



Boliger til en aldrende befolkning
– erfaringer fra prosjektet "Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene"

Distriktssenteret ved seniorrådgiver Trude Risnes



Distriktscenterets oppdrag:

- Styrke utviklingskapasiteten i distriktskommuner
- Sikre tilgang til grunnleggende private tjenester i distriktene – tilgang til en nærliggende dagligvarebutikk
- Bidra med faglige innspill til nasjonal politikkutvikling

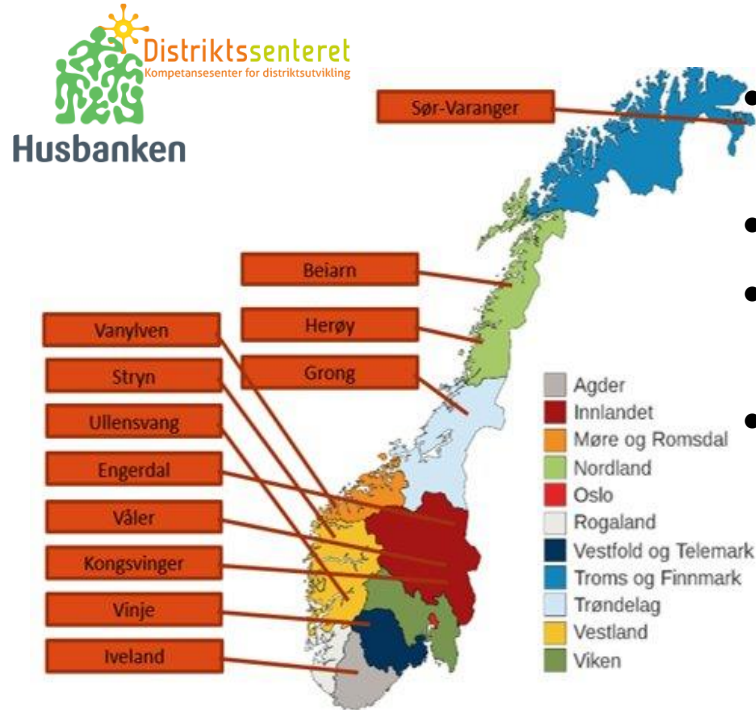
Distriktssenteret: kunnskapsmekler og medspiller



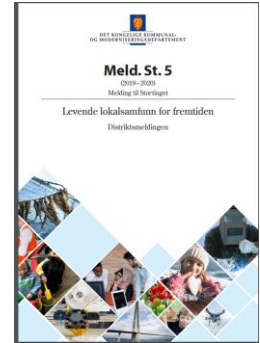
Disposisjon

- Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene
 - Bakgrunn og mål
 - Kunnskapsgrunnlag
- Situasjonsbilde – hva hemmer aldersvennlig boligutvikling i distriktene?
- Arbeid i nettverkskommunene
- Anbefalinger – flere aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene

Nettverk om aldersvennlige boliger og bomiljø



- Samarbeid mellom Husbanken og Distriktssenteret (2020-2023)
- Mangel på egne boliger
- Distriktenes forutsetninger
- Kunnskap om og kapasitet til helhetlig boligutvikling, som bidrar til flere aldersvennlige boliger og bomiljø, gir økt velferd og attraktivitet og bedre bruk av kommunens ressurser. Boligpolitikken som verktøy.
- Vurdere hvordan virkemidler treffer for distrikta

