad på 150 m² BRA*.

Byggekostnad	5 000 000 kroner
Anslått salsverdi	4 250 000 kroner
Meirfinansiering av EK	750 000 kroner
15 prosent EK-krav	637 500 kroner
Andel EK	1 387 500 kroner

Eksempel på finansieringsutfordringer i distrikta

For eit par som vil etablere seg i ny bustad

Har tilstrekkeleg beteningsevne



Med utgangspunkt i ei årleg løn på ca. 1,2 mill. kroner vil dei med dagens rente kunne få eit lån på 5,34 mill. kroner.

For oppdaterte tal sjå:

<https://www.husbanken.no/person/lan-fra-husbanken/lanekalkulator/>

Lånekalkulator

Lånekalkulatoren gir kun en indikasjon på hvor stort boliglån du kan ha.

Hvor mye kan jeg låne?

Dette er det vi tror du kan låne i tillegg til samlet lån fra før. For å få en nøyaktig beregning må du søke om lån og få et tilbud.

Antall kvadratmeter BRA ny bolig

m²

Antall voksne

Antall barn 6-17 år

Antall barn under 6 år

Antall biler

Samlet inntekt etter skatt per måned

kr

Totalbeløp andre lån 

kr

Månedlige utgifter til andre lån 

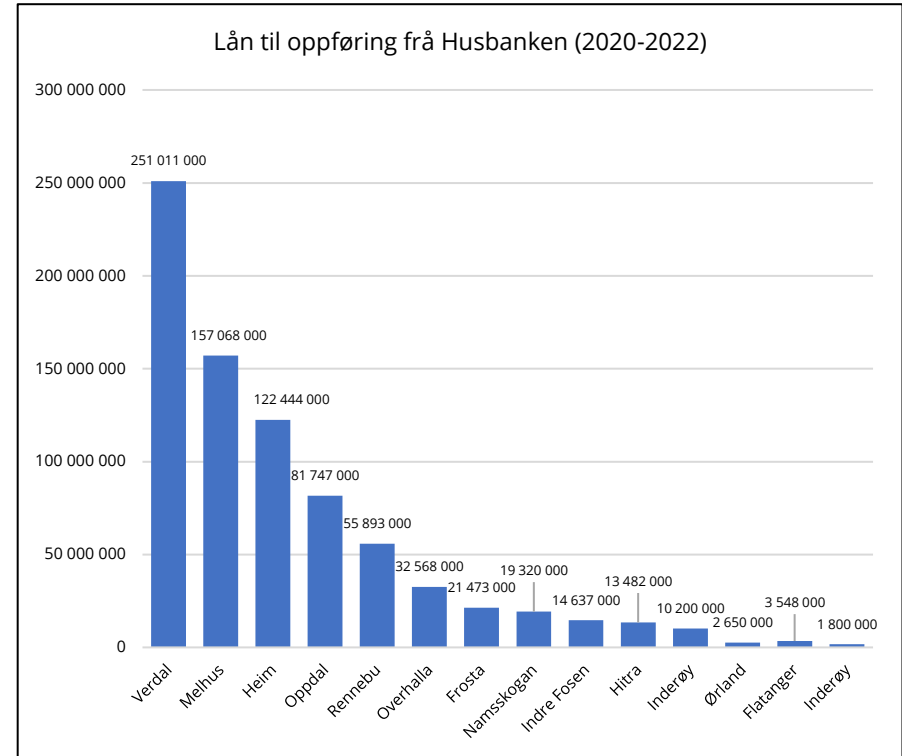
kr

Estimert lån som kan betjenes

5 340 000 kr

Bruk av lån til oppføring hos kommunar i Trøndelag

- Etter at låneordninga vart endra frå grunnlån til lån frå Husbanken i 2020 har 15 kommunar i Trøndelag gitt lån til oppføring av nye bustader
- Trondheim er klart størst med tilsegn på totalt 2,6 mrd. kroner til 1 025 bustader
- Ser ein bort frå Trondheim i oversikten så er det totalt gitt tilsegn på 787 mill. kroner til 264 bustader dei tre siste åra
- Her skil Verdal seg ut med tre større tilsegn og 96 bustader



Lån til oppgradering

- Krev i utgangspunktet tiltak innanfor både energieffektivisering og tilgjenge
- Men lån kan også gjevast til særskild gode tiltak innanfor eit av områda
- Kan gå til privatpersonar, burettslag og private aktørar

Men også viktig å notere seg:

- Lånet er ikkje behovsprøvd og alle kan søkje
- Det kan gjerast unntak for reglane for belåningsgrad i distrikta
- Gunstig rente!

