

Boligens betydning for en effektiv og mer bærekraftig eldreomsorg

v/Birger Jensen - Husbanken

Disposisjon

1. Hva handler dette innlegget egentlig om
2. Hva sier stortingsmeldingene og forskninga
3. Hvilke virkemidler har kommunen til rådighet
4. Hva har kommunene gjort?

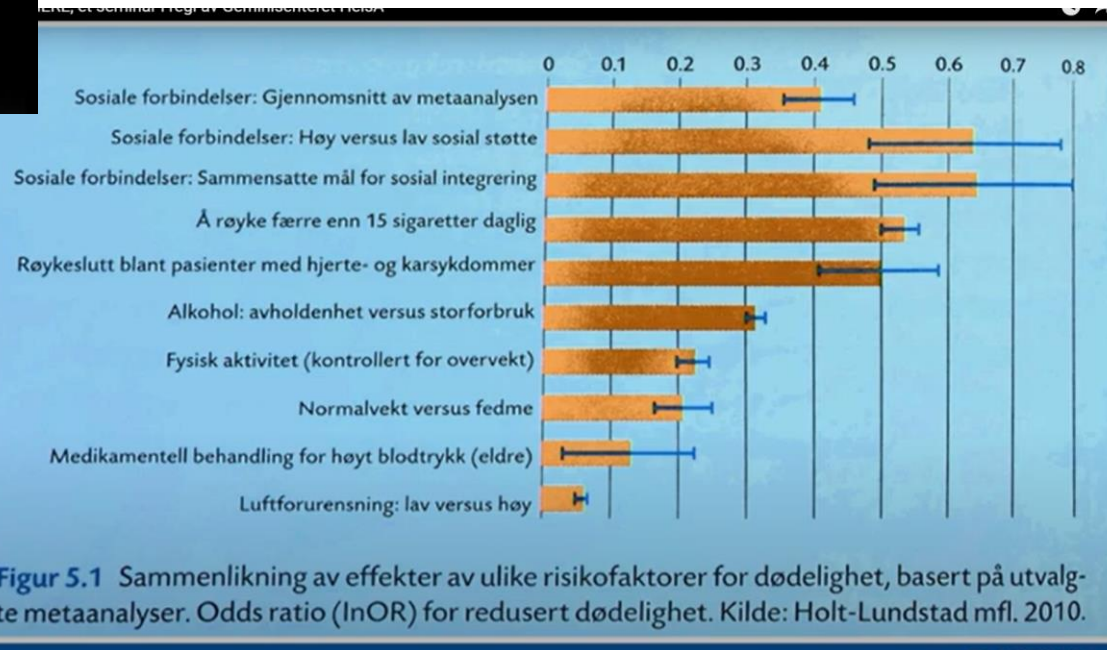
Hvorfor er dette viktig?

- Kommunene vil bli utfordret på kapasitet
- Boliger som har god tilgjengelighet er **ett av flere tiltak** som vil redusere denne etterspørselen
- Utbygging av nye boliger kan gi ringvirkninger – ikke bare for de eldre, men for samfunnsutviklinga som helhet
- Men, hvordan??????





KOM NÆRMERE, et seminar i regi av Geminisenteret HelsA



KOM NÆRMERE, et seminar i regi av Geminisenteret HelsA

Tiltak på alle nivå i folkehelsearbeidet

Tiltaksnivå	Aktør (eks.)	Tiltak (eks.)
Individnivå	Fastlege	Opplyse om sosiale tilbud
Gruppenivå	Omsorgstjenesten Frivillige org.	Eldretrim Besøktjeneste
Organisasjonsnivå	Omsorgstjenesten Frivillige org.	Dagtilbud Frivillighetssentral
Lokalsamfunn	Kommunal planlegging	Bolig og arealplan
Nasjonalt nivå	Nasjonal politikk	Nasjonal politikk



https://www.youtube.com/watch?v=qJ31I4mop1E&ab_channel=SINTEFCommunity

Fordeler med et godt boligtilbud – en oppsummering

Økonomi

- billigere løsninger for kommunen
- et markedsgrunnlag for lokal byggebransje
- Økonomiske fordeler for den enkelte å bo i egen bolig

Folkehelse

- vi kan stimulere til boligutvikling som reduserer omfanget av ensomhet og isolasjon
- mestringsfølelse for den enkelte

