



**Husbanken**

# Demenskonferansen 2024 – tilrettelegge trygge hjem

20240214

Statsforvalteren Innlandet

# Husbankens rolle gjennom tidene

Antall boliger

50 000

45 000

40 000

35 000

30 000

25 000

20 000

15 000

10 000

5 000

0

Finansiering av nye boliger i Norge over tid



Alle skal bo godt og trygt!

Husbankfinansiering Annen finansiering

Ekspansiv boligbygging

Den rasjonaliserte boligbyggingen

Gjenreisning og nybygging

Innstramming og omstilling

Gjeldskrise og omlegging

Deregulering av boligmarkedet

Fra boligbank til velferdsetat

Digitalisering og samordnet stat



År

Regjeringen vil i dag:

- at **flere** skal få mulighet til å **eie** sin egen bolig
- legge til rette for **gode og trygge leieboliger**
- at **barn og unge** skal ha gode og stabile boforhold
- at **ingen** skal måtte være **bostedsløse**
- at **personer med nedsatt funksjonsevne** på lik linje med andre skal kunne velge hvor og hvordan de vil bo
- legge til rette for **økt boligbygging i distriktene**
- utvikle **botilbud** som er lagt til rette **for eldre** – sette i gang et **eldreboligprogram**
- legge fram en **stortingsmelding om helhetlig boligpolitikk**, som ser på både kommunenes rolle og Husbankens rolle som støttespiller for kommunene



## Meld. St. 1

(2023–2024)

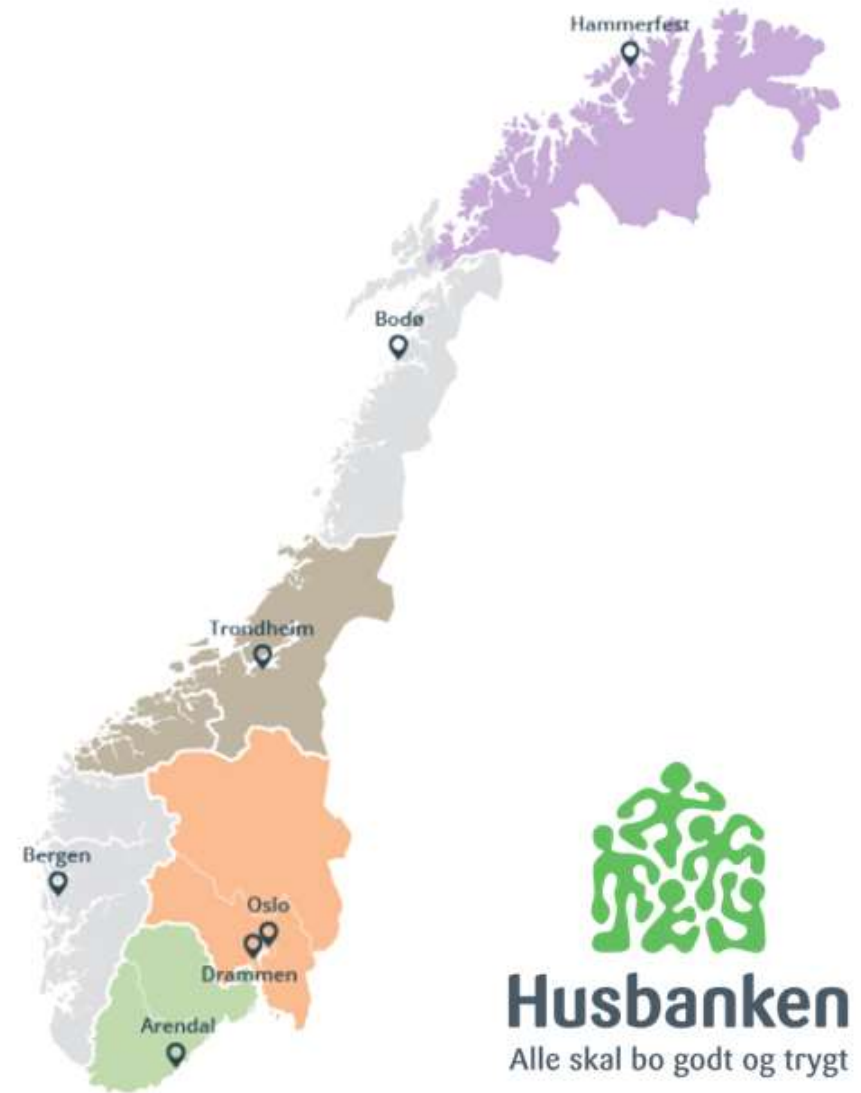
Melding til Stortinget

Nasjonalbudsjettet 2024



# Husbankens rolle

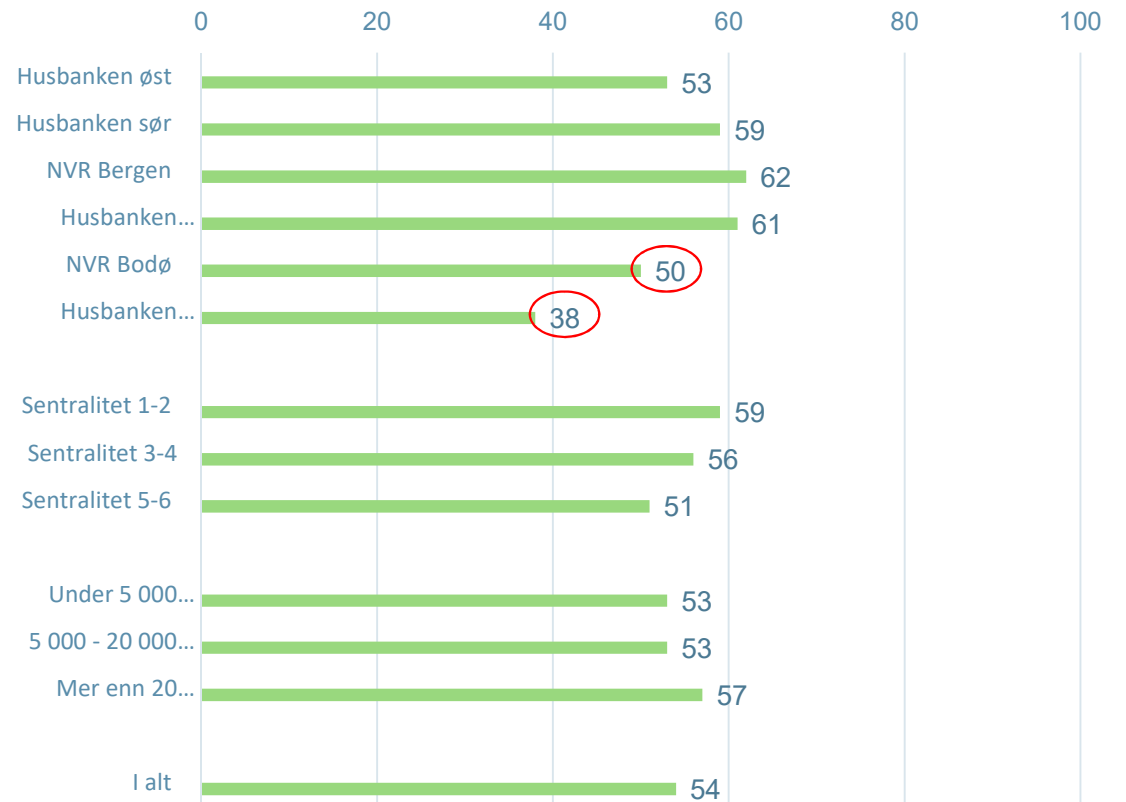
- Forsyne markedet med boliger til grupper som trenger bistand
- Styrke etterspørselen til grupper som trenger bistand
- Gjøre vanskeligstilte i stand til å bli boende i egen bolig
- Forsyne markedet med boliger av god kvalitet som ivaretar universell utforming og miljøkvaliteter



