

Eldreboligpolitikk i distriktene

v/Birger Jensen

Seniorrådgiver Husbanken

980 60 962 evt. birger.jensen@husbanken.no

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??????



Mange fordeler med et godt boligtilbud

Driftskostnad i
hjemmetjenester
per bruker



Driftskostnad per
sykehjemsplass

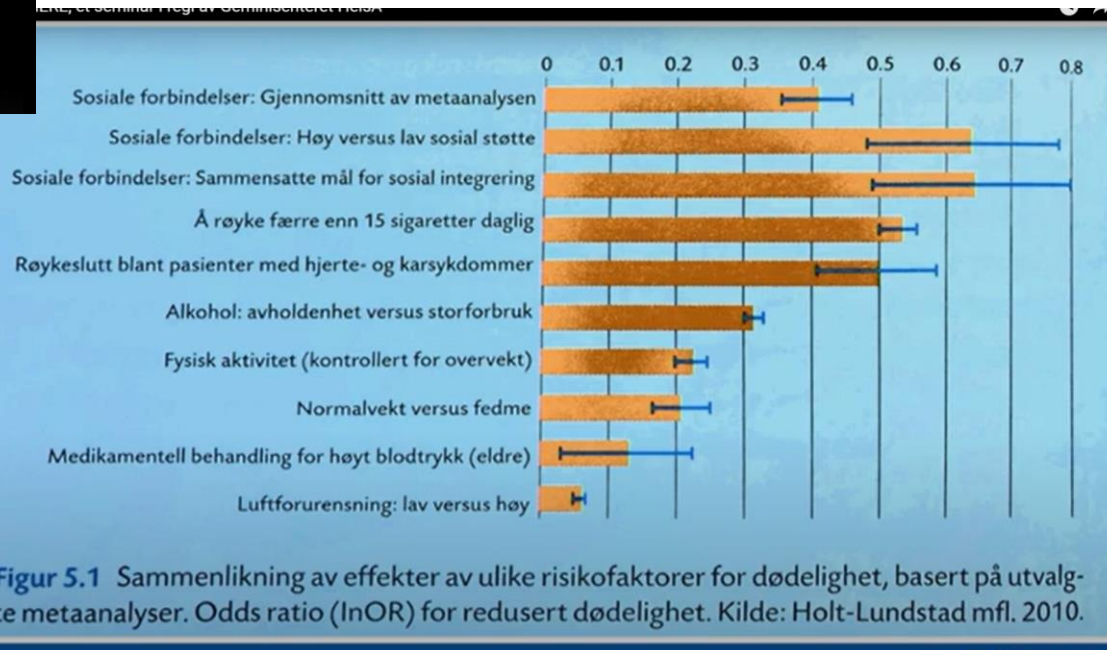


Byggekostnad per
sykehjemsplass





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=qJ31l4mop1E&ab_channel=SINTEFCommunity

Fordeler med et godt boligtilbud – en oppsummering

- Økonomi
 - billigere løsninger for kommunen
 - et markedsgrunnlag for lokal byggebransje
 - fordeler med å eie egen bolig
- Folkehelse
 - vi kan stimulere til boligutvikling som reduserer omfanget av ensomhet og isolasjon