**Hva sier forskningen,
offentlige utredninger
og meldinger om dette?**

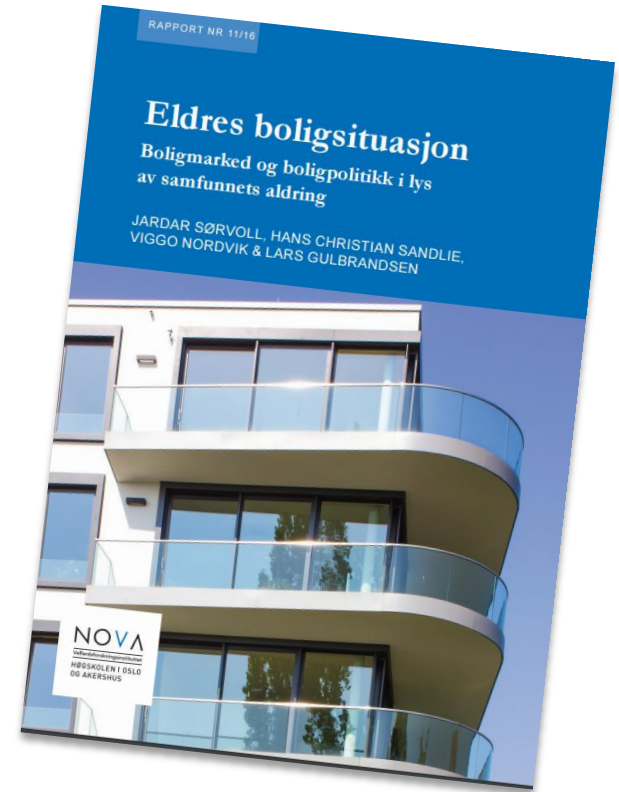
Planlegging

- NOVA-rapporten «Planer for et aldrende samfunn» fra 2015 pekes det på at veksten i antallet eldre vil øke vesentlig fra 2025, og kommunene må bruke tida godt til planlegging.
- En av hovedkonklusjonene fra rapporten er at boligplanlegging for eldre har liten oppmerksomhet i mange kommuner.



Særskilt innsats i distriktskommuner

- Kommunene har behov for mer systematisk kunnskap.
- Ingen klar avveining mellom satsing på omsorgsboliger, institusjoner, tilpasning eller boligforsyning
- Liten koordinering av boligpolitikk og eldreomsorg.
- Behov for særskilt innsats i distriktskommuner



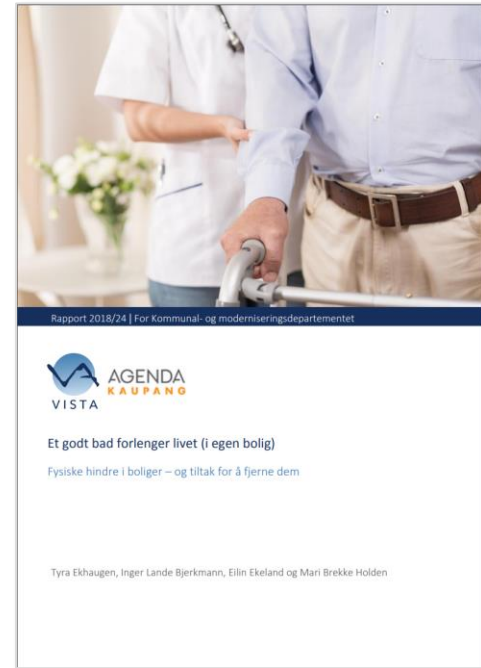
Mobilitet blant eldre på boligmarkedet

- Stor forskjell mellom vilkårene til eldre på boligmarkedet i distriktskommunene og eldre som nyter godt av mer velfungerende boligmarkeder i mer sentrale strøk.
- I distriktene er det færre egnede alternativer for eldre på boligmarkedet, og vi argumenterer derfor for å prioritere utviklingen av eldreboligpolitikk i distriktene
- Er boligtilbudet godt nok flytter eldre i stor grad til en mer tilgjengelig bolig
- <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/nyMobilitet%20blant%20eldre%20pa%20boligmarkedet%20holdninger%20.pdf>



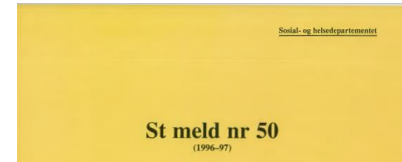
En egnet bolig gir reduserte kostnader for samfunnet