Skalagjennomsnitt: 0-100 poeng

## Utfordringsbildet kjenner vi godt

- Vi blir stadig flere eldre
- Bare 4 av 10 bor i en bolig som kan brukes av alle (Husbankens boligundersøkelse 2023)
- Mange kommuner rapporterer om for dårlig tilgang til boliger for eldre
- Utfordringene er størst i distriktene



Kommunenes vurdering av tilgang på egnede boliger til eldre.  
Kilde: Husbankens kommuneundersøkelse 2023.

# Barrierer for at flere skal bo trygt og godt hjemme lenger

For privatpersoner, kommunene, markedsaktører og stat

## 1. Strukturelle barrierer

- En del eldre mangler økonomi til å gjennomføre nødvendige tilpasninger av boligsituasjonen
- Utfordringer knyttet til tynne boligmarkeder i distriktene
- Det bygges for få egnede boliger

## 2. Har ikke tilstrekkelig informasjon

- Begrenset plankompetanse og kapasitet til å drive langsiktig planlegging
- For liten grad av koordinering av innsats på området på nasjonalt nivå
- Eldre mangler motivasjon til å tilpasse boligsituasjonen sin
- Mangelfullt kunnskapsgrunnlag og tilgang til statistikk

# Overordnede relevante mål for eldreboligprogrammet

## Reformen skal bidra til:

- Levende og aldersvennlige lokalsamfunn
- *At flere skal ha tilgang til en egnet bolig i et aldersvennlig bomiljø.*
- *Informasjon om hvordan en kan gjøre boligen aldersvennlig er lett tilgjengelig for både innbyggere og kommuner*
- Økt bruk av helse- og velferdsteknologi



# Reformen sine innsatsområder

## 1. Levende lokalsamfunn

- Inkluderende nærmiljø og aktive eldre
- Deltakelse og samskaping
- Planlegging for en bedre alderdom

## 2. Boligtilpasning og -planlegging

- Veiledning og planlegging
- Planlegging av egen bosituasjon
- Flere sosiale buformer

## 3. Kompetente og myndiggjorte medarbeidere

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

## 4. Trygghet for brukere og støtte til pårørende

- Forebyggende og aktivitetsfremmende tjenester
- Kvalitet i kapasitet
- Støtte til pårørende



# Operasjonalisert gjennom eldreboligprogrammet

- Programmet skal stimulere til at flere eldre tar ansvar for og blir mer bevisste sin egen boligsituasjon
- Målet er å flere eldre til å bo i og ha råd til en egnet bolig – gjennom tilpassing eller flytting
- Programperiode fra 2024 – 2028

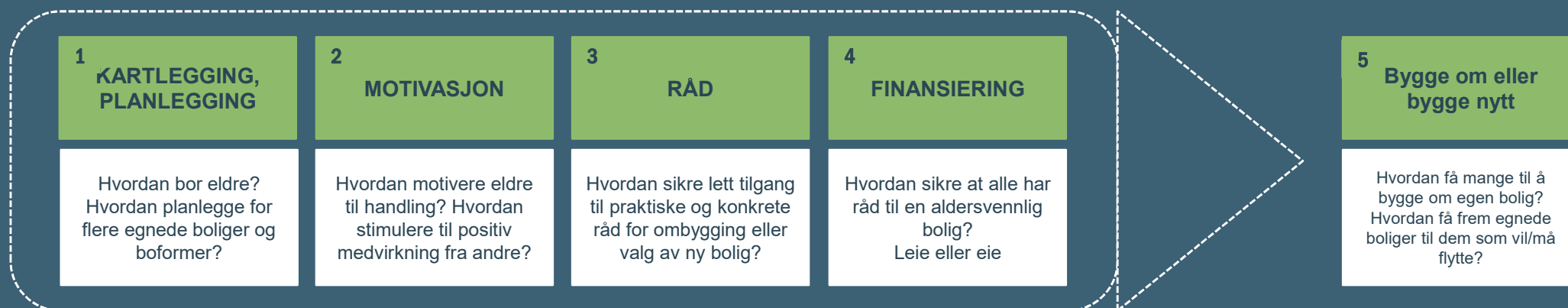
Tiltakene i innsatsområdet kan sorteres etter tema:

1. Veiledning og planlegging
2. Planlegging av egen bosituasjon
3. Flere sosiale buformer





# Strategi for å nå målene



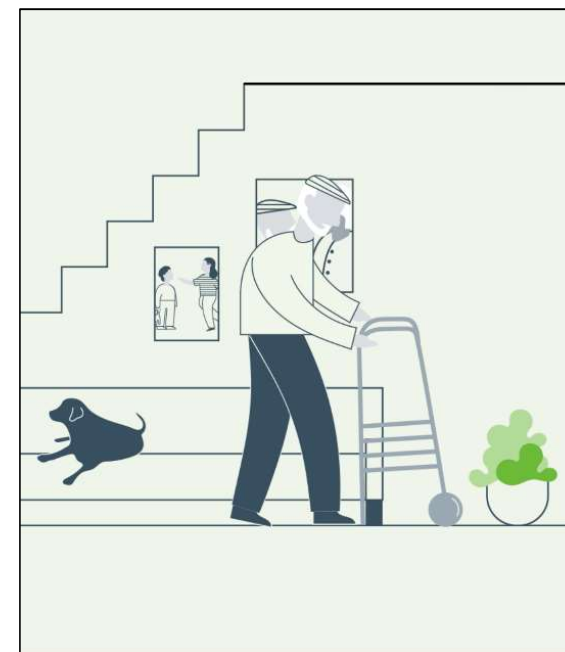
Eldreboligprogrammet

## Tema 1: veiledning og planlegging

Regjeringen skal styrke kommunal planlegging gjennom gode verktøy og samordning av statlige initiativ.