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
Månedlig	4.429 %	4,275 %	4,092 %	4,381 %	3,368 %
Kvartalsvis	4,445 %	4,290 %	4,106 %	4,397 %	3,377 %
Halvårlig	4,470 %	4,313 %	4,127 %	4,421 %	3,391 %

Lån til oppgradering

Tiltak innan
energieffektvisering

A. Oppgradering av yttertak

og /eller

B. Oppgradering av yttervegg,
inkludert vindauger/dører



Tiltak innan universell utforming

A. Oppgradering av felles
trapperom iht. standard

Eller 2 av 6 punkter frå plukklister

1. Trinnfri tilkomst
2. Oppgradering av inngangsparti
3. Overbygd inngangsparti, plass til vogn
4. Endre inngangsplanet
5. Terskelfrie døropningar
6. Tilgjengeleg bad

Lån til oppgradering – særlig gode tiltak

1. etterinstallering av heis
2. tilgjengeleg og synleg inngangsparti
3. tiltak som gir alle nødvendige bustadfunksjonar på inngangsplanet
4. utbetring av baderom
5. Enova sine krav for oppgradering av bolig (energi)

[Les meir om lån til oppgradering på Husbanken sine nettsider.](#)



Lån til utleigebustader

Tildelingsavtalar

- Avtale mellom kommunen og utleigar
- Lån inntil 85 prosent prosjektkostnadene frå Husbanken
- Krev en avtale og samarbeid mellom kommunen og utleigaren
- Kommunen har tildelingsrett til bustadane i 30 år
- Skal nyttast til vanskelegstilte på bustadmarknaden
- Er for husstandar med ulik grad av behov for oppfølging frå kommunen

Tilvisingsavtalar

- Er en avtale mellom kommune og profesjonell utleier
- Lån inntil 85 prosent prosjektkostnadene fra Husbanken
- Gir tilvisningsrett til inntil 40 prosent av alle utleieboliger i ordinær utleieprosjekt i 20 år
- De resterende boligene kan leies ut på det ordinære markedet
- Har ikke kommunen leietakere til alle 40 prosent kan disse leies ut til andre

Hamarøy kommune – lån til utleigebustader

Auka tilbod av tilgjengelege utleigebustader utan kostnad for kommunen gjennom tilvisingsavtalar

- 10 leilegheiter med god tilgjenge, inkl. parkering i underetasjen og heis
- Butikk i første etasje
- Leigeprisar på ca. kr 10 000 i månaden. Leigetakarane er eldre personar
- Finansierte med lån til utleigebustader frå Husbanken til utbyggjar
- Tilvisingsavtalen gir kommunen rett til å tilvise bustadsøkjarar til 40 prosent av bustadane, medan leigeavtalen er mellom utleigar og leigetakar