- **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

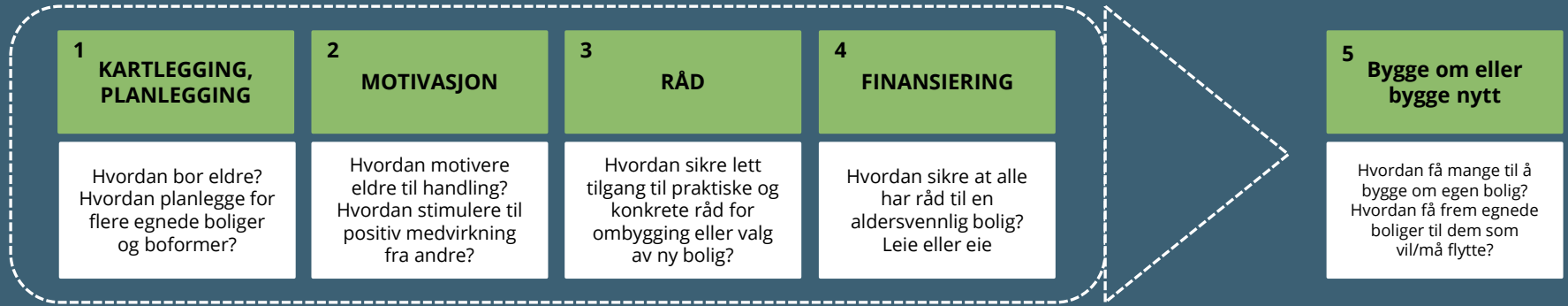


Leve hele livet m.fl

Det er en betydelig samfunnsøkonomisk gevinst ved at eldre kan bli boende i egen bolig og få pleie og omsorg her framfor å måtte flytte på institusjon



Skisse til eldreboligprogram – «Bo trygt hjemme»



Skisse til forutsetninger for rammeverket:

- Alle skal ha tilgang til en aldersvennlig bolig
- Alle skal ha råd til en aldersvennlig bolig
- Alle skal få nødvendig bistand til å skaffe seg en aldersvennlig bolig
- Alle skal ha tilgang til omsorgsbolig og sykehjem ved behov

Fleire aldersvennlege bustader og bumiljø

- Ein aldersvennleg bustad
 - har god tilgjengelighet
 - har teneig lokalisering
 - kan motta tenester i heimen
- To hovudvegar
 - tilpasse eksisterande
 - bygge nye, tilgjengelege
- Fleire tiltaksområde



Hvilke virkemidler har kommunene til rådighet?

Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte

Fra leie til eie

Beholde og tilpasse bolig

Omsorgsbygg

STRATEGI

Kommunen
kjøper boliger

Kommunen
bygger nye
boliger

Samarbeide med
private aktører

Formidle bolig i
det private utleie-
markedet

Bistå vanskelig-
stilte med å kjøpe
bolig

Bistå personer til
å bli boende i eid
eller leid bolig

Tilpasse
eksisterende
boliger og bygge
tilgjengelige
boliger

Bygging og
utbedring av
sykehjem,
omsorgsboliger og
dagaktivitetscenter

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån til utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger

Lån til utleieboliger
Tilskudd til
utleieboliger
(gis til utbygger)

Bostøtte

Startlån

Startlån (eid bolig)
Bostøtte

Startlån (eid bolig)
Lån til oppgradering
Lån til boligkvalitet

Investeringsstilskudd
Bostøtte

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggingsavtaler
Opprette BRL

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølging
Depositum
Øk. sosialhjelp
Kommunal bostøtte

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

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølging
Tjenester
Øk. Sosialhjelp
Tilskudd til etabl.
Tilskudd til tilpass.

Øk. rådgivning
Byggteknisk
rådgivning
Tilskudd til tilpass.
Tilskudd til prosj.
og utredning

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler

Hvordan påvirke boligutviklinga i kommunen?

Arealplaner reguleringsplaner og utbyggingsavtaler	Generell dialog med utbyggere	Tilvisning og tildelingsavtaler	Tomteutvikling	Strategisk boligkjøp/tomtekjøp	Tilskudd til bygging av boliger	Kommunen bygger boliger i egen regi
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	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	Oppføring av boliger i kommunal regi – salg av boliger til enkeltpersoner. Eks Heim kommune, Tydal

Velfungerende boligmarkeder - tilrettelegging

Tynne boligmarkeder- større offentlig innsats

Eksempler på hvordan kommuner har løst dette

Trondheim – bestemmelser til arealplan

§ 28.1 - I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

§ 29.1 Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

Boligpolitisk plan: Mål for geografisk fordeling av levekår og integrering: Boligpolitikken skal være et viktig redskap for geografisk levekårsutjevning. Mål om å fordele kommunale utleieboliger ut fra levekårsutsatte strøk.