### Tiltak

- Styrke veiledningsrollen til Husbanken overfor kommunene
- Styrke planleggingskompetansen i kommunene
- Utrede tiltak for styrket boligrådgivning i kommunene, herunder utrede en nasjonal digital veiledningsordning
- Innhente kunnskap om boformer som er egnet for personer med demens
- Evaluere plankravet for investeringstilskuddet for heldøgns omsorgsplasser

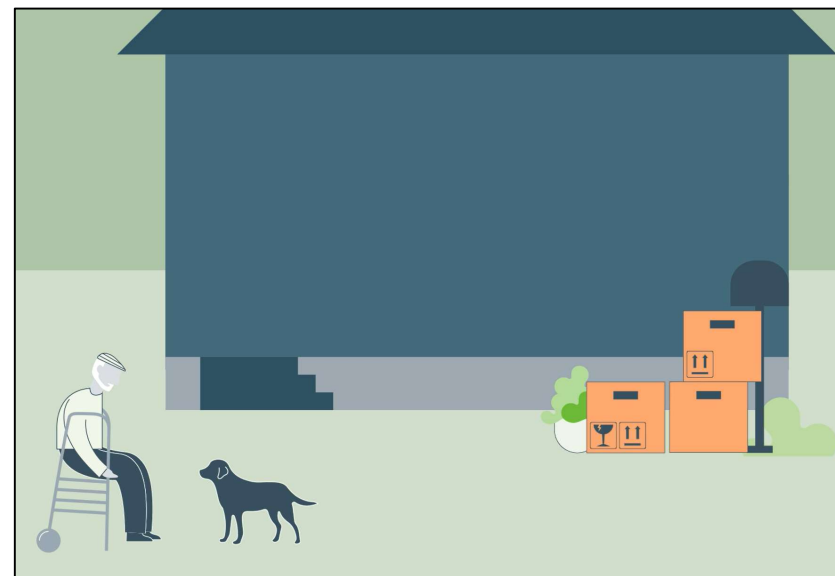


## Tema 2: planlegging av egen bosituasjon

Skal stimulere til at den enkelte tar strategiske boligvalg før behov oppstår gjennom tilpassing eller flytting.

### Tiltak

- Gjennomføre en informasjonskampanje om boligplanlegging
- Gjøre det enklere for eldre å tilpasse egen bolig
- Vurdere å opprette et nasjonalt digitalt «visningshjem» for å synliggjøre muligheter innen boligtilpassing, hjelpemidler, velferdsteknologi med mer
- Gjøre startlån bedre kjent for eldre med lav inntekt
- Vurdere kriteriene for husbanklån til bokvalitet, blant annet med mål om å bidra til flere egnede boliger til eldre

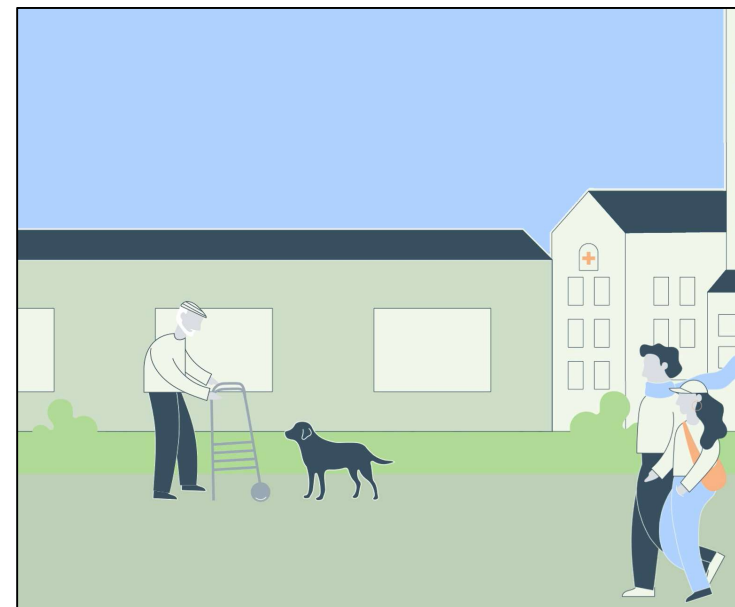


## Tema 3: flere sosiale boformer

Regjeringen vil utforske mulighetene for nye og mer sosiale boformer. Dette bidrar til å øke trygghet, sosiale nettverk og støtte i hverdagen for den enkelte.

### Tiltak

- Se nærmere på hva som hindrer kommuner og private utbyggere i dag for utbygging av egnede boliger for eldre.
- Legge til rette for økt bygging av trygghetsboliger og andre aldersvennlige boliger
- Videreføre det distriktsrettede arbeidet til Husbanken
- Øke kunnskapen om egnede boliger for eldre
- Ta initiativ til å etablere et erfaringsnettverk for utvikling av aldersvennlige boliger



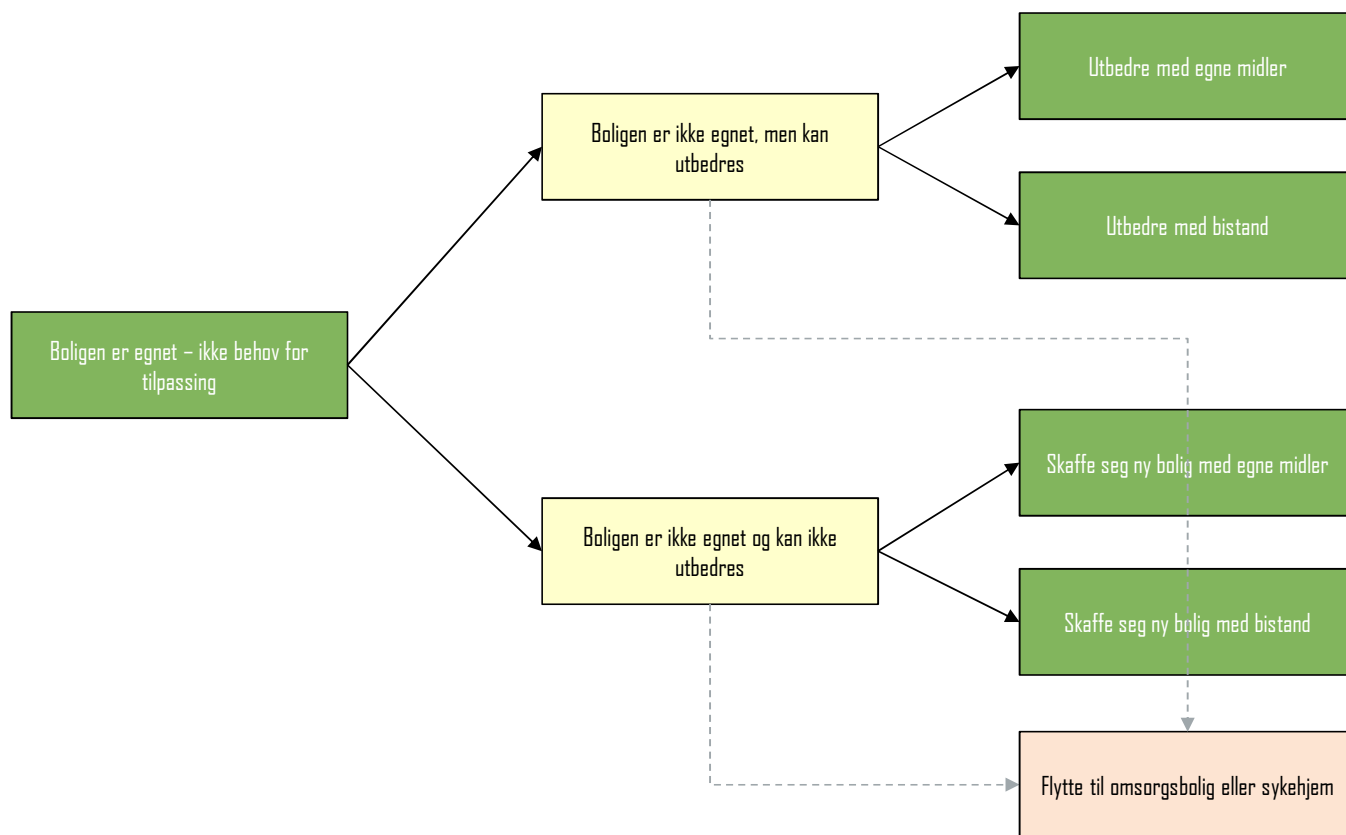
Hvordan planlegge for nok  
tilrettelagte boliger?