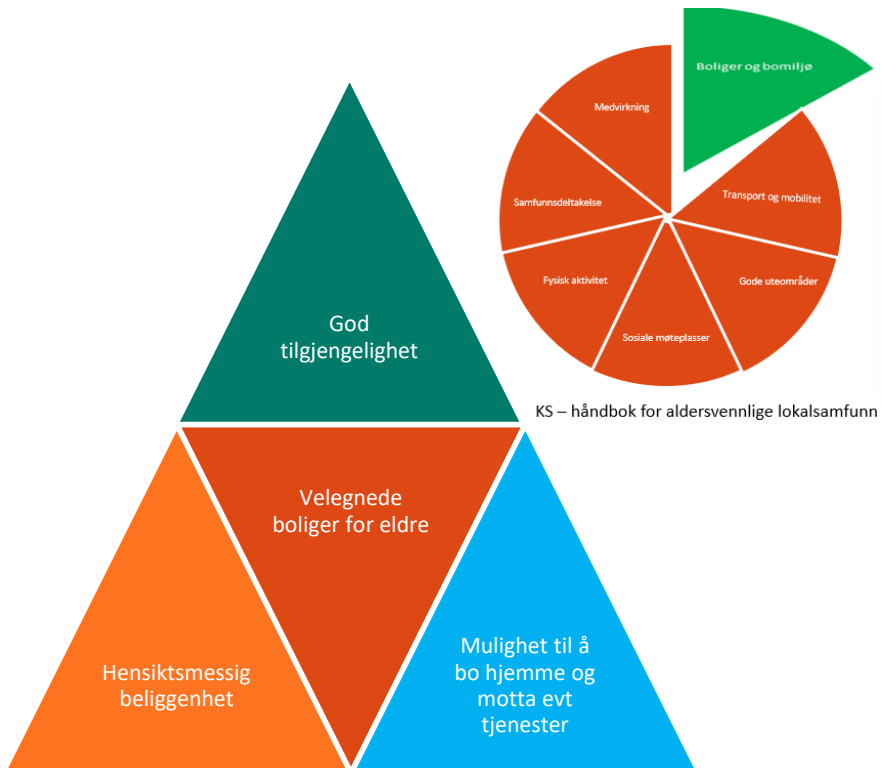


Faglig ramme



Figur 11: Faglig rammeverk

Brei kunnskapsplattform



KS – håndbok for aldersvennlige lokalsamfunn



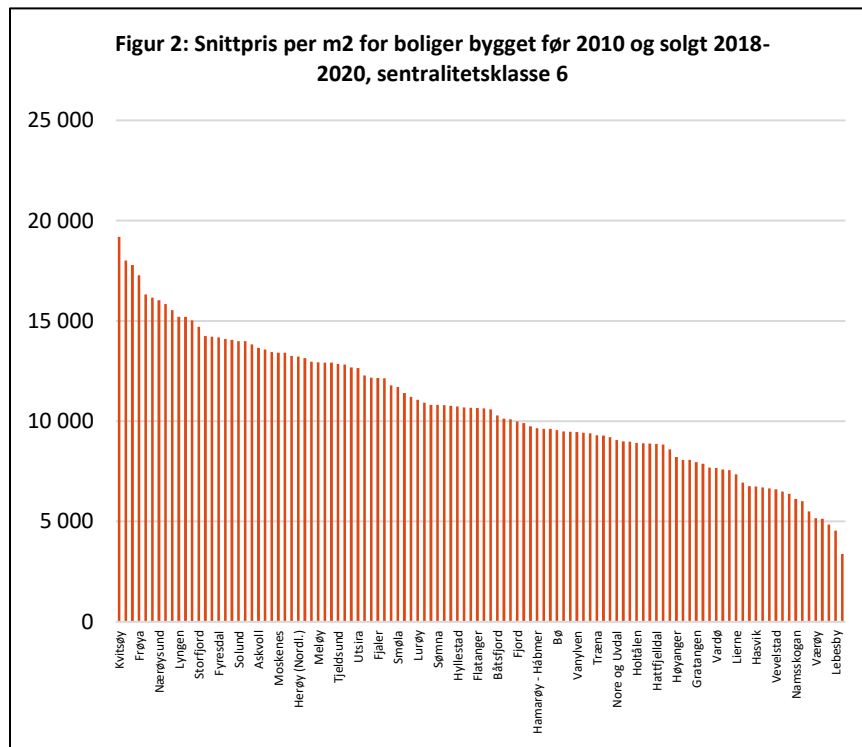
Hva hemmer aldersvennlige boliger i distriktene?

- Strukturelle hinder
 - Spreddbygde strukturer
 - Markedsutfordring og virkemidler
 - Kapasitets- og kompetanseutfordringa
 - Informasjon, veiledning, økonomi
- Kulturelle hinder
 - Forventning at kommunen fikser
 - Vegring mot å ta opp lån til rehabilitering/kjøp ny bolig



Få egnede boliger – økonomisk risiko

- I Husbankens kommuneundersøkelse for 2022 oppgir kun 2 av 10 distriktskommuner at det bygges tilstrekkelig med ordinære boliger i kommunen.
- I sluttevalueringen for læringsnettverket vurderer alle kommunene at tilgangen på boliger som er tilrettelagt for eldre enten som dårlig eller middels.
- For mange er tapsrisikoen et stort hinder for bygging i distriktskommune (Sørvoll mfl. 2020:108).
- Med færre eldre som kan selge eksisterende bolig for å finansiere ny bolig, reduseres et allerede tynt marked for nye boliger ytterligere
- I nettverkskommunene mottar flere over 80 år tjenester enn på landsbasis, og flere bor i kommunale boligtilbud



Få egnede boliger – kapasitet og kompetanse

- Kommunen spiller en avgjørende rolle for å ta initiativ og stimulere boligutvikling, men utfordres mht kapasitet og kompetanse
 - Små, sårbare fagmiljø gjør det vanskelig å opprettholde spesialisert kompetanse
 - Svekker systematisk planarbeid, dialog og helhetlig virkemiddelbruk



Potensiale i økt bruk av dagens virkemidler - startlån

- Stort sprang i bruken av startlån – flere kommuner har økt bruk, men fremdeles flere kommuner med lav bruk
- Startlån til eldre!
 - Kjøp, nybygging, tilpassing
 - Potensiale for distriktskommunene!