Stort potensial og innbyggerdialog



Temadag
bustad
26. april

Tysdag 26. april
kl. 09.30-11.30
Vi byr på gratis frukost
frå kl. 8.45!

Stad: Nordfjord hotell

Velkommen

26. april inviterer Husbanken o
til temadag om bustad! Denne
merkesend på behov, mogleghe
for framtidast bustadbygging!

8.45 - 9.30 Frukost

9.30 - 9.40 Velkommen

9.40 - 10.00 BuStad

- o Bustadarbeid v/Stad kommunu
- o Kunnskapsgrunnlag bustadpl

10.00 - 10.30 Kva kan vi tilby

- o v/Husbanken

10.30 - 10.45 Pause

10.45 - 11.30 Bulyst - Etablering av bustad

- o Presentasjon av Apotekergarden og Lindhagen - bustadprosjekt i Færde v/Sunnefjord kommune
- o Utviklingsprosjekt for nye bustader i tidlegare sjukeheimsbygg – Bremaneer kommune

Velkommen til fagdag om
boligutvikling i Sør-Varanger
kommune

fagdag 03.03.2022

Kommunedirektør Nina Bordi Øvergaard



● #hJartestad



Husbanken



Stad kommune

- Knytter sammen bransjeaktører, innbyggere og kommunen.
- Kommunens kunnskap fra innbyggerundersøkelser kan skape et marked og en etterspørsel
- Kommunens planer skaper forutsigbarhet for bransjeaktører
- Finansiering fra Husbanken er et trekkplaster for utbyggere og vi stiller opp på slike arrangementer

Snåsa sentrumsboliger

- 12 brl-leiligheter på 65 m²
- Kommunen – en aktiv tilrettelegger og et bindeledd i boligutviklinga
- Lån til BRL fra Husbanken



NBBL

Utbyggingsplan For boligbygging For borettslag og samvære Om oss Logg inn



Leiligheter utsolgt på 3 timer i Snåsa

09.01.2017 var det salgstart på Snåsa Sentrumsboliger. Alle enhetene ble solgt i løpet av få timer.

© teiteag 10. januar 2017

Internt utbyggingsplan har tegnet fullregulering på 11 inn av Snåsa Sentrumsboliger. I går var de interesserte i prosjektet samlet på Snåsa hotell for salgstart. Alle de 12 leilighetene ble solgt for ca. 20.000.

Byggetrinn 1 består av 12 borettslagsleiligheter på 65 m² i et 10 etasjers bygg med heis. Leilighetene har gode sol- og utsiktforhold. De heidige kjøperne kan flytte inn 12 måneder etter byggestart. Det vil etterhvert legges ut ytterligere 2 salgsrinn i prosjektet, forteller Prosjektleder NBBL, Fullreguleringssjef, Solveig Samdal.

Tilgjengelige boliger for eldre på Steinkjer

- Heis
- Parkeringskjeller
- Livsløpsbolig
- Rett ved butikk
- Miljøvennlig
- Borettslag – innskudd 880 – 1,2 mill.
- Lån fra Husbanken



Innbyggerdialog på Melhus

- Mulighet for fortsatt å bo i opprinnelig hjem med bistand fra hjemmebaserte tjenester skal være prøvd ut, samt vurdert som utilstrekkelige for å ivareta søkers behov.
- Søker er ikke i stand til å ivareta seg selv i sitt eget hjem med tilpasning av tjenester.
- Nåværende bolig er utformet på en måte som gjør det vanskelig for søker å bo der, og utbedring eller endring i boligen anses å være en urimelig løsning.
- Søker anses å ha urimelig store vansker med å skaffe seg egnet bolig i ordinært boligmarked.

Inntekt og formue ved søknad om omsorgsbolig

Omsorgsbolig vurderes ut fra en helhetlig vurdering av den enkeltes hjelpebehov, økonomi og behov for en tilpasset bosituasjon. Melhus kommune ønsker at innbyggeren skal få bo i egen egnet bolig lengst mulig, derfor er det naturlig å se på formue sammen med den enkeltes hjelpebehov. Det er anledning til å søke Husbankens bostøtte for reduksjon av boutgifter, samt startlån ved innskudd boligkjøp.



