



**Husbanken**

Eksempler på tiltak for å fremme aldersvennlige boliger og bomiljø og støtteordninger knyttet til dette.

8.11.23

Birger Jensen – Husbanken Midt-Norge

[birger.jensen@husbanken.no](mailto:birger.jensen@husbanken.no) evt. 980 60 962



## SAMFUNNS- OPPDRAGET



ALLE SKAL BO  
GODT OG TRYGT

## ROLLER



- Sikker og effektiv forvalter
- Digital pådriver
- Faglig støttespiller
- Nasjonal kunnskapsrolle

## VIRKEMIDLER 2023

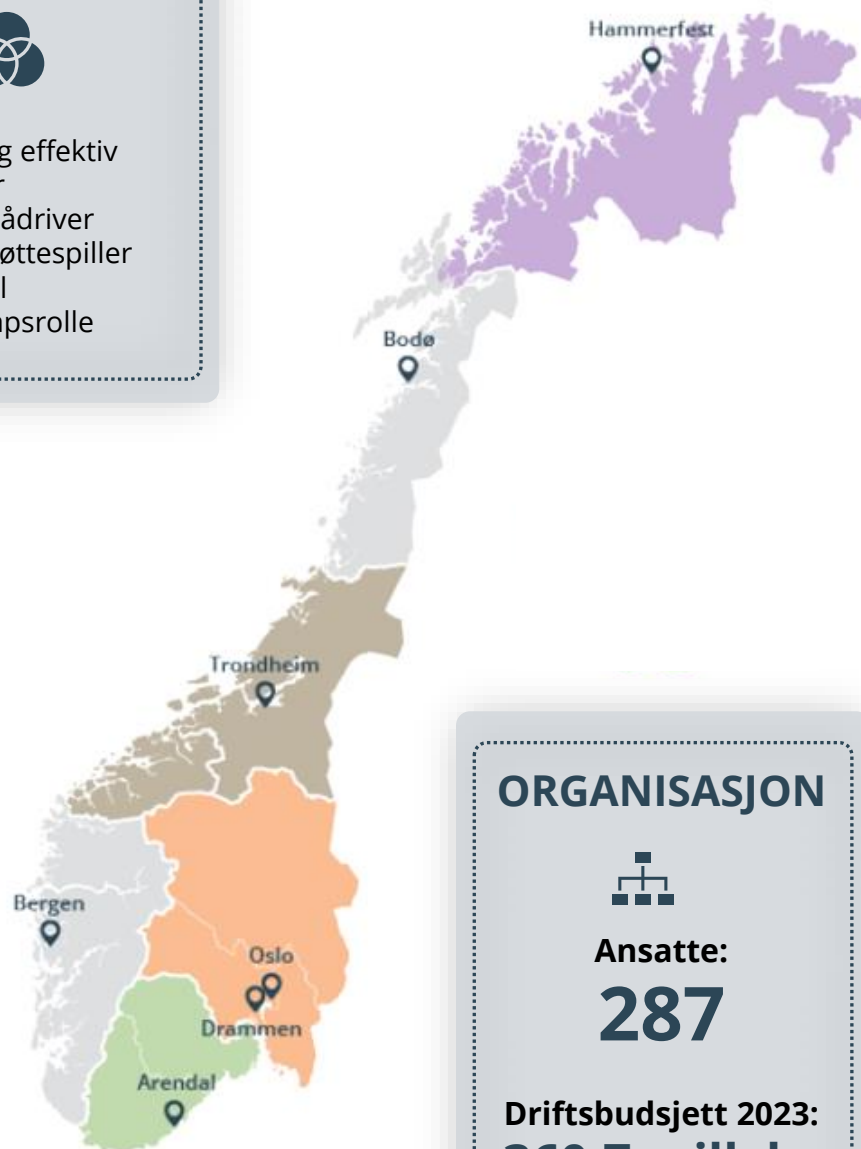
**Låneramme:** 24 mrd kr

**Tilskudd:**

- Bostøtte – 4,1 mrd kr (inkl. strøm)
- Tilskudd til utleieboliger – 400 mill
- Investeringsstilskudd – 3,5 mrd kr
- Tilskudd til studentboliger – 871,4 mill kr
- Tilskudd til heis – avviklet
- Tilskudd til boligtiltak – 21,7 mill kr
- Energiltak (post 60) – 290 mill kr
- FoU – 11, 8 mill kr

**Digitale tjenester (2021)**

- 4 600 saksbehandlere/brukere i kommunene
- «Mitt kundeforhold»: 47 500 brukere
- Startskudd: 37 000 søknader om startlån
- 81 % digitale bostøttesøknader
- Husbanken.no: 1,4 mill brukere



## ORGANISASJON



**Ansatte:**

**287**

**Driftsbudsjett 2023:**  
**360,7 mill. kr**

## DISTRIKTS- SATSING

- Nettverk 12 kommuner
- Informasjonstiltak
- Samarbeid med Distriktsenteret
- Økt virkemiddelbruk i distriktskommuner