Valgmulighetene en står overfor

## Bo som før, tilpasse eller flytte?

Om man blir dårlig til bens og vil få behov for tilpasset bolig kan en:

- Bli boende som før
- Tilpasse boligen
- Flytte til en egnet bolig
- **Flytte til omsorgsbolig eller sykehjem**



# Tilpassing av bolig er mer avgjørende i distriktene

Særskilte forhold i distriktene:

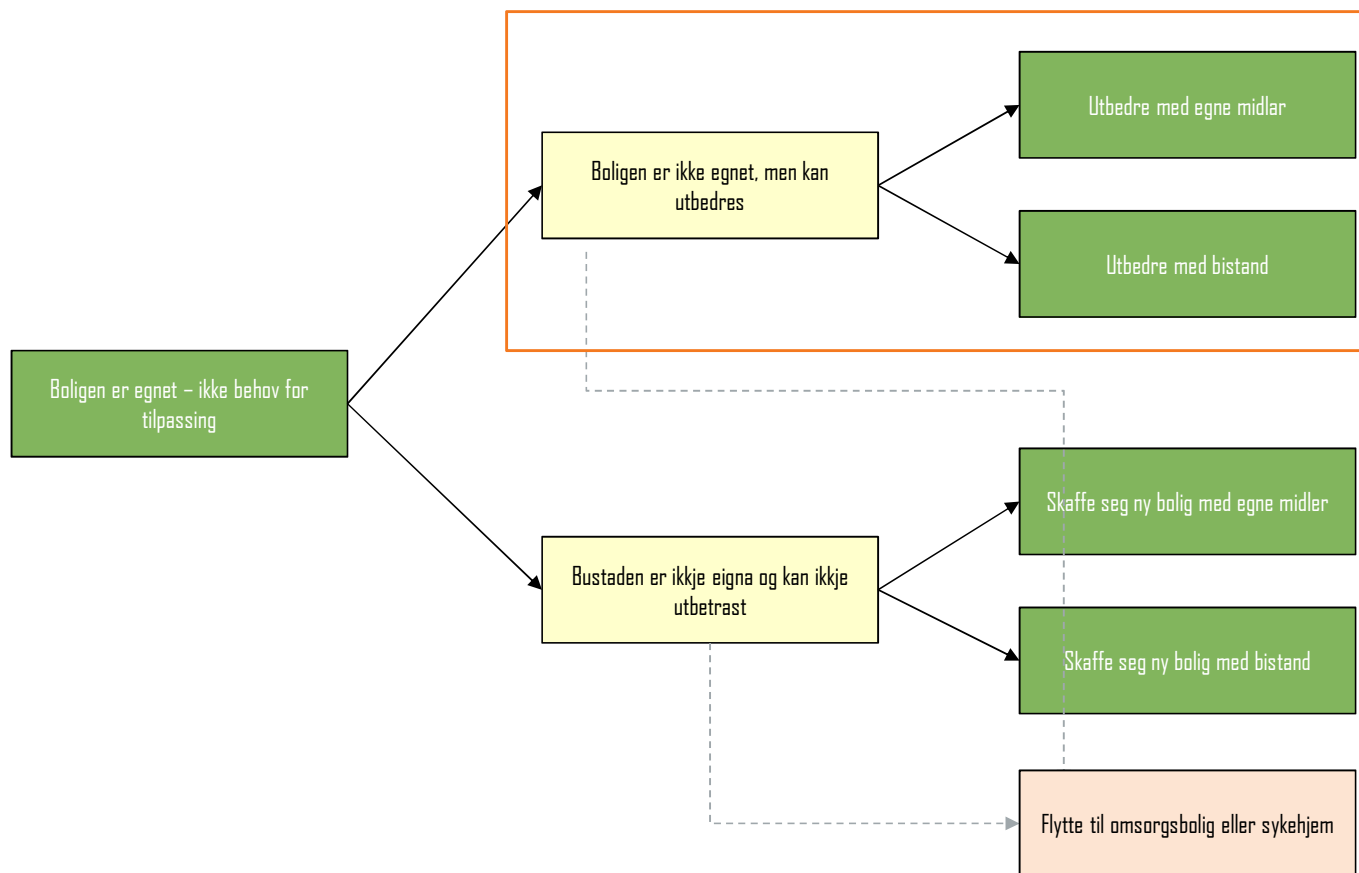
- Større andel eldre og lavere forsørgerrate
- Eldre boligmasse
- Mange eneboliger og småhus
- Lite nybygging
- Høye materialkostnader



Avgrenser muligheter til å flytte til ny egnet bolig



En større del av svaret i distriktene ligger derfor i tiltak i eksisterende boliger.





# Husbankens virkemidler

# 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 eksisterende bustad i kommunen

Tilpasse bustaden utan noverande behov

Tilpasse bustaden med noverande eller nært forstående 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 utleigebustader  
Tilskot til utleigebustader (kjøp, istandsetting, bygging)

Investeringstilskudd  
Bostøtte

Startlån  
Bostøtte  
Investeringstilskudd

Startlån (eid bolig)  
Bostøtte  
Lån til oppgradering

Startlån (eid bolig)  
Lån til oppgradering

KOMMUNENS  
VIRKEMIDLER

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

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

Dialog med bransjeaktører  
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 tilpasning

Øk. rådgivning  
Veiledning

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

# 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)

Investeringstilskudd  
Bostøtte

Startlån  
Bostøtte  
Investeringstilskudd

Startlån (eid bolig)  
Bostøtte  
Lån til oppgradering

Startlån (eid bolig)  
Lån til oppgradering

KOMMUNENS  
VIRKEMIDLER

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

Dialog med innbyggjarane  
Rimeleg tomt  
Festet tomt  
Tilrettelagt tomt  
Sal/kjøp av tomt

Dialog med bransjeaktører  
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 tilpasning

Øk. rådgivning  
Veiledning

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

# Fornye og fremskaffe omsorgsboliger og sykehjem

## INVESTERINGSTILSKUDD

- Oppføring
- Kjøp
- Ombygging
- Utbedring
- Leie



# 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



# Tilpasning av eksisterende boliger - samarbeid og samordning av virkemidler

## Husbanken

- Startlån (saksbehandles i kommunen din)
- Lån til boligkvalitet til oppgradering
- Bostøtte

## Kommunen:

- Har kontakt med brukere og avdekker behov
- Tilskudd til utredning og prosjektering
- Startlån
- Tilskudd til tilpasning

## NAV:

- Hjelpemiddel
- Rådgiving
- Tilskudd istedenfor hjelpemiddel



# Startlån

Startlån bidrar til å skaffe og sikre boliger for vanskeligstilte.