Husbanken

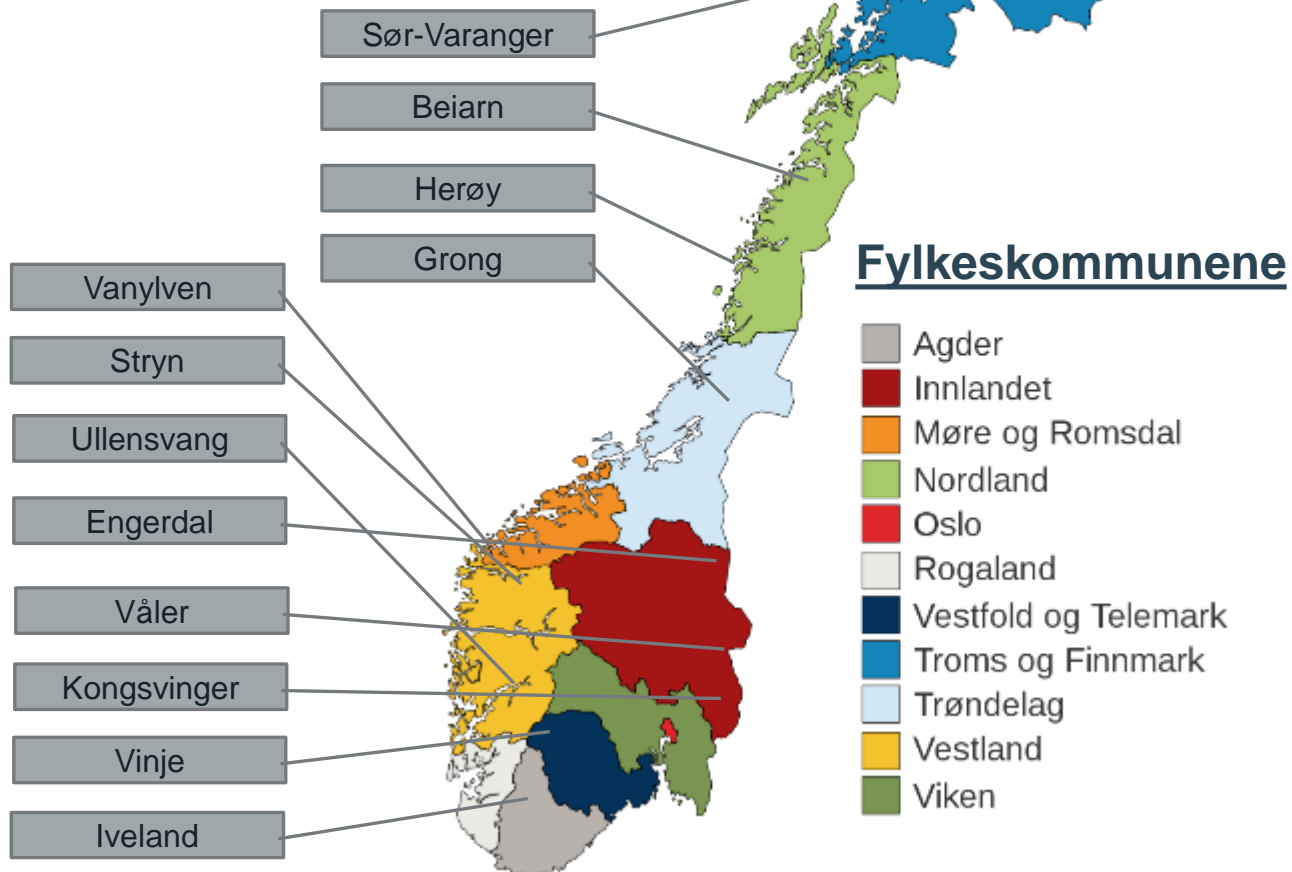


Distriktssenteret

Kompetansesenter for distriktsutvikling

AGENDA
KAUPANG

Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene 2020 - 2022



Hvorfor samarbeider vi?

- Utfordringer og flaskehalsar ved boligutvikling i tynne boligmarkeder er godt dokumentert gjennom satsingen «Boligetablering i distriktene» - 2011 - 2014
- Satsingen ga bred kunnskap om lokalt handlingsrom, suksessfaktorer og mulige løsninger, og betydningen av boligutvikling for lokal samfunnsutvikling.
- <https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/boligetablering-i-distriktene/>



Den faglige ramma for nettverket

Boligpolitiske mål, strategier og tiltak

Øke tilgjengelighet i eksisterende boliger

Legge til rette for nye aldersvennlige boliger

Kartlegging og kunnskap

Involvering, samarbeid og kommunikasjon

Boligrådgivning og tilpasning av boliger

Hjelpemidler & tjenester

Innovasjon
Nye boformer

Planpolitikken

Boligforsyningspolitikken

Økonomiske virkemidler

Litt teori

Hva sier forskningen?