## 8 NASJONALE KONTOR

- Lån og tilskudd
- Kommune og marked
- Digitalisering
- Kunnskap
- Styring og utvikling
- Kontroll
- Økonomi og fellestjenester
- Kommunikasjon

## 4 REGION- KONTOR

**Tett på kommunene  
over hele landet**

- Kommunestrategien
- Lån og tilskudd

## DIGITALISERING & INNOVASJON



- E-søknader
- Startskudd
- Bostøttesystemet
- Boligsosial monitor
- Behovsmeldingen
- Kobo



**Barna først**

– barnas behov som  
utgangspunkt for  
vanskeligstilte familier

**UTVIKLINGS-  
PORTEFØLJE – 63,5  
MILL KR I  
BEVILGNING I 2023  
(POST 45)**



- Nytt lånesystem
- Kobo
- Energiltak

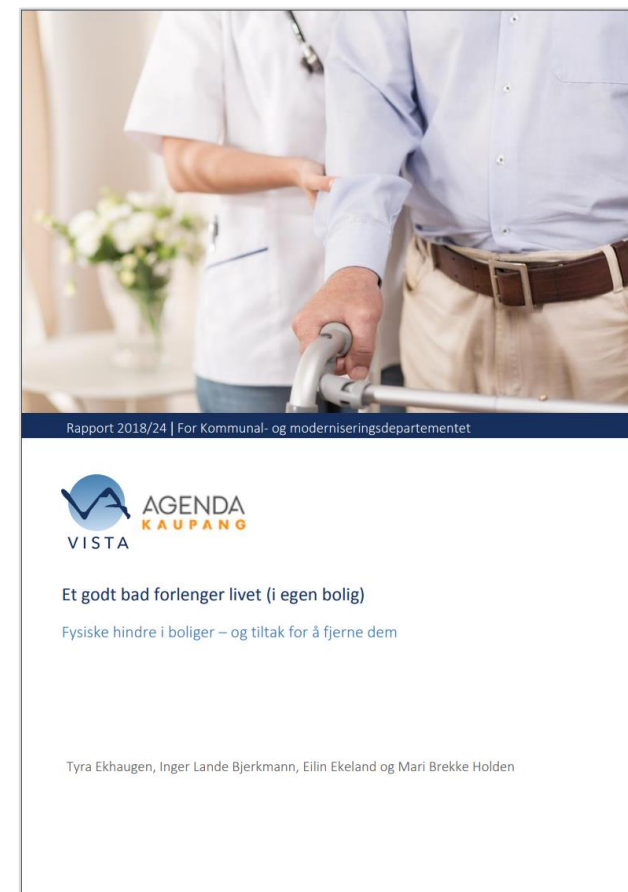
# Noen viktige forskningsrapporter om eldreboligpolitikken

- Boligplanlegging for eldre har liten oppmerksomhet i mange kommuner.
- Ingen klare avveininger mellom satsing på omsorgsboliger, institusjoner, tilpasning eller boligforsyning.
- Liten koordinering av boligpolitikk og eldreomsorg
- Behov for særskilt innsats i distriktskommuner
- Er boligtilbudet godt nok flytter eldre i stor grad til en mer tilgjengelig bolig
- Eldre i distriktene har færre alternativer på boligmarkedet, det offentlige tar et større ansvar for boligsituasjonen for eldre, og kommuner i distriktene har vesentlig høyere kostnader innenfor helse- og omsorgssektoren.



# 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



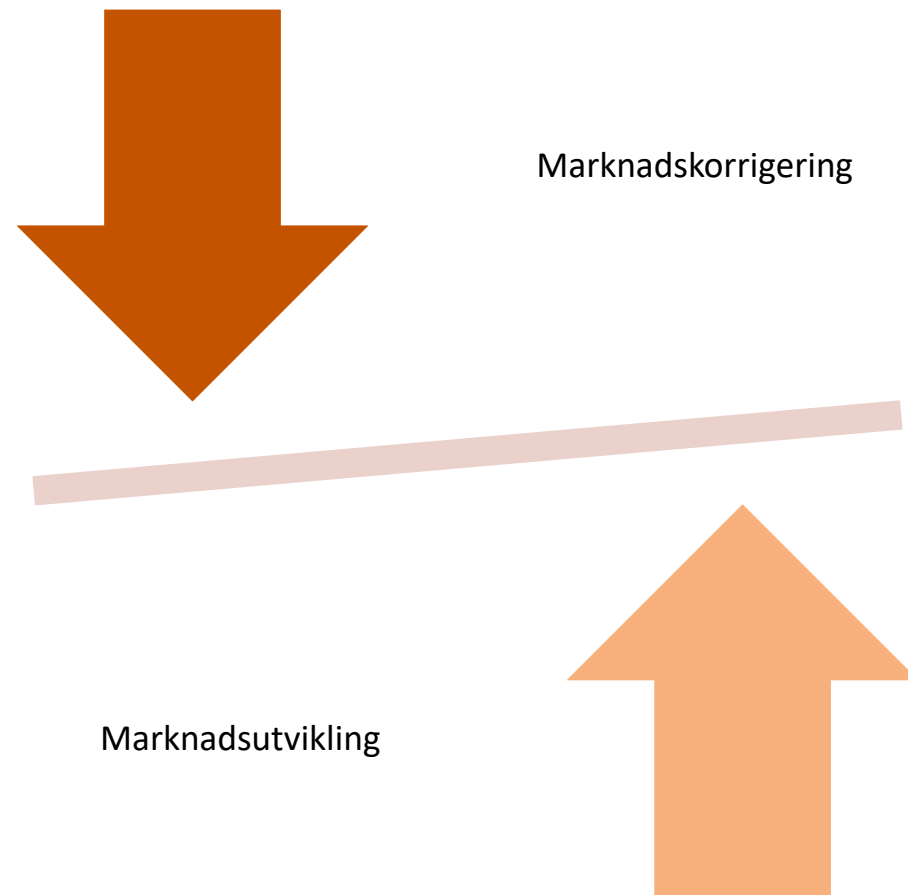
# Korleis løyse utfordringar i bustadmarknaden