- Eldre i uegnet bolig, utviklingshemmete, vanskeligstilte på boligmarkedet

Lånet kan brukes til

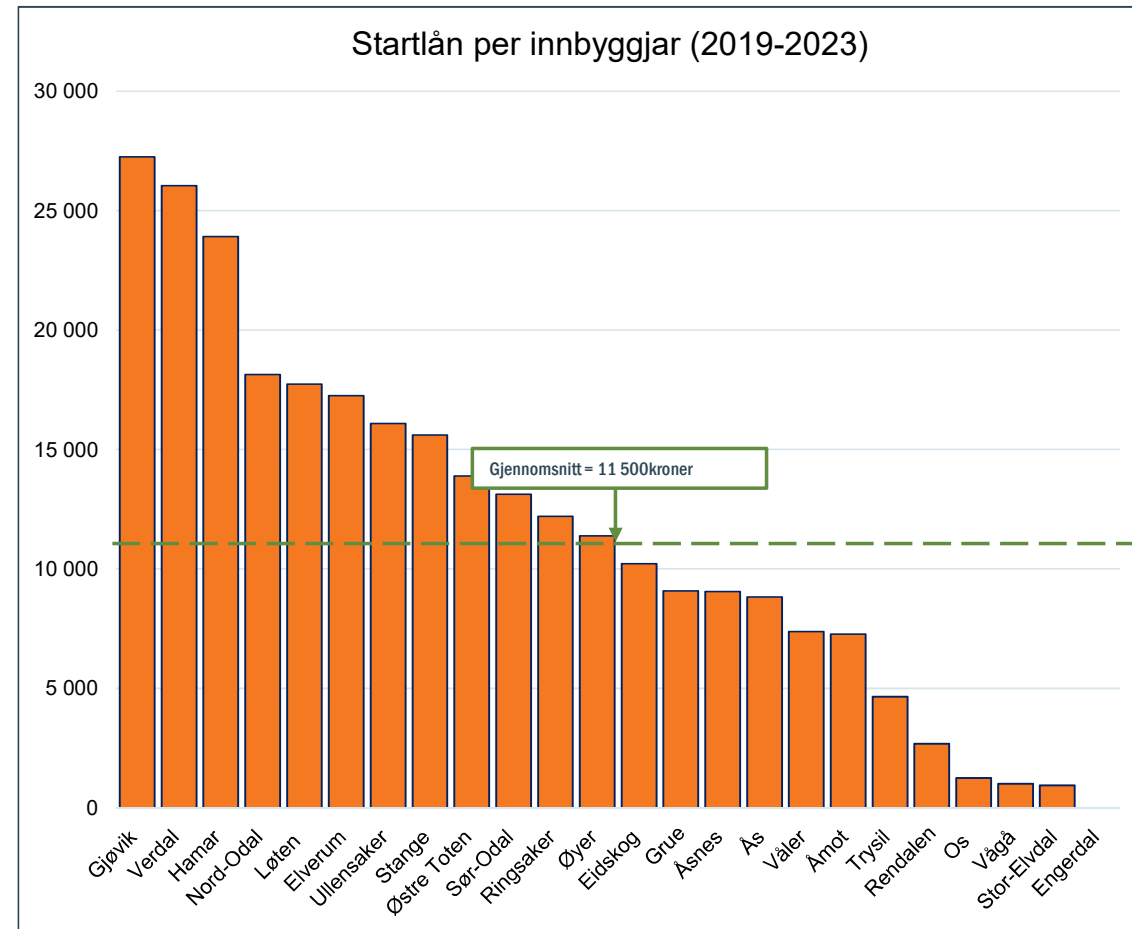
- Kjøp av bolig
- Refinansiering av lån
- Utbedring av bolig
- Tilpasning av bolig





# Bruk av startlån i utvalgte kommuner

- Startlån har blitt bruk i ulik grad de siste fem årene



# Startlån – større handlingsrom i distriktene

I distriktene kan man gjøre unntak om:

*«boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet, eller at lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.»\**

- Kan se bort fra sparekrav og langvarig boligfinansierings utfordring
- Fortsatt krav om avslag i vanlig bank
- Stort handlingsrom
- Målgrupper: kommunalt tilsette, politi, **ansatte i helse- og omsorgssektoren** og privat næringsliv

Startlån gitt med distriktsunntaket (2022-2023)		
Løten	1	2 575 000
Trysil	x?	15 900 110
Østre Toten	1	2 500 000

Hva er praksis i din kommune?

## Lån til oppgradering

- Krever i utgangspunktet tiltak innenfor både energieffektivisering og tilgjengelighet
- Men lån kan også gis til gode tiltak innenfor ett av områdene

Men også viktig å notere seg:

- Lånet er ikke behovsprøvd og alle kan søke
- Det kan gjøres unntak for reglene for belåningsgrad i distriktene
- Gunstig rente!

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
Månedlig	3,967 %	3,764 %	3,697 %	3,986 %	4,189 %
Kvartalsvis	3,980 %	3,776 %	3,708 %	4,000 %	4,203 %
Halvårlig	4,000 %	3,794 %	3,725 %	4,020 %	4,225 %

*\* Flytende rente frem til 29.februar. Ny flytende rente fra 1. mars 2024 er 4,458 %, 4,474 % og 4,499 %.*

# Lån til oppgradering

## Tiltak innen energieffektivisering

A. Oppgradering av yttertak

og /eller

B. Oppgradering av yttervegg,  
inkludert vinduer/dører



## Tiltak innen universell utforming

A. Oppgradering av felles  
trapperom iht. standard

Eller 2 av 6 punkter fra plukklister

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

Eksempel på tilpasning:

## Kan gi store innsparinger for kommunen

### Alt. 1: boligen blir tilpasset (investering)

#### Finansiering for tilpasning av bolig

Lån til oppgradering	1 000 000 kr
Tilskudd til tilpasning	100 000 kr
Egenkapital	100 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>1 200 000 kr</b>

Fastrente per april (10 år) og  
30 års nedbetaling

<b>Lånebeløp</b>	<b>1 000 000</b>
Rente pr. år	3,387%
Månedlig termingebyr	60
Nedbetalingstid (år)	30
Terminbeløp lån pr. mnd	4 744
Avdrag pr. mnd	
Renter pr. mnd	

- Brukeren bidrar selv med egenkapital og tar opp startlån noe som deler kostnadene
- Kommunen bidrar med 100 000 kr.
- Etter rehabilitering kan han flytte hjem og få tjenester i eget hjem
- Med omfattende bistandsbehov er årlig kostnad på 680 000 kr.