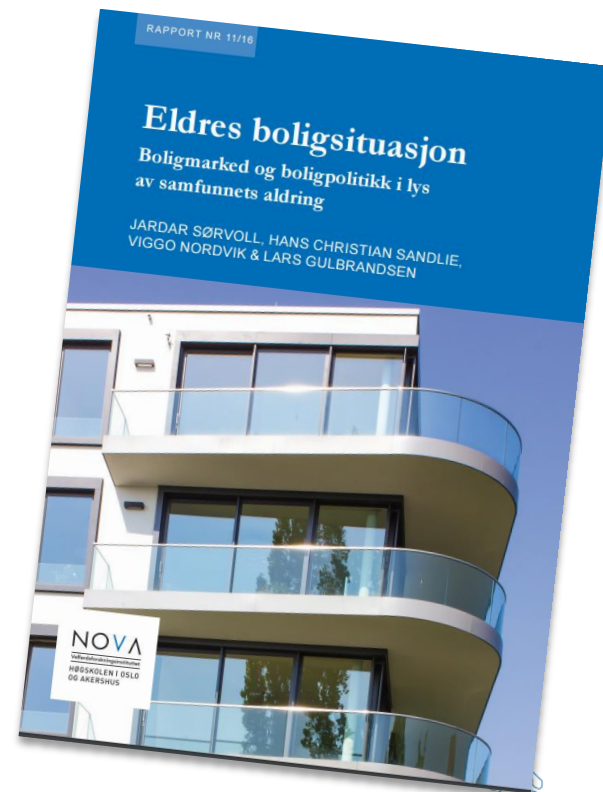
Planlegging

- 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.



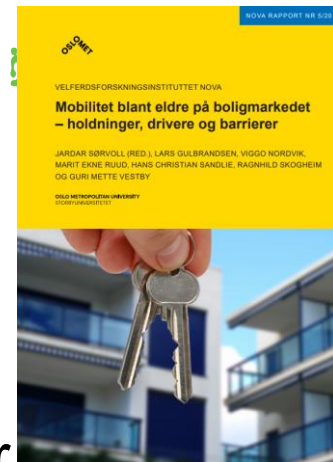
Særskilt innsats i distriktskommuner

- 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

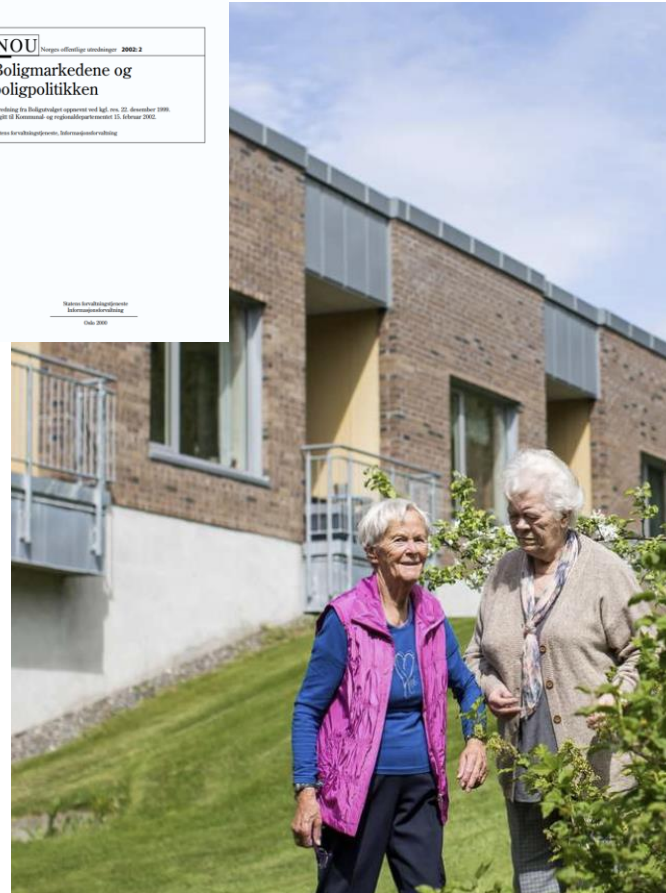
- Stor forskjell mellom vilkårene til eldre på boligmarkedet i distriktskommunene og eldre som nyter godt av mer velfungerende boligmarkeder i mer sentrale strøk.
- I distriktene er det færre egnede alternativer for eldre på boligmarkedet, og vi argumenterer derfor for å prioritere utviklingen av eldreboligpolitikk 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>



Litt teori
Hva sier staten?