## Styring gjennom marknaden

- Areal- og reguleringsplanar
- Sentrumsutvikling
- Tomtepolitikk

## Korrigerering av marknaden

- Kommunale initiativ – omsorgsbustader, utleigebustader og bofellesskap
- Bruk av økonomiske verkemiddel – startlån, bustønad, tilskot etc.



# Hvordan stimulerer kommunene markedet?

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



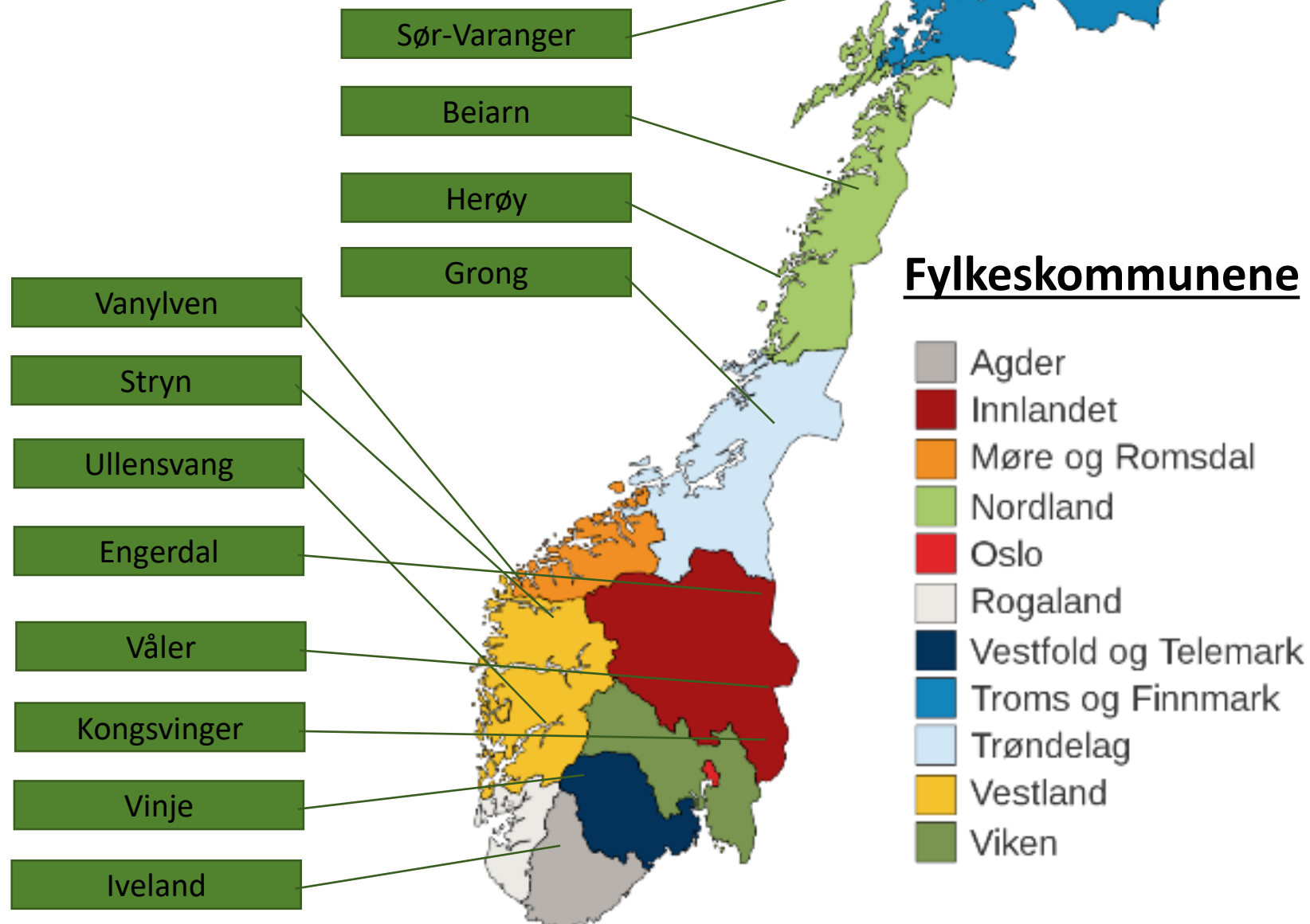
Husbanken



Distriktssenteret  
Kompetansesenter for distriktsutvikling

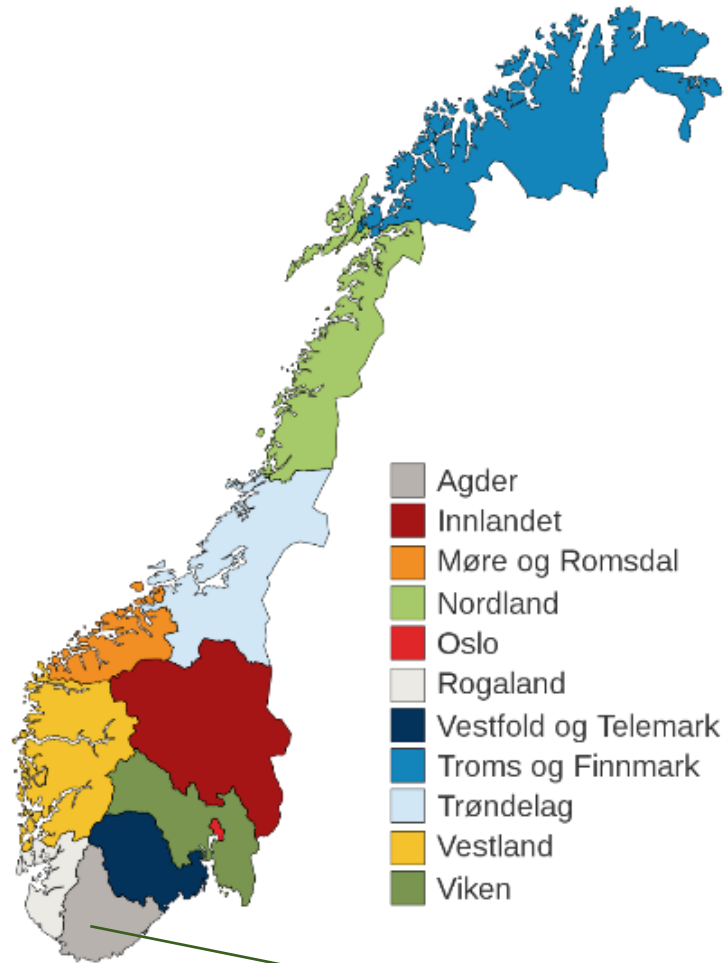
AGENDA  
KAUPANG

## Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene 2020 - 2023





# Satsing på sentrum i Iveland



*Birketveit – Iveland sentrum. Foto: Iveland kommune*

- 1344 innbyggere
- Ca. en times kjøring nord for Kristiansand (Evje i nord)
- Småbedrifter, primærnæring og offentlig sektor
- Spredt enebolig- og småbruksbebyggelse.
- <https://iveland.custompublish.com/?cat=360175>

# Utfordringene

- Ikke noe definert sentrum
- Hull i boligmarkedet, få leiligheter – eldre flytter ut av kommunen