### Alt. 2: boligen blir ikke tilpasset (driftsutgifter)

Brukeren må bli boende på sykehjem, noe som gir en årlig kostnad på:

*1 300 000 kroner/år*

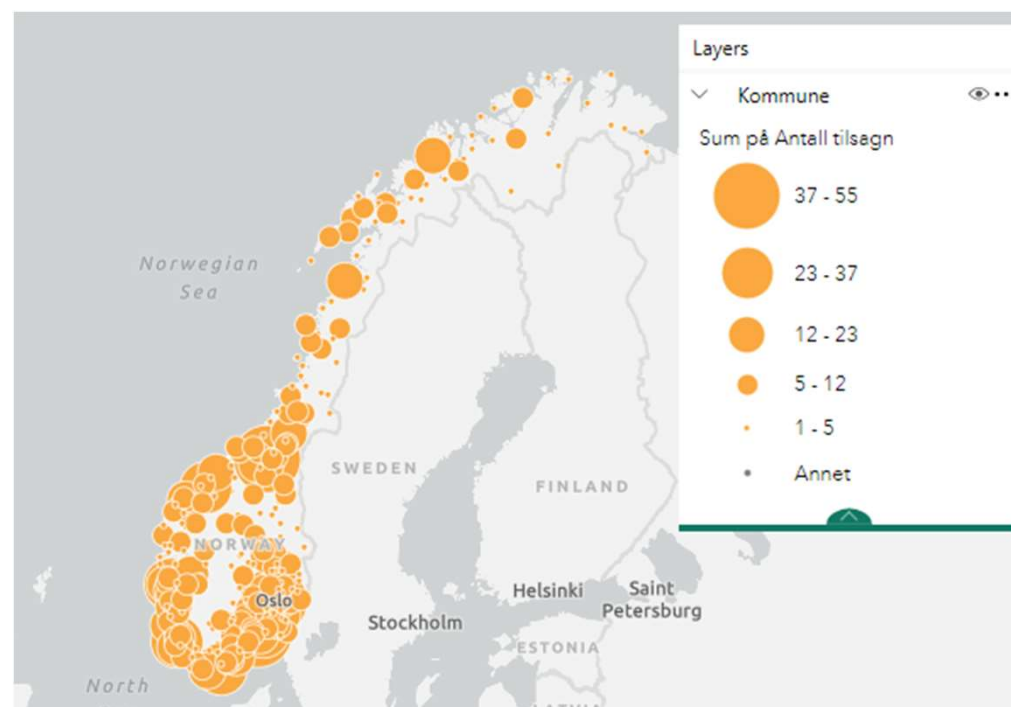
- Med fullt belegg kan dette føre til at andre som har boliger som ikke kan tilpasses blir boende hjemme for lenge med veldig omfattende hjelpebehov
- Kan føre til behov for nye sykehjemsplasser med investeringskostnad på:

*4 200 000 kroner\**

\* Gjennomsnittskostnad for 2022

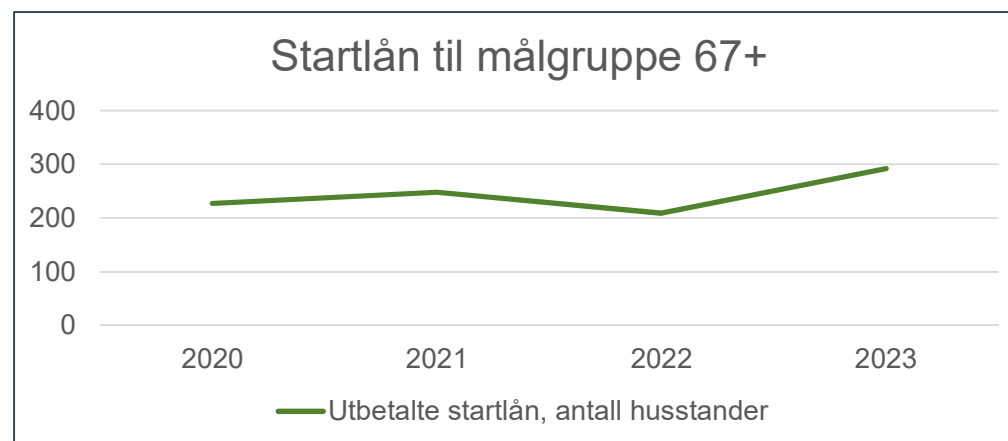
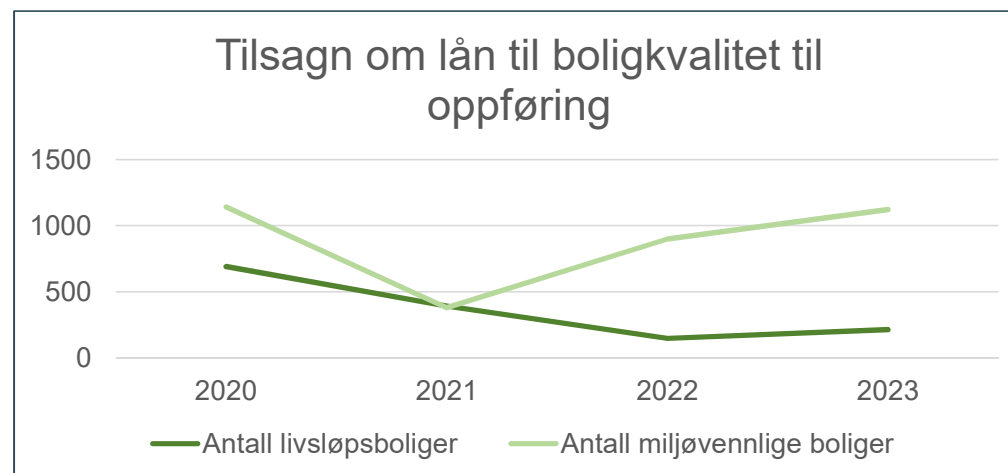
# Husbankens økonomiske virkemidler - bruk av investeringstilskuddet

- De aller fleste kommuner har benyttet seg av investeringstilskuddet (ca.90 prosent).
- De mest folkerike kommunene har fått flest tilsagn og størst tilsagnsbeløp.
- Det er naturlig at det er store variasjoner mellom kommuner som har fått tilsagn, da større investeringer som omsorgsbygg foretas relativt sjelden, og da særlig i små kommuner.
- Kartet ikke sier noe om det faktiske behovet for tilskudd, da dette vil avhenge av befolkningssammensetningen, (kvaliteten på) den eksisterende bygningsmassen og tilbudet av andre pleie- og omsorgstjenester.