Faksimile: Trønderbladet

Eks. Bærum kommune som strategisk eiendomsaktør

- **DET GODE NABOLAG:** Utbyggingsprosjekt med 70 boliger.
- Ulike beboer- og aldersgrupper i et godt bomiljø
- Samarbeid mellom kommunen som eier tomten, privat utbygger og Husbanken.
- **Mål for kommunen:** Sikre omsorgsboliger for kommunen, rimelige boliger til førstegangsetablerere og vanskeligstilte barnefamilier (startlån).
- **Prosjektkonkurranse** som ivaretar kommunens krav og ønsker



Foto: Scandinavian Property Group



Strategisk tomtekjøp

Kommunen har mange roller i en utbyggingsprosess, både lovpålagte roller som forvaltningsmyndighet og som regulator for arealbruken. I tillegg kan kommunen føre en aktiv tomtepolitikk ved å kjøpe, utvikle og selge tomter og eiendommer med sikte på boligbygging.

Strategisk tomtekjøp

Strategisk tomtekjøp er et virkemiddel hvor en kommune kjøper, utvikler eller selger seg tomter og eiendommer for å oppnå boligpolitiske mål. Det kan for eksempel brukes i kommuner der det er boligmangel, høye boligpriser eller der kommunen ikke har de boligene innbyggerne trenger.

I større utbyggingsprosjekter har kommunen ulike roller, fra å være en forvaltningsmyndighet, til en aktør som regulerer arealbruken på vegne av innbyggerne og de folkevalgte. Beslutningene blir i prinsippet tatt av kommunestyrene gjennom arealplanene. I mange tilfeller er beslutningene ulikt representert i den politiske beslutningsprosessen.

Kommunens rolle i areal og reguleringsplanlegging

Kommunale oppkjøp av tomteareal kan sees som et virkemiddel. Et hovedpoeng er at den måten kommunen utfører sin rolle på er avgjørende for arealbruken, og dermed også for boligprisene og utstrekningen av storbyområdet.

Sandnesmodellen

En modell for utbygging av den gode by Sandnes



Proessen

1 Sandnes tomteselskap utvikler tomter til boligformål i Sandnes-regionen.

2A Sandnes tomteselskap arrangerer prosjektkonkurranser for å fremskaffe rimelige boliger i Sandnes kommune.

3A Sandnes tomteselskap fremmer utbyggerens prosjekter gjennom konspetet Mitt i Sandnes.

Strategisk boligkjøp i Vanylven

- Vanylven kommune sett av kr 4.000.000 til strategisk eiedomskjøp, som kan stimulerer til utbygging av sentrumsnære bustadar og vere med på å sikre eit aldersvenleg lokalsamfunn


Vanylven kommune

 Vår referanse: 22/589 22/4521
 Saksbehandlar: Andreas Chr. Nørve
 Date: 30.05.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Metedato
81/22	Formannskapet Kommunestyre	07.06.2022

Strategisk eiedomskjøp i kommunen

Samandrag:
 Vanylven kommunestyret har i budsjettvedtaket 13. desember 2021 fremja verballframlegg om å fremje ei sak med støtteordning for å sikre utbygging av sentrumsnære bustadar, og det blir etablert ei ordning med kjøp av inntil 20 % av buelningar i sentrumsnære bustadprosjekt.

Formannskapet 07.06.2022

Behandling:

Samrøystes tilråding som framlegget.

FO - 81/22 Vedtak

Formannskapet tilrår:

Vanylven kommune sett av kr 4.000.000 til strategisk eiedomskjøp, som kan stimulerer til utbygging av sentrumsnære bustadar og vere med på å sikre eit aldersvenleg lokalsamfunn.

Kommunedirektøren si tilråding:

Vanylven kommunen sett av kr 4.000.000 til strate utbygging av sentrumsnære bustadar og vere med



Grong kommune skal bidra til at det private utleiemarkedet og salgsmarkedet fungerer så godt som overhodet mulig, ved å opprettholde markedsbasert utlei priser på sin boligportefølje, samt aktiv tilrettelegge og delta i gode nye private boligprosjekter	5.1	Samarbeide aktivt med private utbyggere for å skape en større spredning og bedre tilbud i boligmassen.	5.1.1	Jobbe aktivt opp mot private utbyggere samt sørgje for å redusere deres økonomisk risiko ved å kjøpe eller garantere for leiligheter/hus under planlegging slik at de har større mulighet til å få realisert nye boligprosjekter.
	5.2	Opprettholde markedsbaserte priser for kommunale boliger som gjør det attraktivt for private utbyggere å drive utlei	5.2.1	Gjennomføre en årlig prisvurdering for alle kommunale boliger i forbindelse med budsjettarbeid, for å sørgje for at man har markedspriser på de kommunale boligene.