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| Startlån totalt, mill. kroner | 11 800 | 13 500 | 16 000 |
| Startlån totalt, husstander | 7 038 | 7 391 | 7 897 |
| Startlån distrikt, mill. kroner | 1 096,1 | 1 421,4 | 1 717,3 |
| Startlån distrikt, husstander | 918 | 1 139 | 1 201 |

Tilskudd til tilpassing – potensiale og prioritering

- Kommunale tilskudd til boligtilpassing er redusert etter innlemming i rammetilskudd (ca 27% i distriktskommuner)
- Antall tilskudd gitt i distriktskommuner er redusert
- Kun 52 av 209 distriktskommuner har utbetalt tilskuddet siden 2020

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| | 5 194 | 4 333 | 3 714 | 1 529 | 2 015 | 1 571 |
| Distriktskommuner | 929 | 335 | 252 | 823 | 690 | 215 |
| Antall tilskudd i distrikt | 86 | 87 | 66 | 30 | 34 | 21 |
| | 16 667 | 14 715 | 14 002 | 5 677 | 6 290 | 4 500 |
| Totalt alle kommuner | 731 | 947 | 443 | 482 | 261 | 114 |

Tilskudd til utleieboliger – viktig i distriktene

- Evaluering av tilskudd til utleieboliger (Oslo Economics, 2023) viste at 58% av tilskuddene ble gitt til oppføring i distriktskommuner, mot 2% i de mest sentrale kommunen
- Viktig virkemiddel for å fremskaffe gode utleieboliger, eks gjennom kjøp av boliger i utbyggerprosjekt
 - Risikodempende for utbygger



Arbeidet i nettverkskommunene – hovedfokus

- Innsikts- og planarbeid
- Bransjedialog og samarbeid
- Helhetlig virkemiddelbruk
- Innbyggerdialog om planlegging av fremtidig boligsituasjon
- Etablering av boligtilpassingsteam
- Politisk forankring av boligarbeidet, kommunens boligpolitiske rolle og handlingsrom



Engerdal

- Oppfølging boligundersøkelse
- Kartlegging, fremskriving av behov
 - Agenda Kaupang
- Bransjedialog
 - Engerdal torg
 - Forsøk på offentlig-privat samarbeid gjennom tilvisningsavtale
- Ferdigstilte omsorgsleiligheter med fellesareal



Engerdal: Omsorgsboliger med fellesareal

Kongsvinger

- Boligkartlegging
- Forankring i planer og strategier
 - Boligpolitisk plan
- Samordning og organisering
 - boligstrategisk forum
- Innbyggerinformasjon
- Bransjedialog – Fagdag bolig
- FoU – mobil bopilot “Bad på hjul”
- Utlysning av tilvisningsavtaler, også i kommunens tettsteder

24.3.2022 12:36:25 CET | [Husbanken](#)



Kongsvinger kommune ønsker å teste ut moduler med bad og soverom som kan kobles på eksisterende boliger. Modulene åpner for at flere kan klare seg hjemme lenger når helsa begynner å skranke. Kommunen skal se på muligheter for å få med flere instanser på laget for å produsere en prototype.



Tilpassing med mobile baderomsmoduler ?

Beiarn

- Kartlegging
 - Innbyggerundersøkelse boligbehov
- Intern samordning *boliggruppe
- Planlegging HDO-boliger
- Plan- og designkonkurranse
 - Konsept for samlokalisering av HDO-boliger, ordinære livsløpstilpassa boliger, barnehage, tjenester/service



Spørreundersøkelse i forbindelse med prosjekt "aldersvennlige boliger og

KONKURRANSEGRUNNLAG

Plan og designkonkurranse
etter forskriftens del V

for anskaffelse av

Utvikling av attraktive bomiljø, aldersvennlige boliger og
omsorgsboliger



BEIARN
kommune



Distriktsenteret
Kompetansesenter for distriktsutvikling

Vinje

- Innsikt og kartlegging
 - Mulighetsstudie
- Samordning og organisering av boligarbeidet *Boliggruppe
- Etablert boligtilpassingsteam
- Innbyggerdialog
- Samarbeid med Vinje pensjonistlag og Notodden boligbyggelag. Opsjon på kjøp av kommunal tomt. 14 leiligheter og fellesareal, organisert i borettslag