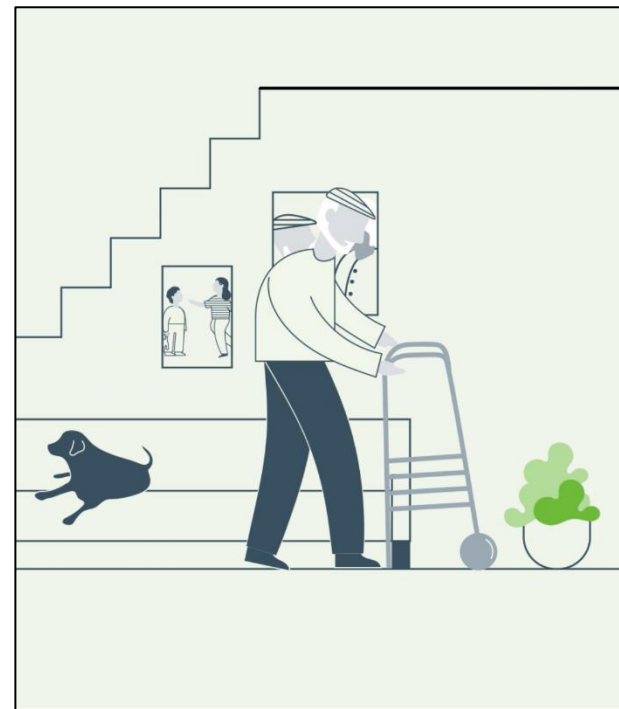


Kommunens virkemidler

Tilpassing av bustad

Kommunen sine verkemiddel

- tilskudd til tilpasning
- tilskudd til utredning og prosjektering
- informasjonstiltak - bustadrådgeving
 - økonomiske rådgiving
 - byggteknisk rådgiving
- hjelpemidler og tilskudd - NAV
Hjelpemiddelsentral



Kommunale bustadtilskot – tilskot til etablering

Kommunen må bruke tilskotet aktivt

- Frå 2020 fekk kommunane ansvaret for **tilskot til etablering**, tilskot til tilpassing og tilskot til utgreiing og prosjektering
- Tilskotet kan gi innsparingar for kommunen over mange år
- Reduserer tapsrisiko og behovet for økonomisk stønad
- Kommunen er lovpålagt å saksbehandle alle søknader



Tilskudd til utredning og prosjektering

- bidrar til å finne gode og varige løsningene tilpasset den enkeltes behov
- et lite tilskudd som kan få saken på «rett spor» tidlig i prosessen



Tilskot til tilpassing

Kommunen har frå 2020 fått ansvaret for å sette av midlar og er lovplikta til å saksbehandle søknader

Alt frå enkle tiltak til større ombyggingar, eks.:

- Utvendig terrengarbeid
- Ombygging av inngangsparti og tilkomst
- Innredning/tilpassing av kjøkken og bad
- Påbygging eller ombygging slik at man får alle nødvendige funksjoner på eitt plan

Tilbyr din kommune tilskotet?

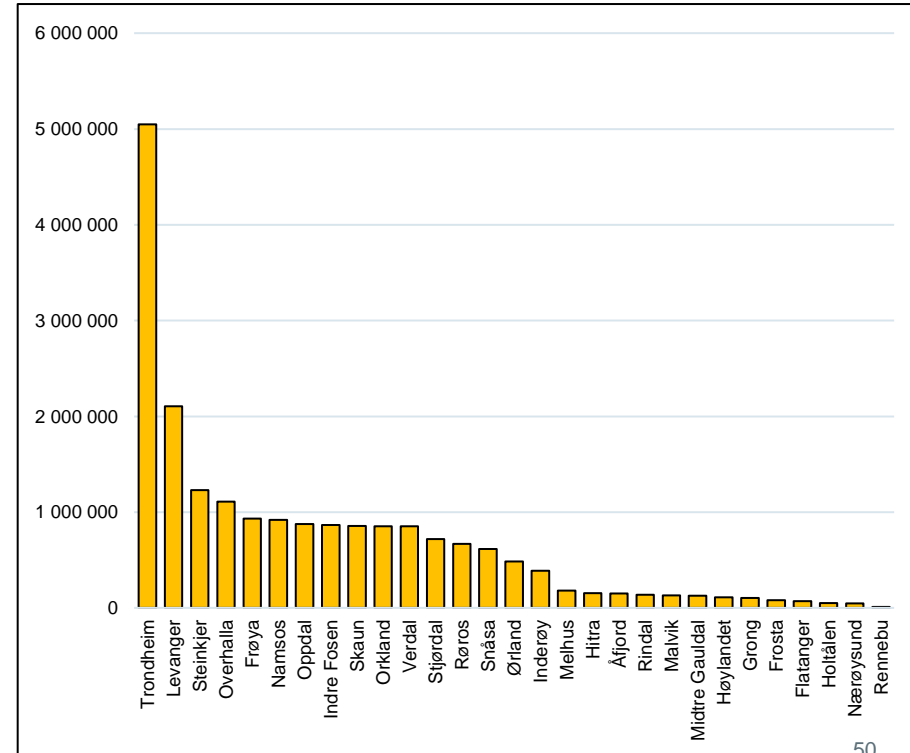


Eit verkemiddel med potensial

- Totalt har kommunane her brukt 19,9 mill. kroner i tilskot til tilpassing
- Dette er gitt i 176 enkeltsaker
- 9 kommunar har ikkje brukt tilskotet etter at det vart overført til kommunane i 2020