- Ensomme eldre i bolig langt fra folk – hjemmesykepleie og hjemmehjelp brukte mye tid i bil
- Tilrettelegge for at eldre kunne bo hjemme lenger
- Mangel på uformelle møteplasser
- Etablere et botilbud i sentrum som appellerer til både unge og eldre
- Legge til rette for kollektive transportløsninger



# Veien til målet

- 2005: Kommuneplan med visjonen «Iveland kommune et godt sted å bo» og utvikle et sentrum på Birketveit.
- 2005 – 2007: Medvirkningsprosesser «Hvordan bør fremtidens sentrum se ut?»
- 2007 – 2010: Satsing på trivselsfremmende tiltak
- 2008: Arkitektkonkurranse - vinner Ola Roald AS for visjonen «Åkle» - finansiert med stedsutviklingsmidler fra Husbanken
- 2011: Videreutvikling av vinnerprosjektet med infrastruktur, parkeringskjeller, næringsbygg – finansiert av Bolystmidler
- 2012: Byggestart parkeringskjeller – kommunen garanterte
- 2013: Byggestart for 26 leiligheter – finansiert av Husbanken
- 2016: Innflytting i leilighetene
- 2019: Dagligvareforretning, kafè, bibliotek, kulturarena, leiligheter, uteområder med lekeplass og badeplass