Kommunen som pådriver - kjøp i private prosjekter

- Eksempel Røyrvik, Åfjord, Grong og Rennebu
- Kommunen løser egne boligbehov og stimulerer samtidig markedsaktører til nybygging av gjentatte boliger til eget/leie, gjennom kjøp av boliger i private prosjekt



Foto: Distriktssenteret



Foto: Bygdekanten



Foto: Byggmester Kjølstad



Foto: Marion
Ejendom

Samarbeid om utleigebustadar i Sykkylven

- Utleigebustadar med sentral beliggenheit for tildelingsavtalar
- Behov for 6-20 stk. 3 roms leilegheiter (ca 60-70 kvm).

PRISOVERSIKT

	AREAL (BRA)	Leiepris pr. mnd.	Leiestatus
L1	69,6m ²	9900	<input type="checkbox"/>
L2	67,0m ²	9600	<input type="checkbox"/>
L3	68,8m ²	9200	<input type="checkbox"/>
L4	69,6m ²	11300	<input type="checkbox"/>
L5	67,0m ²	10800	<input type="checkbox"/>
L6	68,8m ²	11400	<input type="checkbox"/>
L7	74,4m ²	12200	<input type="checkbox"/>
L8	69,2m ²	11200	<input type="checkbox"/>
L9	73,8m ²	12200	<input type="checkbox"/>

(L1-L9 - 5m² Sportsbod pr. leilighet)



Illustrasjonen viser fasade mot vest. Kvalitet og standard vil være lik for alle leiligheter. Forskjellen i leiepris er basert på hvor i bygget leilighetene er plassert og i forhold til størrelsen på den enkelte leilighet. Egen produkt-/standardbeskrivelse er spesifisert på side 7 .

Tilskudd til bygging og kjøp i Vinje og Iveland

Bustadtilskot til kjøp eller bygging av bustad - oppdatert informasjon

Publisert 30. januar 2023

🔍 Lys til teksten

Kommunestyre vedtok 15.09.22 å gje eit tilskot til bygging eller kjøp av bustad i Vinje kommune.

Ordninga er behovsprøvd og er meint som eit tilskot til dei som manglar eigenkapital for å skaffe seg eigen bustad.

Ordninga om kommunalt bustadtilskot er for privatpersonar som mäter desse inntektskriteriane:

1. Husstandar med ei inntekt: Øvre brutto årsinntekt på kr 600.000.
2. Husstandar med to inntekter: Samla øvre brutto årsinntekt på kr 800.000.
3. Inntektsgrensene blir indeksregulera årlig.
4. Personar som bur aleine samt aleineforeldre med små born skal prioriterast.

I søknaden må du laste opp dokumentasjon på inntekt, lånetilsagn frå bank eller anna dokumentasjon på bustadfinansiering. Kriteriane for å sølje stend på framsida av søknaden.

[Lenke til søknadsskjema finn du her](#)

Hus - illustrasjonside frå Colourbox



Iveland kommune ønsker mer boligbygging og har fremdeles noen ledige midler til fordeling

Tilskudd til bygging av ny bolig

Inntil kr. 300.000,- for enebolig:

Iveland kommunestyre vedtok i 2021 å videreføre muligheten for boligtilskudd. Det er fremdeles mulig å søke om dette tilskuddet.

Kontakt

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med:

Bustadkonsulent

Ann-Kristin Egge

Mobil: 91 39 90 02

[Send e-brev her](#)