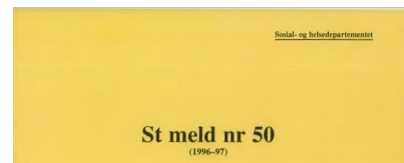
Slik er boligpolitikken i dag

- Den enkelte har et personlig ansvar for å tilrettelegge egen bosituasjon
- Det offentliges rolle er primært å støtte opp om dette ansvaret og bistå de husholdningene som ikke makter dette ansvaret alene



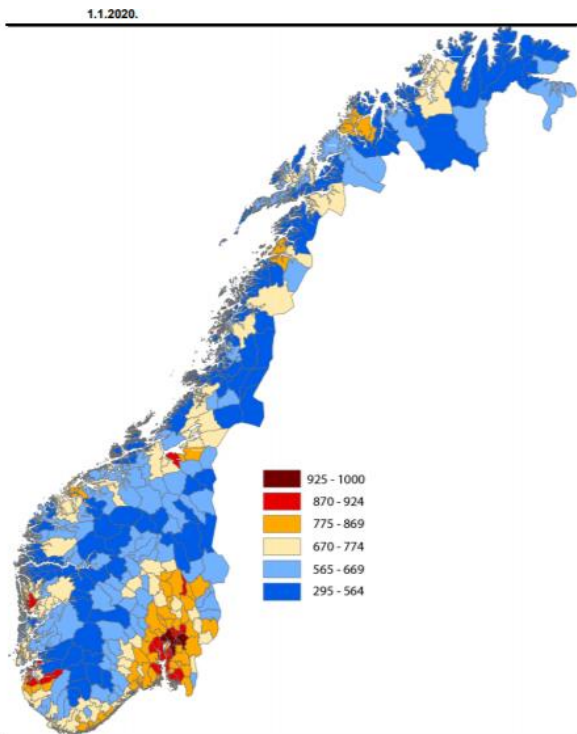
Leve hele livet m.fl

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



Generell vurdering av boligsituasjonen og tjenester for eldre i distriktene

Hvordan er markedet i distriktene sentralitetsklasse 5 og 6

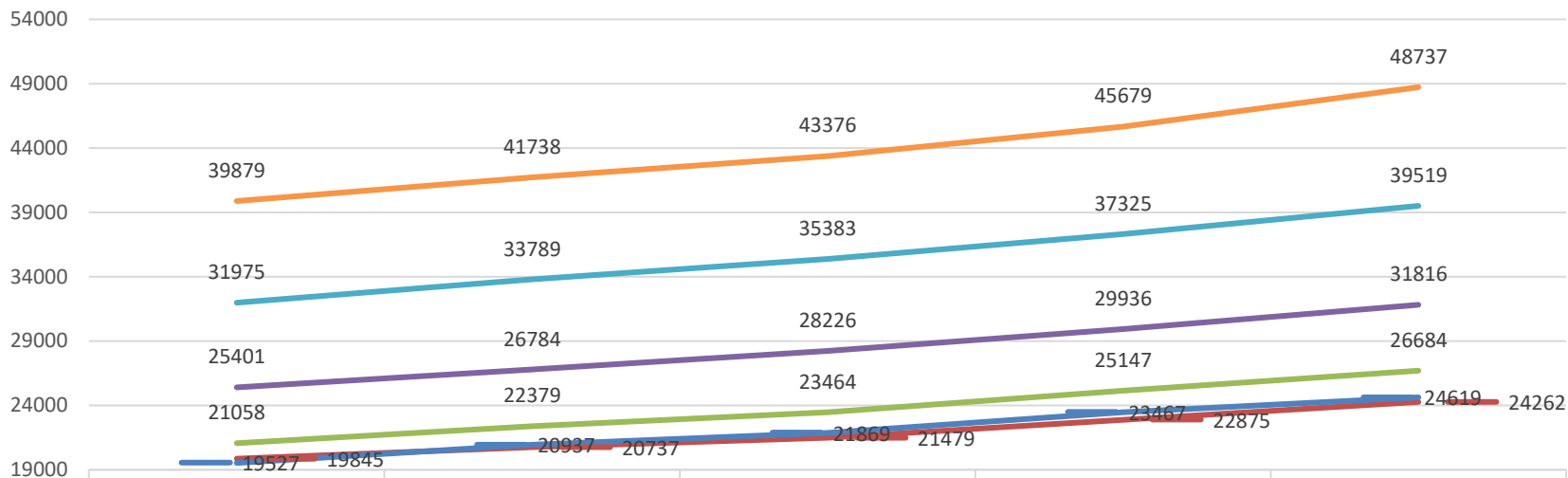


Kilde: SSB

	Sentralitetsindeks 5 og 6	Hele landet
Nye boliger siste 10 år	21 000 boliger (3900 leiligheter)	286 000 boliger