# Kommunen sikrer gjennomføring



Kommunen garanterte for en parkeringskjeller på 8,5 mill. som leietakerne og sameiet nedbetaler



Kommunen finansierte tilrettelegging av tomta for 4,5 mill. kroner



Kommunen kjøpte 4 enheter til kommunale utleieboliger



# Medvirkning



## Realisere ideene: Fiske- og badeplass



## Realisere ideene: Landemerke



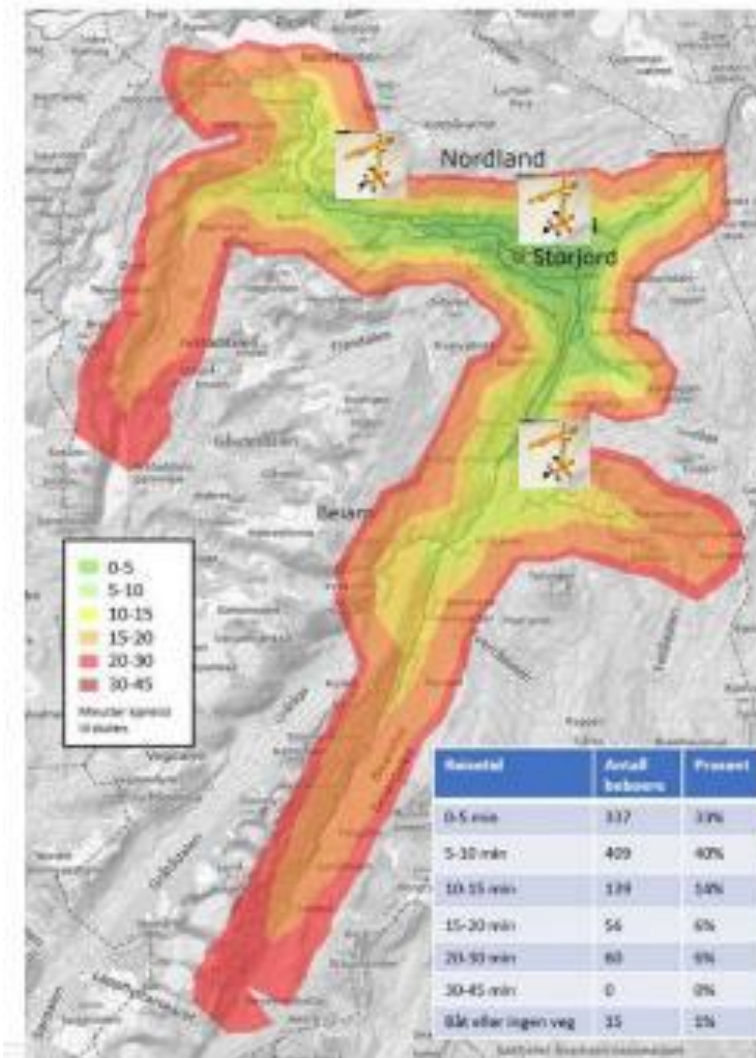
# Suksessfaktorer og samarbeid

- Forankring
  - Politisk utholdenhet (flere valgperioder)
  - Administrativ utholdenhet
- Utholdenhet
  - Kommunens muskler må brukes til fulle sammen med lokalsamfunn og ekstern kompetanse
- Sambruk/samlokalisering
  - Funksjoner må samles, flyttes og sentraliseres lokalt
- Moderne, realiserbare løsninger
  - IKKE kostbar eksperimentering
- Nasjonale og regionale myndigheter
  - KMD
  - Fylkeskommunen
  - Fylkesmannen
  - Husbanken
  - Distriktssenteret
- Arkitekt
  - Ola Roald arkitektur AS
- Lokalt næringsliv
  - Entreprenør: Byggmester Jørgen Dovland AS
- Andre
  - Norges Handicapforbund
  - ZERO
  - Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)



# Omsorgsboliger som driver for boligutviklinga i Beiarn

- Kommunen skal bygge 8 omsorgsboliger
- Skisse og mulighetsstudie av omsorgsboliger og aldersvennlige boliger i kommunens tre tettsteder



Moldjord;  
8 Omsorgsboliger (hvilke type ?)  
opsjon;  
4 Aldersvennlige boliger  
Kommunale utleieboliger  
(Sum 12+ enheter) ?

Storjord - opsjon;  
4 Aldersvennlige boliger  
Kommunale utleieboliger  
(sum 4+ enheter) ?

Tollå - opsjon;  
Aldersvennlige boliger  
Kommunale utleieboliger  
(sum 4 enheter) ?