# Husbankens økonomiske virkemidler – lån til boligkvalitet og startlån

- Mye høyere etterspørsel etter lån til oppføring av miljøvennlige boliger enn lån til livsløpsboliger
- Vi ønsker flere livsløpsboliger – ser på kvalitetskravene
  
- Beskjedent antall startlån til eldre – rom for økt bruk



# Trygghetsboliger....?

Bo- og tjenestetilbud						
tjenestenivå	BEHOV		TJENESTER	BOLIGER	ØKONOMISKE VIRKEMIDLER	
					HUSBANKEN	KOMMUNEN
Nivå 5	Langtidsopphold i institusjon		Heldøgn pleie- og omsorgstjenester	Institusjon	Investeringsstilskudd	Egne midler alene eller i kombinasjon med investeringsstilskudd
Nivå 4	Korttidsopphold i institusjon****			Omsorgsboliger		
Nivå 3	Heldøgntjeneste utenfor institusjon					
Nivå 2	Hjemmetjenester***			Egen bolig (eid/leid)*****	Tilskudd og lån utleieboliger	Tilskudd tilpasning av bolig
Nivå 1	Dagtilbud**				Lån boligkvalitet	Bostøtte
Nivå 0	Forebyggende*				Tilskudd heis	Startlån unge voksne

endring i funksjonsnivå

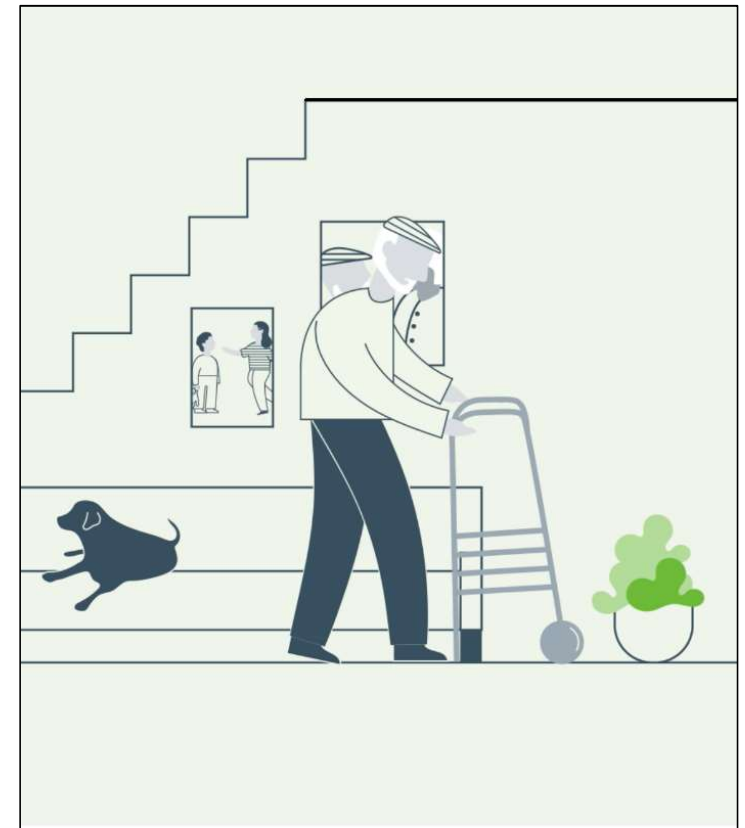


# Kommunens virkemidler

Tilpasse egen bolig

## Kommunen sine virkemidler

- Tilskudd til tilpasning
- Tilskudd til utredning og prosjektering
- Informasjonstiltak - boligrådgiving
  - økonomisk rådgiving
  - byggteknisk rådgiving
- Hjelpemidler og tilskudd - NAV  
Hjelpemiddelsentral

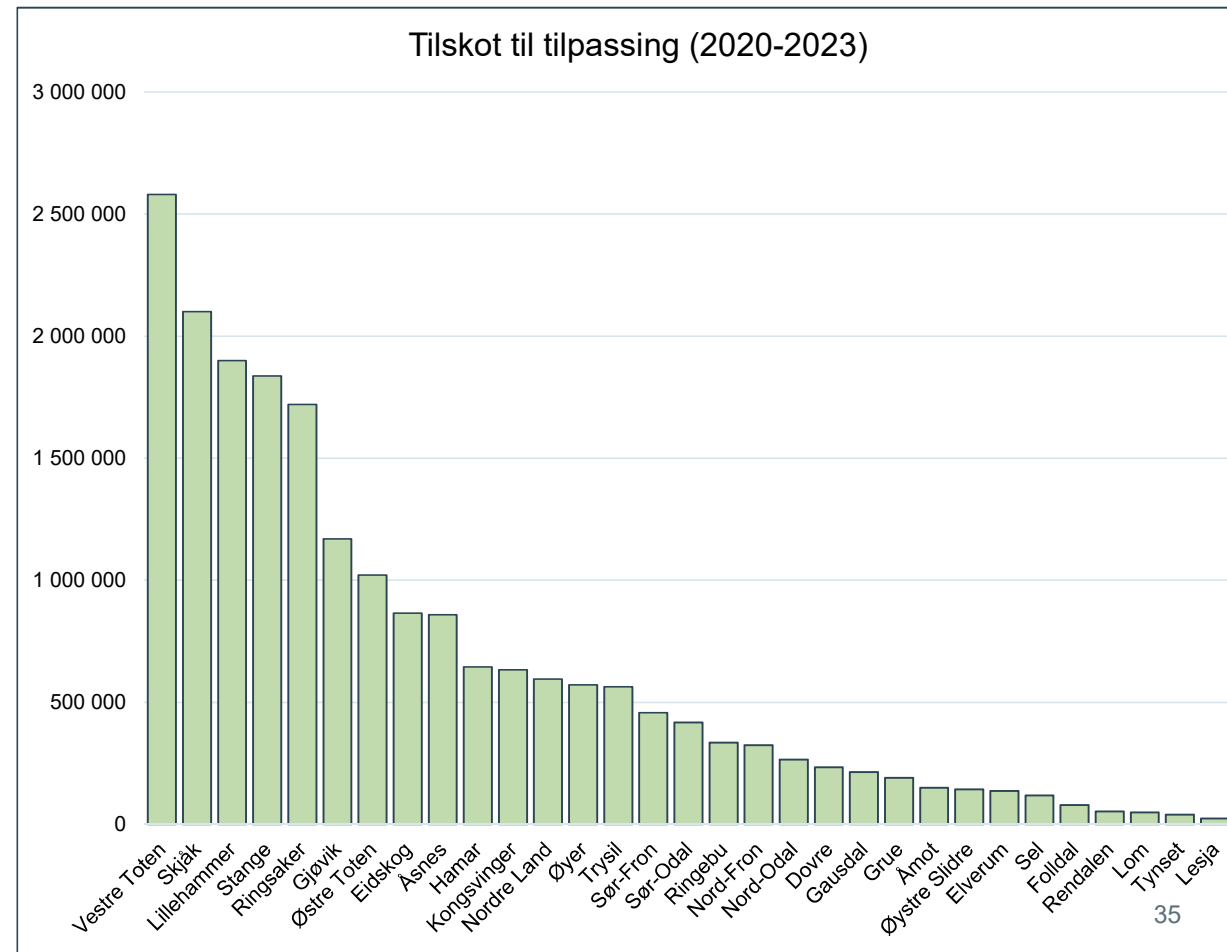


Tilskudd til tilpasning 2020-2023

# Et virkemiddel med potensial i Innlandet

- Totalt har kommunene i Innlandet brukt 20,3 mill. kroner på tilskudd til tilpasning
- Ca. 1,8 mill. kroner av disse har gått til husstander med eldre (67 år +) i 28 saker
- Kan ha ulike grunner, men