Gjennomsnittlig m2-pris brukt bolig	12750 NOK pr m2	26 000 NOK pr m2
Gjennomsnittlig m2-pris ny bolig	31700*	37000
Innbyggere	735 000	5 328 000
Boligmassen	318 000 småhus 11400 leiligheter	1 800 000 småhus 643 000 leiligheter

Hva sier KOSTRA-tallene?

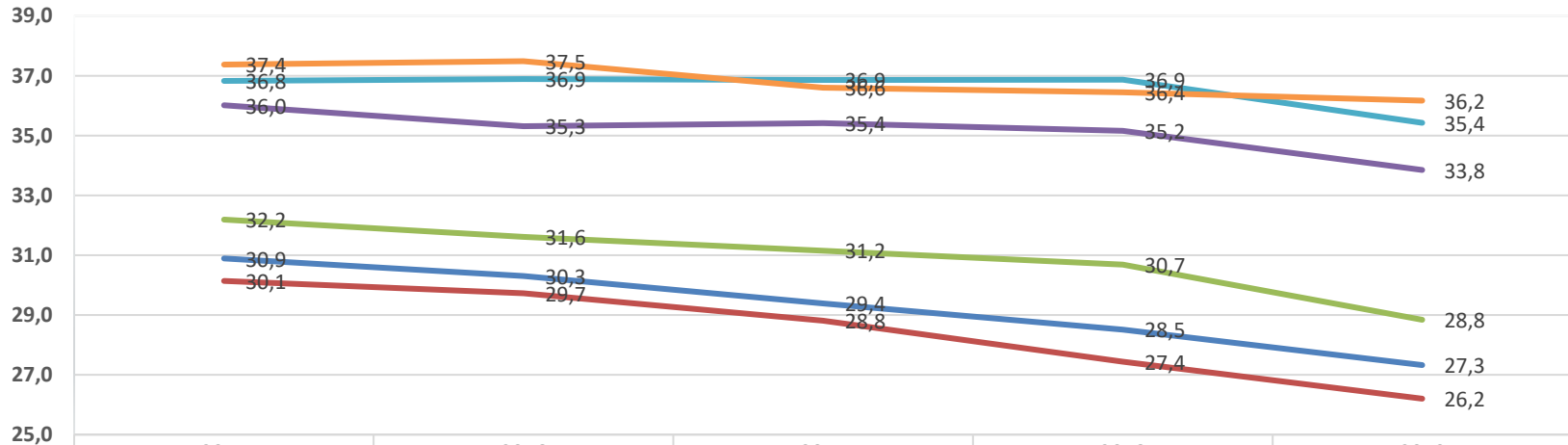
Utgifter kommunale helse- og omsorgstjenester per innbygger (kr)



	2015	2016	2017	2018	2019
— Sentralitetsindeks 1	19845	20737	21479	22875	24262
— Sentralitetsindeks 2	19527	20937	21869	23467	24619
— Sentralitetsindeks 3	21058	22379	23464	25147	26684
— Sentralitetsindeks 4	25401	26784	28226	29936	31816
— Sentralitetsindeks 5	31975	33789	35383	37325	39519
— Sentralitetsindeks 6	39879	41738	43376	45679	48737