Vinje kommune i Vestfold/Telemark

Borettslag for seniorer: 60 +

Kommunen tar kostnadene for fellesareal: 5,7 mill

<https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/aldersvennlige-boliger-og-bomiljo-i-distriktene/>



# Vegårshei: Samfunnsutviklingsprosjekt Den Levende Bygda (2007 – 2010)

- Utvikling og markedsføring av tettstad, bomiljø, kultur og næringsliv
- Nettverkssamarbeid mellom noen kommuner, Aust-Agder fylkeskommune og Husbanken
- **Noen målsettinger på Vegårshei:**
  - 1950 innbyggere innen 2018 (*nådde vi i 2014*)
  - Flere boenheter på "tøffelavstand" til sentrumsfunksjoner
  - Universelt utformede leiligheter kombinert med næring i et bygg/område
  - Flere lønnsomme arbeidsplasser og videreutvikling av næringslivet
  - Kultur og trivsel for alle: skape møteplasser
  - Utvikle et godt og variert botilbud i Myra, på Ubergsmoen og i kretsene



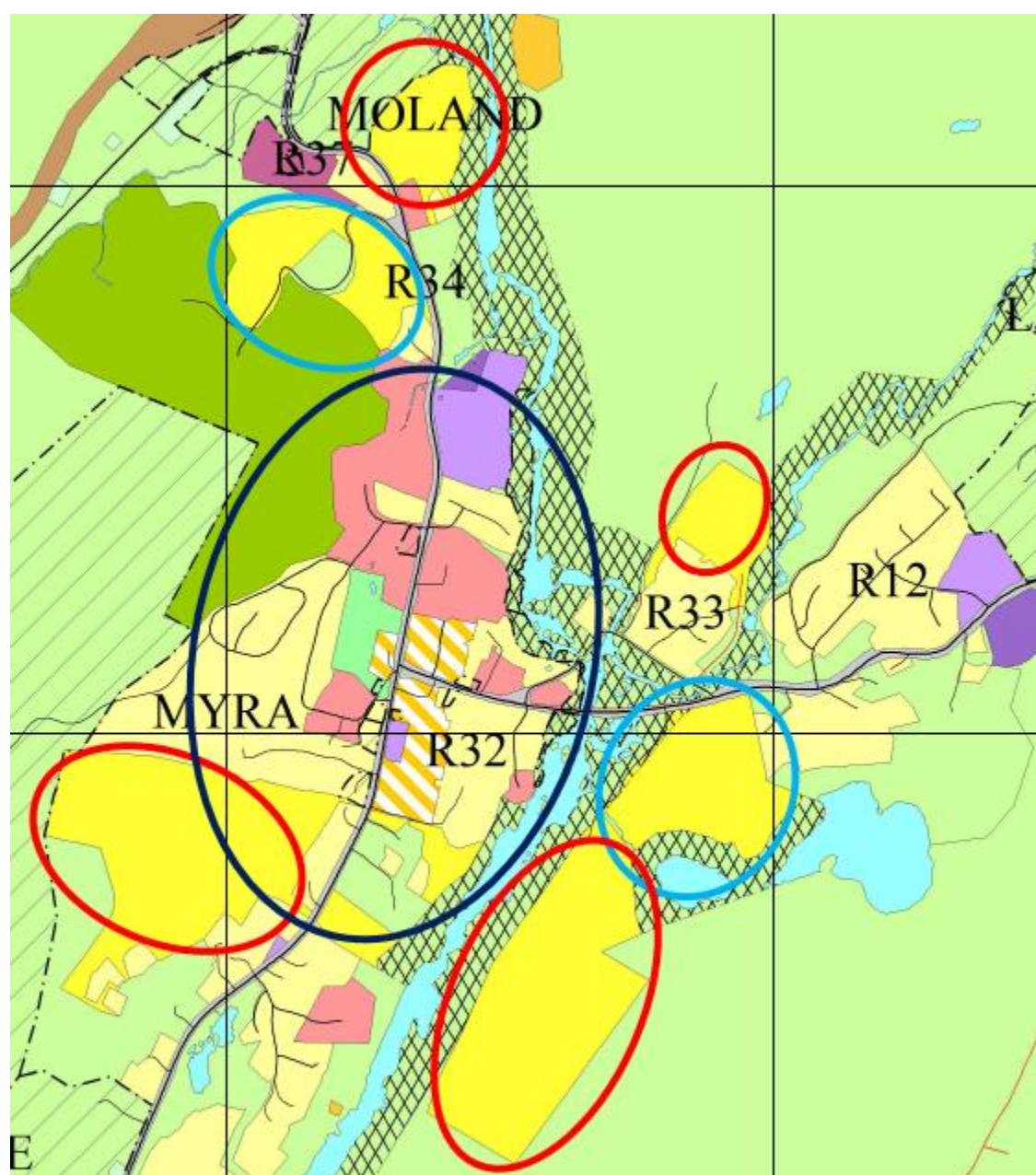
# Planmessige grep og boligpolitikk 2009 - 2021

## *Gjennom arealplanlegging:*

- Kommunedelplan for sentrum (2009)
- Reguleringsplan for sentrum (2012)
- Rullering kommuneplan (2014 og 2019)

## *...tilrettelegging for:*

- Flere sentrumsnære boligområder
- Fortetting: byggeklare og regulerte tomter
- Nye møteplasser og aktivitet
- Næringsutvikling (forretning) i kjernesentrum / kombinert formål bolig/forretning