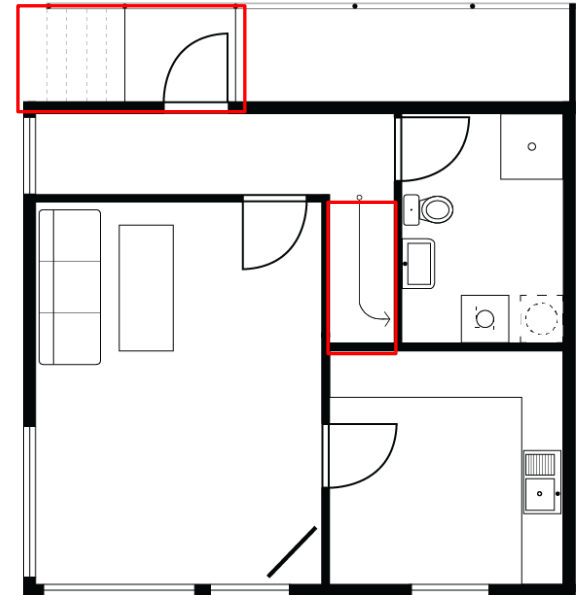
Kvifor kan ha mange gode forklaringar.

Vi i Husbanken er veldig interessert i å vite meir om korleis din kommunen bruker tilskotet.



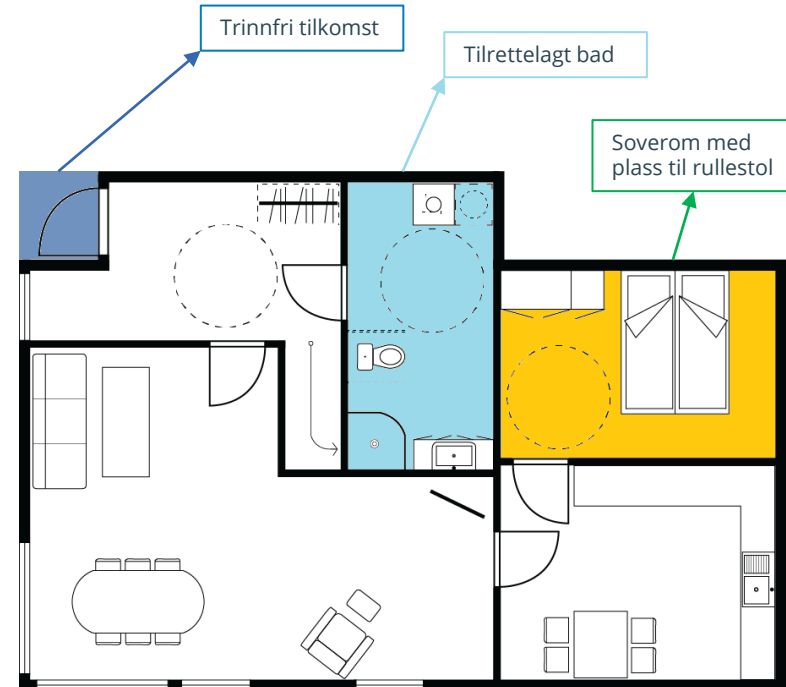
Alle bustadfunksjonar på inngangsplanet

- Einebustad med soverom i 2. etasje og trapper til inngangsparti
- Han som budde i huset fekk slag og vart avhengig av rullestol som gjorde det umogleg å bli buande heime
- Konsekvensen av dette var at han måtte flytte til sjukeheimen på andre sida av kommunen



Alle bustadfunksjonar på inngangsplanet

- Fekk lån og tilskot til tilpassing for gjere bustaden tilgjengeleg
- Trinnfri tilkomst til inngangsparti
- Bygga på og fekk soverommet på inngangsplanet
- Plass til bruk av rullestol i alle rom
- Kunne flytte heim frå sjukeheim



Eksempel på tilpassing:

Kan gje store innsparingar for kommunen

Alt. 1: bustaden vert tilpassa (investering)

Finansiering for tilpassing av bustad

Lån til oppgradering	1 000 000 kr
Tilskot til tilpassing	100 000 kr
Eigenkapital	100 000 kr
Totalt	1 200 000 kr

Fastrente per april (10 år) og
30 års nedbetaling

Lånebeløp	1 000 000
Rente pr. år	3,387%
Månedlig termingebyr	60
Nedbetalingstid (år)	30
Terminbeløp lån pr. mnd	4 629
Avdrag pr. mnd	1573
Renter pr. mnd	3103

- Brukaren bidreg sjølv med eigenkapital og tek opp startlån noko som deler kostnadene
- Kommunen bidreg med 100 000 kr.
- Etter rehabilitering kan han flytte heim og få tenester i eigen heim
- Med omfattande bistandsbehov er årleg kostnad på 680 000 kr.