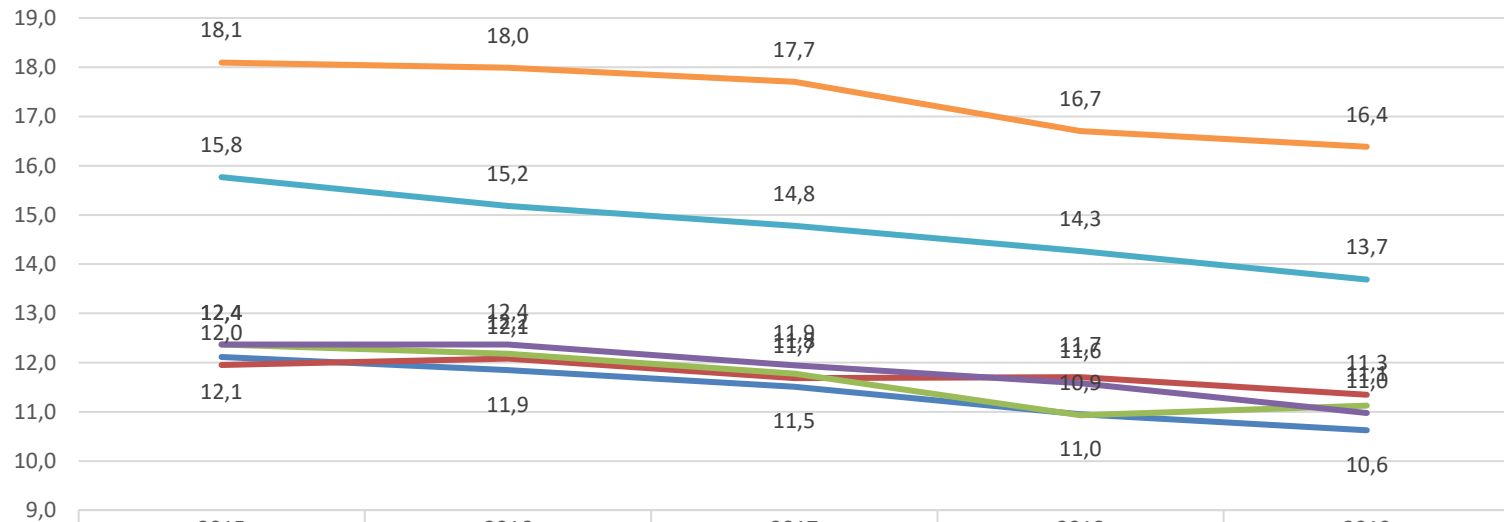
Hjemmebasert omsorg

Andel innbyggere over 80 år som bruker hjemmetjenester



	2015	2016	2017	2018	2019
— Sentralitetsindeks 1	30,9	30,3	29,4	28,5	27,3
— Sentralitetsindeks 2	30,1	29,7	28,8	27,4	26,2
— Sentralitetsindeks 3	32,2	31,6	31,2	30,7	28,8
— Sentralitetsindeks 4	36,0	35,3	35,4	35,2	33,8
— Sentralitetsindeks 5	36,8	36,9	36,9	36,9	35,4
— Sentralitetsindeks 6	37,4	37,5	36,6	36,4	36,2

Andel over 80 år som er bosatt på inst.



	2015	2016	2017	2018	2019
Sentralitetsindeks 1	12,1	11,9	11,5	11,0	10,6
Sentralitetsindeks 2	12,0	12,1	11,7	11,7	11,3
Sentralitetsindeks 3	12,4	12,2	11,8	10,9	11,1
Sentralitetsindeks 4	12,4	12,4	11,9	11,6	11,0
Sentralitetsindeks 5	15,8	15,2	14,8	14,3	13,7
Sentralitetsindeks 6	18,1	18,0	17,7	16,7	16,4

Kort oppsummering



Stort prisgap mellom ny og brukt bolig er hinder for realisering av boligprosjekter



Høyere dekningsgrad på sykehjem og hjemmetjenester for kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6



Tynne boligmarkeder og lite tilgjengelige boliger i kommuner med sentralitetsklasse 5 og 6 påfører kommunene større utgifter til helse og omsorgstjenester?