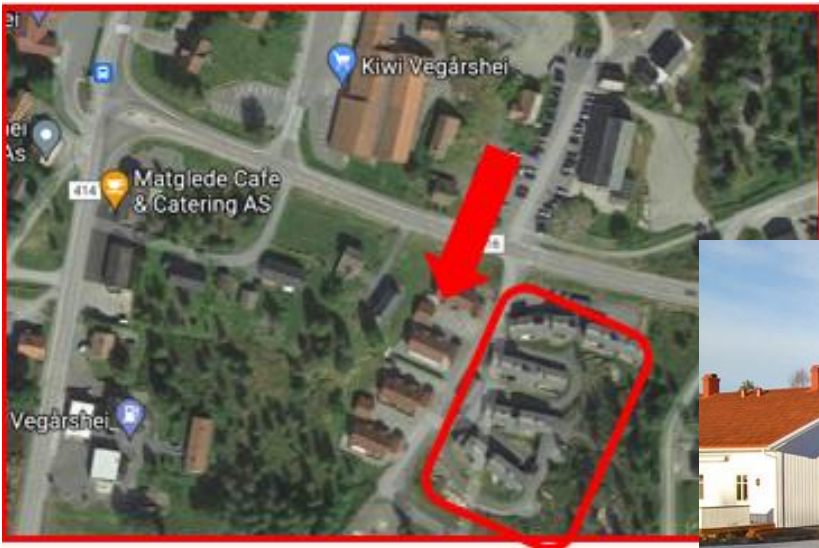


Svart ring: reguleringsplan for Vegårshei sentrum (2012)

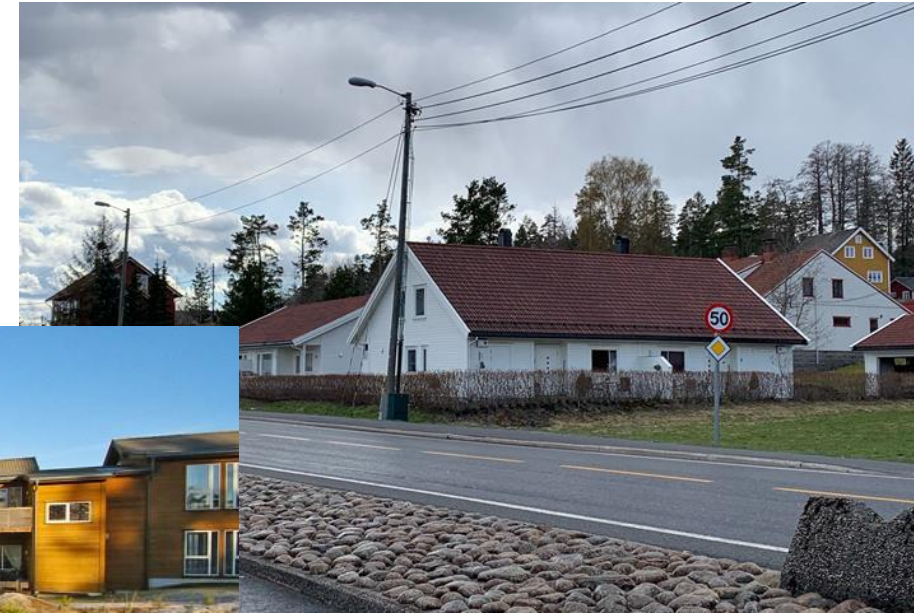
Rød/blå ring: boligområder i kommuneplanen (etter 2014)