Alt. 2: bustaden vert ikkje tilpassa (driftsutgifter)

Brukaren må bli buande på sjukeheimen, noko som gir ein årleg kostnad på:

1 300 000 kroner/år

- Med fullt belegg kan dette føre til at andre som har bustader som ikkje kan tilpassast vert buande heime for lenge med veldig omfattande hjelpebehov
- Kan føre til behov for nye sjukeheimsplassar med investeringskostnad på:

4 200 000 kroner*

* Gjennomsnittskostnad for 2022

Informasjon, motivasjon og rådgjeving

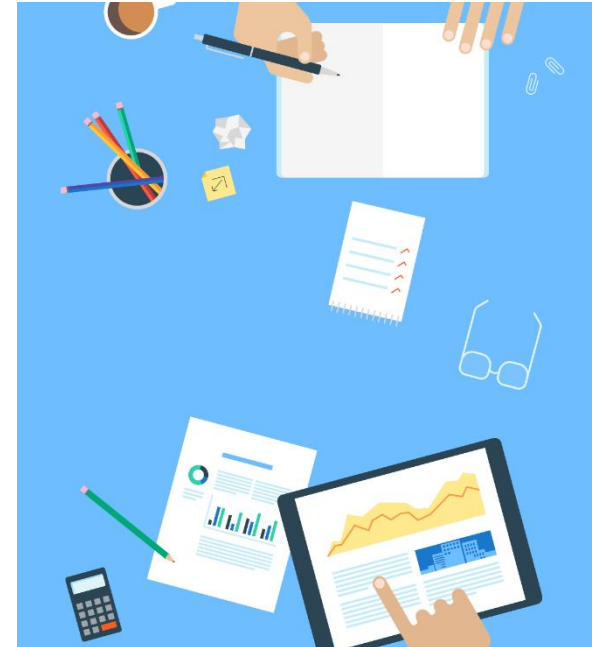
Å ta riktig val om busituasjonen

Ein komplisert prosess å navigere

- For dei aller fleste som vil gjere noko med bustaden eller skal flytte – det er ikkje lett
- Etter kvart som ein vert eldre og egne ressursar reduserast opplevast det ofte komplisert og uoverkommeleg

Mange spørsmål å ta stilling til

- *Skal ein bli buande eller flytte?*
- *Økonomien i det heile:
Lån? Nedbetaling? Avdrag? Har eg råd?*
- *Det praktiske. Vedlikehald, flyttehjelp og «dagleg drift»*
- *Hjelp frå kommunen, kva kan dei gjere?*



Tar kontakt med kommunen – kvar skal ein byrje?

- Bruker må forhalde seg til mange ulike instansar som gjer det vanskeleg å finne frem – få ei dør inn
- ansvaret for bustadrådgevinga ofte er spreidd på mange aktørar som ikkje nødvendigvis samhandlar.
- Brukar og pårørende må i ulik grad finne ut av det sjølv



Korleis kan kommunen organisere arbeidet?

- Det er ingen fasit og eit slikt arbeid kan organiserast på fleire måtar
- Det viktigaste er at organiseringa av arbeidet er at dei ulike fagområda er **koordinert og samarbeider**
- Aktørar for **alle aktuelle fagområde** må være representert
 - Byggteknisk kompetanse
 - Bustadkonsulent
 - Ergoterapeut og/eller fysioterapeut
 - Økonomiske verkemiddel
 - hjelpemidlar



Resultatkjeda

1 - Kartlegge og planlegge:
Få oversikt over noverande og framtidige behov og handlingsrom



2 - Informasjon og motivasjon

Informer om moglegheiter, kommunens tilbod og aktuelle lån og tilskot.