Noen konkrete råd til kommuner med tynne boligmarkeder

Konkrete råd 1 – planlegging

- Forankre temaet i samfunnsplanen eller lag en boligplan
- I samarbeid med viktige aktører
 - Eldreråd
 - Unge
 - Barnefamilier
 - Byggebransjen



Handlingsplan Bustad

År 2021-2025

Ein plan med tiltak for å samarbeide betre og ha eit meir tverrfagleg fokus på bustadarbeid

Vedteken i Ullensvang kommunestyre 18.11.2020 Sak 184/20



Kommunale bustader - Kvitavoll i Odda

<https://ullensvang.kommune.no/wp-content/uploads/2020/12/2020.11.18-Vedtak-kst-Handlingsplan-bustad-%C3%85r-2021-2025-1.pdf>

Konkrete råd – 2 kartlegging og mål

- Kartlegg dagens boligsituasjon i kommunen
- Konkretiser mål for hvor mange aldersvennlige boliger kommunen bør få realisert på et gitt tidspunkt
- Dette gir også et markedsgrunnlag for private aktører



Konkrete råd 3 – stedsutvikling

- Bygging av leiligheter i sentrum
- Stedsutviklingsprosjekt som gir ringvirkninger for mange, ikke bare eldre



Birketveit – Iveland sentrum. Foto: Iveland kommune

Konkrete råd 4 – utnytt handlingsrommet i PBL

- Reguler boligsammensetning, boligstørrelse, krav til tilgjengelighet og boligens utforming



Konkrete råd 5 – utnytt tomtereservene



Strategisk tomtekjøp

Kommunen har mange roller i en utbyggingsprosess, både lovpålagte roller som forvaltningsmyndighet og som regulator for arealbruket. Tillegg kan kommunen føre en aktiv tomtepolitikk ved å kjøpe, utvise eller selge tomter og eiendommer med sikte på boligbygging.

Strategisk tomtekjøp

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

I større utbyggingsprosjekter har kommunen ulike roller, fra å være en forvaltningsmyndighet, til en aktør som regulerer arealbruket på vegne av folkevalgte. Beslutningene blir i prinsippet tatt av kommunestyrene gjennom ulike utvalg. Beslutningene blir i prinsippet tatt av kommunestyrene gjennom ulike utvalg. Beslutningene blir i prinsippet tatt av kommunestyrene gjennom ulike utvalg.



Lindås kommune



SANDNES KOMMUNE



Førde kommune



Våler kommune

Konkrete råd 6 – jobb strategisk med tilpasning av bolig

- Kommunestyrevedtak på midler til tilpasning
- <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/tilrettelegge-og-beholde-bolig/tilpasning-av-bolig-/tverrfaglig-boligradgivningsgruppe-for-tilpasning-av-bolig>

SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Komite for helse- og omsorg	04.06.2019	021/19
Formannskap	12.06.2019	068/19
Kommunestyret	20.06.2019	083/19
Eldres råd	03.06.2019	034/19
Funksjonshemmedes råd	03.06.2019	034/19

Saksbeh.:	Else-Marit Sætaberget	Arkiv:	Arkivsaksnr.:
		19/1392	

Husbankens boligsosiale virkemidler

Vedlegg:
Innspill til sak - Husbankens boligsosiale virkemidler

Rådmannens

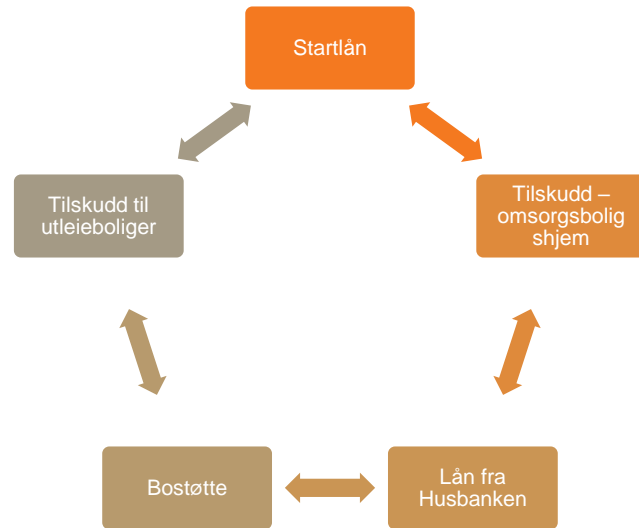
INNSTILLING

1. De boligsosiale tilskuddsmidlene som fra 2020 går inn i kommunens rammeoverføringer, øremerkes det boligsosiale arbeidet. Dette gjelder:
 - Tilskudd til etablering, årlig inntil kr. 3 000 000
 - Tilskudd til tilpasning, årlig inntil kr. 1 000 000. Ved behov for økte rammer og innvilgede økte tilskudd, skal summen justeres opp.
 - Tilskudd til utredning og prosjektering, årlig inntil kr. 500 000

Tilskuddsmidlene legges inn i NAVs budsjett fra og med 2020.