Blå ring: ferdig regulert

# Boligpolitikk som verktøy i helse- og omsorgsplanleggingen



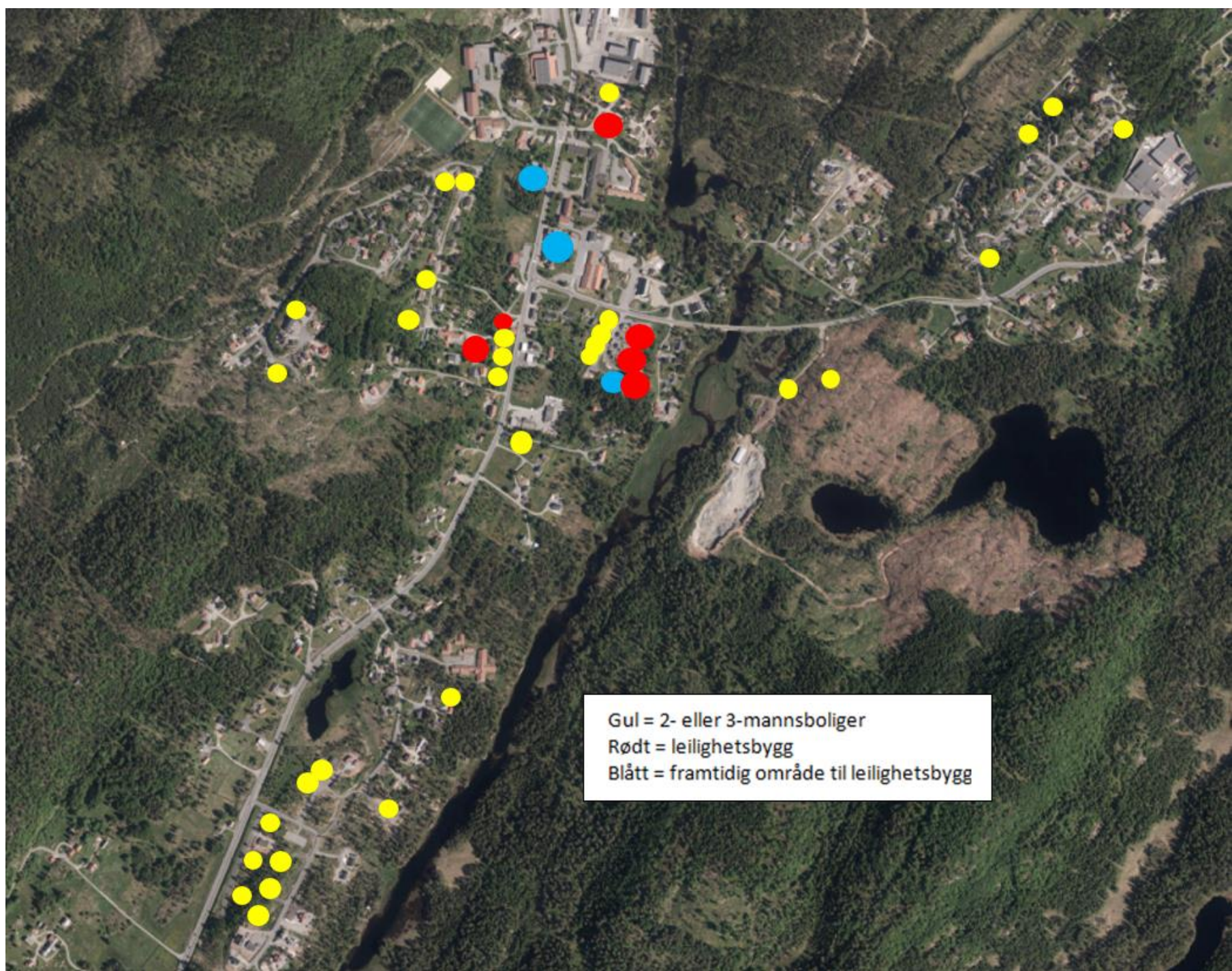
Hovet-prosjekt og befolkningsvekst =  
katalysator for videre (private)  
utbygging



Flere nye  
tomannsboliger /  
leiligheter i  
sentrumsområdet

**Periode 2008 – 2021:**

I alt 96 nye boenheter:  
tomannsboliger og  
leiligheter



# A 'låve story' from Vegårshei: Myra Midtre



# Forvaltning av kommunal eiendom

16 omsorgsboliger / 8 trygdeboliger

24 kommunale utleieboliger (vanskeligstilte)

Kommunalt areal i sentrums kjerne

*Trend: nedgang etterspørsel kommunale omsorgsboliger*





# 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






# Hamarøy kommune – utleieboliger for eldre

- 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
- Finansiert med lån til utleigebustader frå Husbanken til utbyggjar
- Tilvisingsavtalen gir kommunen rett til å tilvise bustadsøkjjarar til 40 prosent av bustadane, medan leigeavtalen er mellom utleigar og leigetakar



Foto: Vegard Dybvik, Husbanken

# Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT- SETNINGER	 <b>ORGANISERING OG FORANKRING</b>			 <b>OVERSIKT OVER BEHOV</b>		 <b>BOLIGHENSYN I PLAN</b>	
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: <ul style="list-style-type: none"> <li>Livsløpsbolig</li> <li>Miljøvennlig bolig</li> </ul> Startlån til toppfinansiering	Lån til boligkvalitet og oppføring av: <ul style="list-style-type: none"> <li>Livsløpsbolig</li> <li>Miljøvennlig bolig</li> </ul> Startlån til toppfinansiering	Lån til utleigebustader Tilskot til utleigebustader (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 bransjeaktører Rimelig tomt Festet tomt Tilrettelagt tomt Salg/kjøp av tomt og boenheter	Dialog med innbyggerane 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. og utredning Tilskudd i stedet for hjelpemiddel

# Tilskudd til boligtiltak - 2024

- Viktige satsingsområder
  - Generelle boligtiltak i distriktskommuner
  - Barnefamilier og lavinntektsgrupper i pressområder
- Minst 7 mill. skal gå til bustadsosiale tiltak, og minst 21 mill. til bustadtiltak i distrikta.
- Prosjekter i Tydal, Leka, Heim og Rindal har fått finansiering



Nytt helsetun Leka kommune