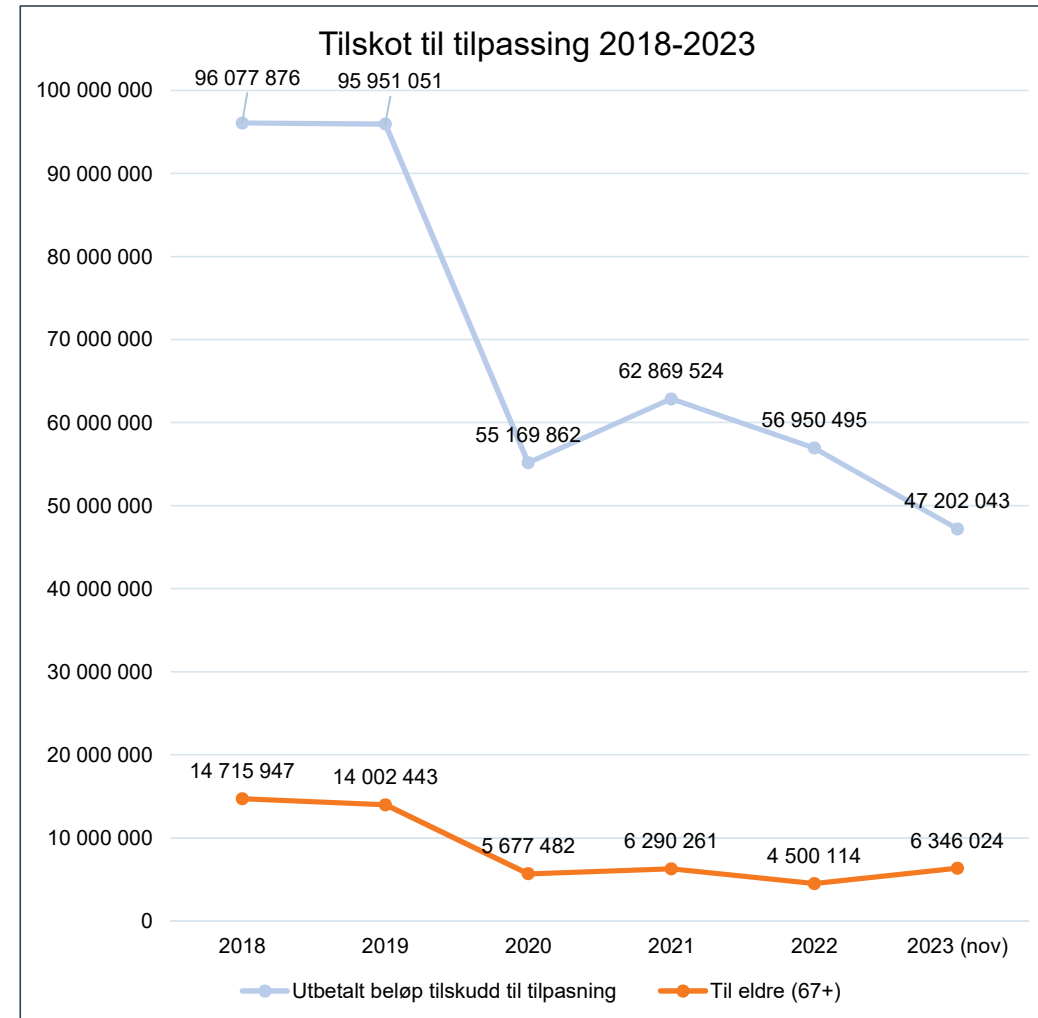
Hvorfor ligger tilskuddsutbetalingene i din kommune på det nivået?



## Tilskudd til tilpasning 2018-2023

# ...også i resten av Norge

- Etter at boligtilskuddene (tilpasning, etablering og utredning og prosjektering) gitt gjennom rammetilskuddet har bruken falt
- Fra ca. 96 mill. kroner i 2019 til ca. 57 mill. kroner i 2022
- Til husstander med personer over 67 år:
  - 2019: 14 mill. kroner
  - 2022: 4,5 mill. kroner
  - 2023: 6,3 mill. kroner



## OPPSUMMERING

# Tilpasning av eksisterende boliger - samarbeid og samordning av virkemidler

### Husbanken

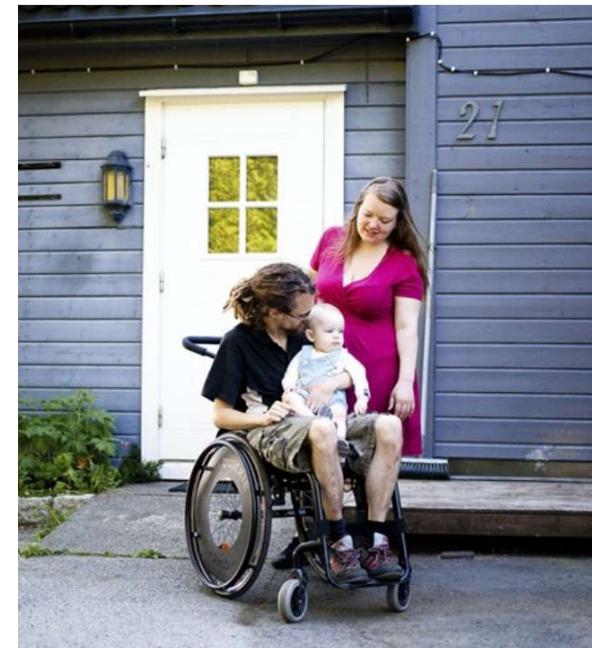
- Startlån (saksbehandles i kommunen din)
- Lån til boligkvalitet til oppgradering
- Bostøtte

### Kommunen:

- Har kontakt med brukere og avdekker behov
- Tilskudd til utredning og prosjektering
- Startlån
- Tilskudd til tilpasning

### NAV:

- Hjelpemiddel
- Rådgiving
- Tilskudd istedenfor hjelpemiddel



TAKK FOR MEG!

[helene.jordheim@husbanken.no](mailto:helene.jordheim@husbanken.no)