Et tilbakeblikk på Ulstein

Over 200 nye private leiligheter i sentrum sidan 2007

**Geileneset
(2007) 33
leiligheter**

**Gjerdegata
(2018)
24 leiligheter**

**Bjørndalvegen
Park (2020)
43 leiligheter**

**Sjøsida del 2
(2020)
20 leiligheter**

**Sjøsida del 1
(2015)
41 leiligheter**

**Bjørndalvege
n 14 (2008) 13
leiligheter**

**Saunes
Brygge (2012)
13 leiligheter**

**Ulshaug
seniorbustader
(2008) 20
leiligheter**

**Saunes
sentrumsgård
(2008)
19 leiligheter**

Foto: Per Eide Studio

Grep - strategisk boligkjøp



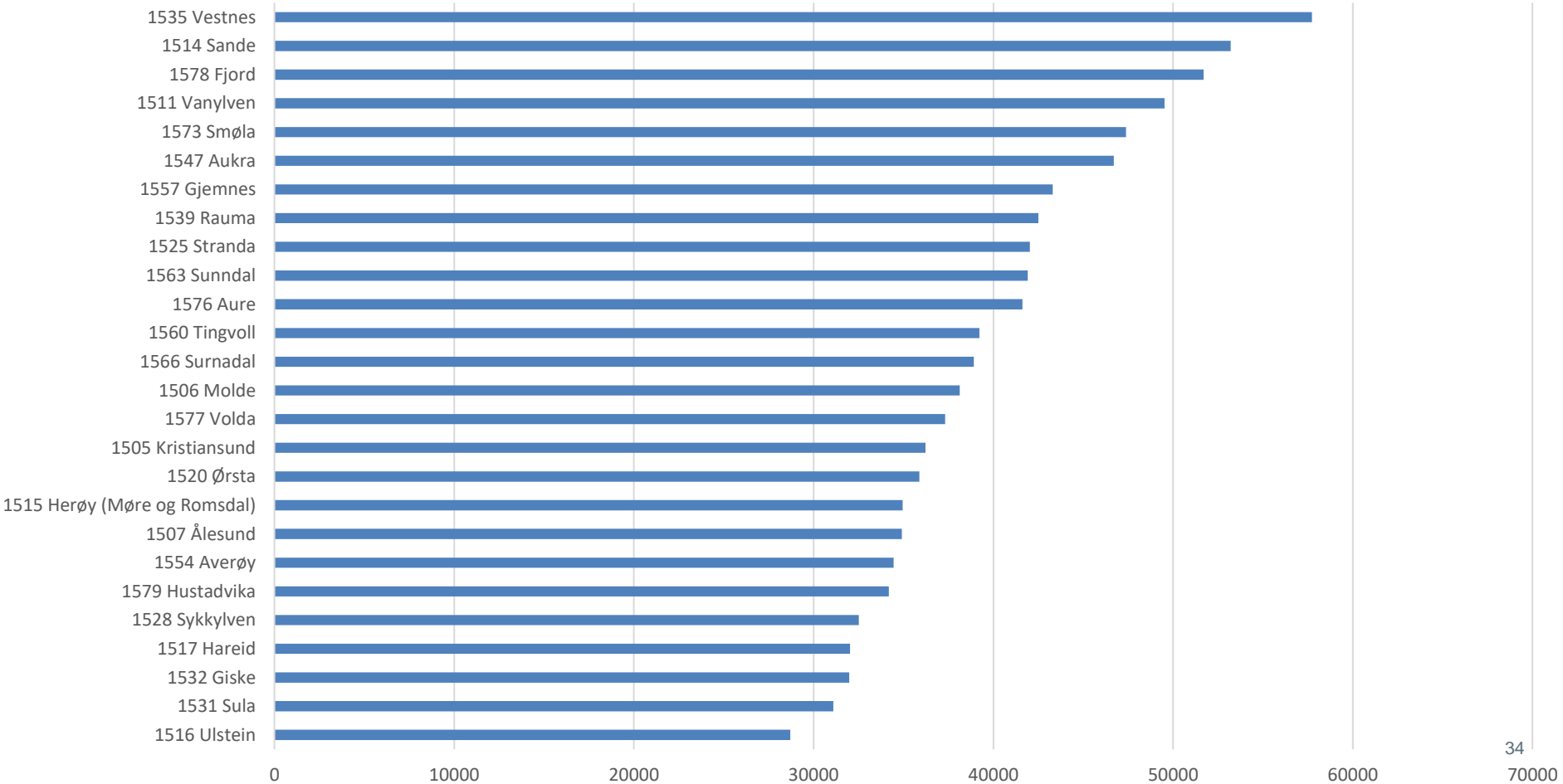
- Kommunen etablerte omsorgsboliger i andre etasje i stort sentrumsnært boligkompleks

Grep - strategisk tomtekjøp

- Kommunen kjøpte tomt for videre salg og innlemming i større utbyggingsprosjekt
- Forhandlinger om boligtyper, universell utforming etc.



Utgifter kommunale helse- og omsorgstjenester pr. innbygger



» NYHETER | ØKONOMI | KOMMUNEBAROMETERET



Kommunalsjef for helse og omsorg Marit Botnen mener eldre har større sjanse for å være selvhjelpne lenger dersom de bor sentrumsnært. Ordfører Knut Erik Engh (Frp) legger mer enn gjerne til rette for å utvikle 300-metersbyen.