Ullensvang

- Forankring i samfunns- og arealplanen, helse- og omsorgsplan
- Kartlegging – kommunale behov
- Utarbeidet boligplan
- Etablering boligkontor, boligrådgivningstjeneste og tverrfaglig boliggruppe
- Kommunal strategi tomteutvikling
 - Kommunens rolle i utbygging



Bustadkontoret: Driv rettleiing, saksbehandlar startlån, bustadtilskot, bustøtte. Samarbeider med kommunal eigedom og byggdrift om oppgåver knytt til kommunale bustader. Ei fagavdeling i Innbyggjarservice.

Resultater og læring fra nettverksarbeidet

- Økt innsikt i egen boligsituasjon, bedre kunnskapsgrunnlag
- Styrket boligplanlegging – sammenhengene mellom boligpolitikk og helse- og omsorgsfeltet
- Mer og bedre dialog med utbyggere og innbyggere, men mye ugjort!
- Behov for mer kunnskap i virkemidler – helhetlig virkemiddelbruk

«Uten nettverket hadde vi ikke kunnet prioritere arbeidet»

Boligutviklingen i kommunen har skutt fart, flere private aktører er kommet på banen. Kommunen har kjøpt tomter for å utvikle aldersvennlige boliger. Det blir snakket om og ansvarliggjort den enkelte eldre som bor hjemme»



Flere aldersvennlige boliger i distriktene

– anbefalinger og vurderinger

- Tiltak som treffer på markedsutfordringen
- Tiltak for å styrke kommunens kapasitet og kompetanse til å ta en mer aktiv rolle, strategisk og i det konkrete boligarbeidet
- Tiltak som forsterker og gir bedre samordnet veiledning og bruk av virkemidler fra stat, fylkeskommuner og kommuner
- Noe kan gjøres ved bedre utnytting av dagens økonomiske virkemidler, og ved at kommunen tar en større og mer aktiv rolle.
- Dagens virkemidler *løser ikke*
 - tapsrisiko for nybygging
 - behov for egnede boliger på «mellomtrinnet» mellom ordinær bolig og omsorgsbolig/sykehjem
 - Boliger samlokalisert med fellesarealer
 - Trygghetsboliger



Anbefalinger kommunene

- god politisk og administrativ ledelsesforankring av boligarbeid og rolle
- bedre samordning og koordinering av interne, eksisterende ressurser
- god innsikt i den lokale boligsituasjonen
- tydelige bolig- og arealpolitiske mål i samfunns- og arealplanen
- innbyggerinvolvering, også utenfor ordinære planprosesser
- tilpassing av bolig på dagsordenen
- boligrådgivning i et langsiktig perspektiv
- kunnskap om Husbankens virkemidler
- Strategisk tomte- og eiendomspolitik
- Samarbeid med lokale bransjeaktører

Anbefalinger til fylkeskommunene

- Bistand til å styrke det lokale kunnskapsgrunnlaget
- Tilpasset og forsterket veiledning i plan- og utviklingsarbeid
- Bedre samordning av veiledning og bruk av virkemidler
- Drive regionale kunnskapsnettverk og støtte interkommunale plansamarbeid



Anbefalinger til bransjeaktører

- Søk aktiv dialog med kommunen
 - Markedskompetanse!
- Involvering i strategiske planprosesser
- Kunnskap om husbankens virkemidler
- Søke muligheter i offentlig-privat samarbeid



Anbefalinger til staten

- Forsterket innsats for økt bruk av eksisterende virkemidler
- Tilskuddsordning til trygghetsboliger, i tråd med forslaget i Meld. St. 24 (2022-2023).
- Opprettholde investeringstilskudd og tilskudd til utleieboliger utover ekstraordinær bevilgning i 2023
- Innføre en ordning for å dekke tapet for nybygde boliger i distriktene med Husbanken som garantist for tap.
- Lån med lengre nedbetalingstid (50 år) til borettslag og utleieboliger, og forenkle regelverk for boligfinansiering i distriktene
- Vurdere å gjeninnføre tilskudd til tilpasning over Husbankens budsjett.
- Videreføre og styrke tilskuddsordning for boligtiltak i distriktene
- Styrke fylkeskommunens rolle som planfaglig veileder og støttespiller i aldersvennlig steds- og boligutvikling.
- Samordne og tilpasse statlig og fylkeskommunal informasjon, veiledning og økonomiske virkemidler. Eksempelvis gjennom nettverk, og/eller del av samordnede distriktssatsinger.

Takk for meg!