3 - Rådgjeving
Dei som har behov får tilbod om ekstra rettleiing og hjelp - betre bustadrådgjeving



4 - Finansiering
Alle skal ha råd til ein aldersvenleg bustad. Kommunen har satt av midlar til dette.



5 - Fleire eigna bustader for eldre

Fleire eldre tilpassar bustaden sin både for noverande behov og førebyggjande.



Bu trygt heime!

Bu trygt heime – overordna mål

Reforma skal bidra til:

- Levande og aldersvenlege lokalsamfunn
- *At fleire skal ha tilgang til ein eigna bustad i eit aldersvenleg bumiljø*
- *Informasjon om korleis ein kan gjere bustaden aldersvenleg er lett tilgjengeleg for både innbyggjarar og kommunar*
- Auka bruk av helse- og velferdsteknologi



Reforma sine innsatsområde

1. Levande lokalsamfunn

- Inkluderande nærmiljø og aktive eldre
- Deltaking og samskaping
- Planlegging for ein betre alderdom

2. Bustadtilpassing og –planlegging

- Rettleiing og planlegging
- Planlegging av eigen busituasjon
- Fleire sosiale buformer

3. Kompetente og myndigjorde medarbeidarar

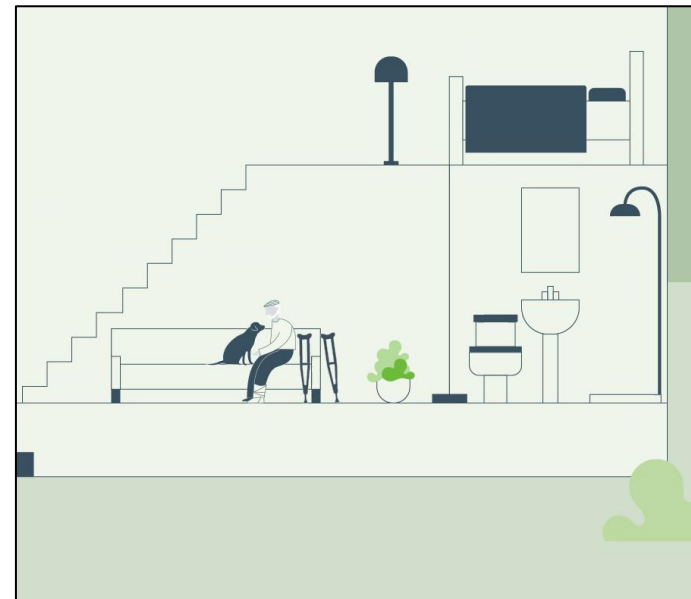
- Tillit
- Kompetanse
- Omstilling og organisering
- Kvalitet og leiing
- Forsking og kunnskapsbasert praksis

4. Tryggleik for brukarar og støtte til pårørande

- Førebyggjande og aktivitetsfremmande tenester
- Kvalitet i kapasitet
- Støtte til pårørande

Operasjonalisert gjennom eldrebustadprogrammet

- Skal stimulere til fleire eigna bustader for eldre over heile landet
- Få fleire eldre til å bu i og ha råd til ein eigna bustad – gjennom tilpassing eller flytting
- Programperiode frå 2024 – 2028



Aktuelle tiltak

- Vurdere investeringstilskot til bygging av tryggleiksbustader i kommunane
- Informasjonskampanje om bustadplanlegging
- Greie ut tiltak for styrka bustadrådgeving og førebyggjande heimetenester
- Greie ut ei nasjonal digital rettleiingsordning for bustadrådgeving
- Vurdere nasjonal digital «visningsheim»
- Auke kunnskapen om eigna bustader for eldre
- Etablering av erfaringsnettverk for utvikling av aldersvenlege bustader



Forslag fra 2019

- Trygghetsbolig - en tilrettelagt bolig med livsløpstandard og felles oppholdsarealer, sentralt plassert i nærhet til service- og kulturtilbud
- Tilskudd kan gis kommuner og borettslag - til bygging, kjøp, leie og/eller ombygging av boliger
- Nedre aldersgrense for kjøpere/leietakere er 65 år, og det er en forutsetning at nåværende bosituasjon er uegnet
- Tilskuddet skal følge boligen. Kommer kjøper/leietaker til gode i form av lavere kjøpspris eller husleie, kan ikke tas ut som gevinst ved salg av boligen



Spørsmål og kommentarer?