Foto: Elin Svendsen

» PUBLISERT 25.08.2022 08:02

Kommunebarometeret: Sentrumsutvikling tar Ulstein til topps

Forestill deg at du kan leve, jobbe og være aktiv – alt innenfor 5 minutters gangavstand. Velkommen til kommunen som topper årets kommunebarometer: Ulstein.

 ELIN SVENDSEN
917 34 715

MER OM

» NYHETER | ØKONOMI

Forslag til inntektssystem: Små kommuner taper

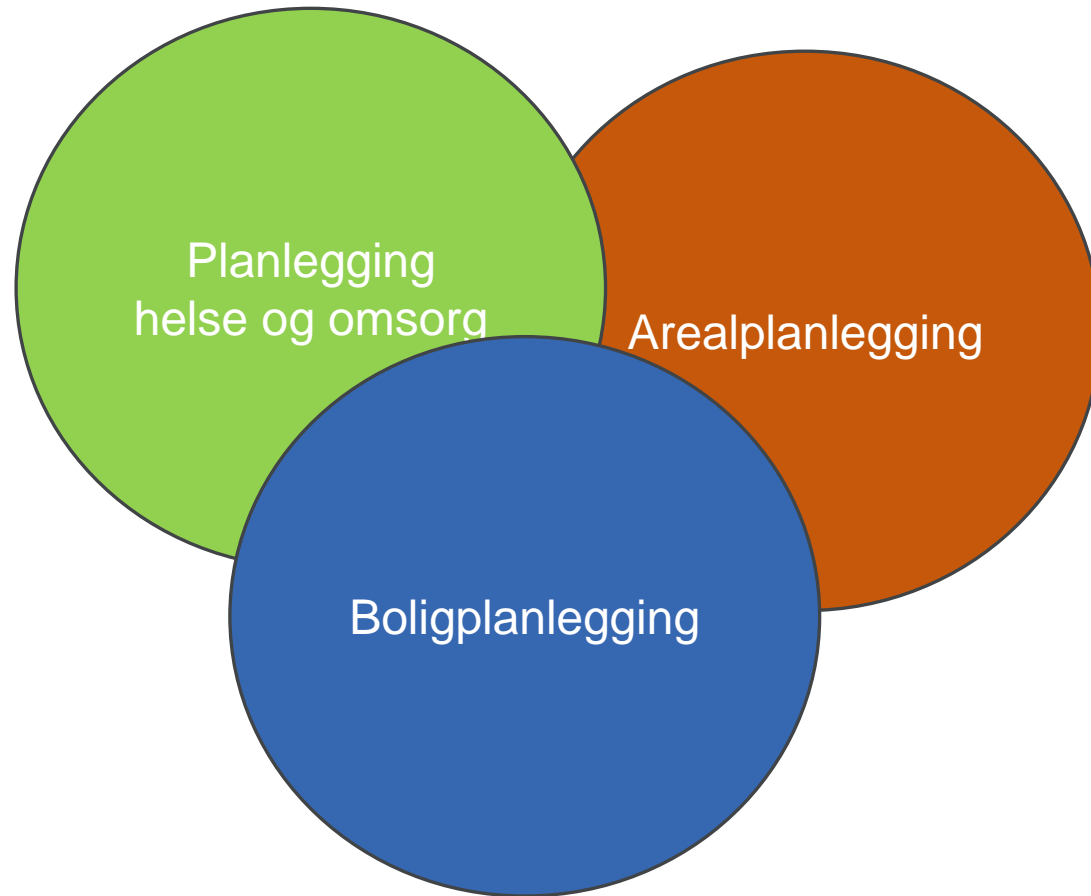
– Vi legger til rette for at eldre kan flytte inn til sentrum i leiligheter og omsorgsboliger når de ikke lenger kan bo i eneboligene sine. Her er det kort vei mellom butikker, apotek, kafeer og andre tjenestetilbud. Det gjør at de eldre klarer seg lenger i eget hjem.



Planlegging
helse og omsorg

Arealplanlegging

Boligplanlegging



Mer om Bo trygt hjemme, boligtilpasning, boligrådgiving og Husbankens virkemidler på webinar 29. September 08.30 - 09.30

https://www.statsforvalteren.no/nb/Trondelag/Kurs_konferanser_og_moter/2023/09/bo-trygt-hjemme--hva-betyr-det-for-kommunene/

Webinar 29. september