2. Kongsvinger kommune skal aktivt søke og bruke midler til utredning, prosjektering og tilpasning som en del av arbeidet for å dreie tjenestetilbudet mot hjemmebasert omsorg.
3. Barnefamilier skal fortsatt prioriteres i det boligsosiale arbeidet.
4. Velferdsteknologiske løsninger skal prioriteres ved utredning og tilpasning.

Konkrete råd 7 – øk kunnskapen om Husbankens virkemidler



Startlån kan også brukes til å oppnå distriktpolitiske mål

Lån til boligkvalitet: Husbanken kan gjøre unntak for pantesikkerhet i distriktene

Kommende ordning om investeringstilskudd til trygghetsboliger



Konkrete råd 8 – kommuniser

- Med innbyggerne
- Med bransjeaktørene
- Arrangerer fagdager og folkemøter
- «Boligdag i Kongsvinger»
- Innstikk i Våler menighetsblad



Bustad for livet?

I dag er det lokale og nasjonale forventninger om at ein skal bu heime så lenge som mogleg. Men korleis planlegg ein for eit enkelt og lengst mogleg liv i bustadene sine?

Konkrete råd 9 – bygg ned forventningene

- 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

Tildeling av omsorgsbolig er nødvendigvis ikke økonomisk behovsprøvd. 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.



Konkrete råd 10 – ta initiativ

- strategier som kan «sparke i gang markedsmekanismene»
- bindeledd mellom boligsøkere, entreprenører og Husbanken.



Tips!



Håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn



<https://www.arkitektur.no/handbok-i-aldersvennlig-stedsutvikling>

<https://www.ks.no/fagomrader/velferd/aldersvennlige-lokalsamfunn/ny-handbok-i-aldersvennlig-samfunn-lansert/>

Ta gjerne kontakt!



Lillian Hatling (Distriktssenteret)
lillian.hatling@kdu.no



Trude Risnes (Distriktssenteret)
trude.risnes@kdu.no



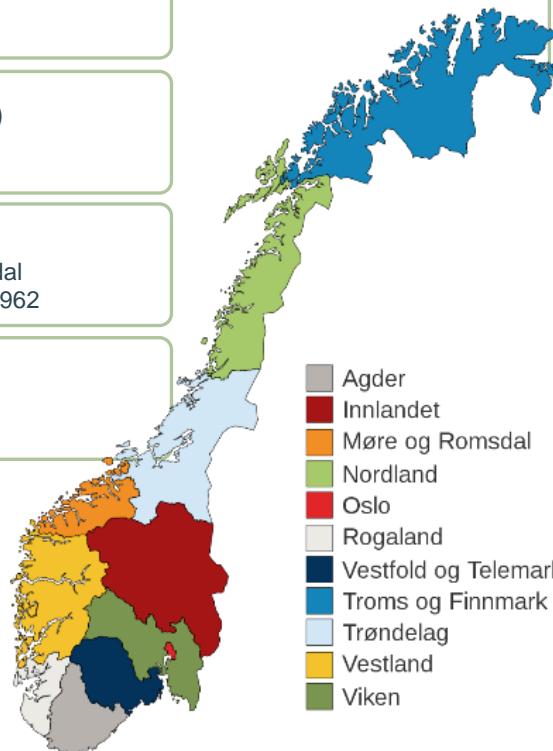
Birger Jensen (prosjektleder)
• Husbanken – Trøndelag/Møre og Romsdal
• birger.jensen@husbanken.no 98060962



Sigbjørn Spurkeland
• Husbanken Kommune og marked
• sigbjorn.spurkeland@husbanken.no



Johan Vaseli
• Husbanken - Troms/Finmark
• Johan.vaseli@husbanken.



Birger Jensen

980 60 962

birger.jensen@husbanken.no

www.husbanken.no www.veiviseren.no

www.distriktssenteret.no