



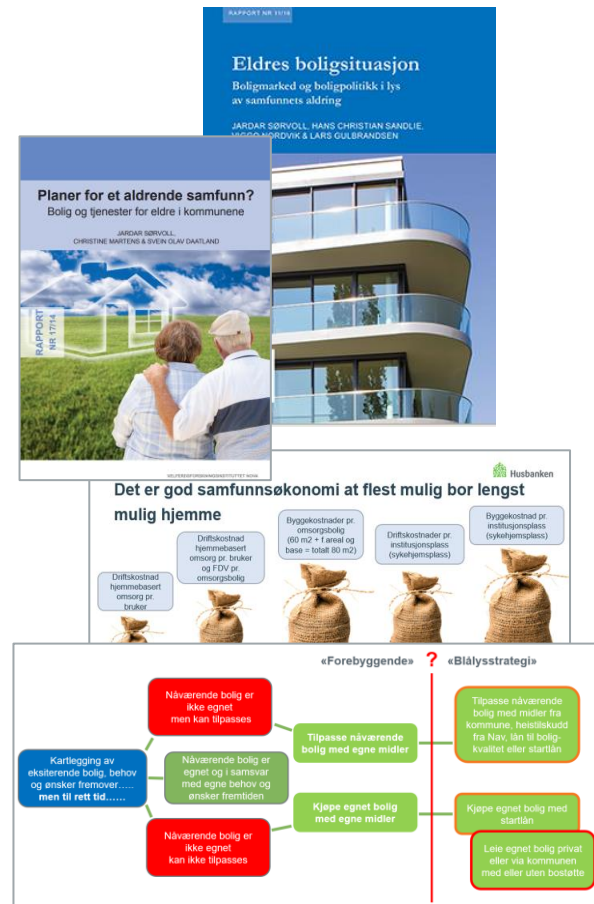
Etterpåklokskap på forhånd

med Husbankens virkemidler

Blålysstrategi eller forebyggende «etterpåklokskap på forhånd»?

Vi uttaler ofte:

- Fremtidens boliger er allerede bygget. 80–90 % av den eksisterende bygningsmassen vil fortsatt stå i 2050.
- Vi kan ikke bygge oss ut av fremtidens utfordringer
- Den eksisterende boligmassen mangler funksjonalitet (80%)
- Rundt 20% av boligmassen er tilgjengelig for rullestolbrukere
- Det er god samfunnsøkonomi at flest mulig bor lengst mulig hjemme
- Husbanken skal bidra til flere egnede boliger for eldre



«Forebyggende» ? «Blålysstrategi»

```

    graph TD
      A[Kartlegging av eksisterende bolig, behov og ønsker fremover... men til rett tid.....] --> B[Nåværende bolig er ikke egnet men kan tilpasses]
      A --> C[Nåværende bolig er egnet og i samsvar med egne behov og ønsker fremtiden]
      A --> D[Nåværende bolig er ikke egnet kan ikke tilpasses]
      B --> E[Tilpasse nåværende bolig med egne midler]
      C --> E
      D --> F[Kjøpe egnet bolig med egne midler]
      E --> G[Tilpasse nåværende bolig med midler fra kommune, frastilskudd fra Nav, lån til boligkvalitet eller startlån]
      F --> H[Kjøpe egnet bolig med startlån]
      G --> I[Leie egnet bolig privat eller via kommunen med eller uten bostøtte]
      H --> I
  
```

Det er god samfunnsøkonomi at flest mulig bor lengst mulig hjemme

- Driftskostnad hjemmebasert omsorg pr. bruker
- Driftskostnad tjenestebasert omsorg pr. bruker og FDV pr. omsorgsbolig
- Byggekostnader pr. omsorgsbolig (80 m² + 1 areal og base = totalt 80 m²)
- Driftskostnader pr. institusjonsplass (sykehjemsplass)
- Byggekostnader pr. institusjonsplass (sykehjemsplass)

Hvem bør påvirkes og til hvilken tid?

Hvordan kan kommunen påvirke til at medborgere på eget initiativ tilrettelegger egen bolig eller flytter til en bedre egnet bolig...i tide... slik at man ikke kommer i en situasjon der man blir «vanskeligstilt».... for tidlig?

Men «hjemme» hvor er det.....?

- **«Syv av ti nordmenn ønsker å bo hjemme så lenge som mulig».....**
- **Men... «hjemme» ...hvor er det?**
 - Sannsynligvis *der vi opplever god livskvalitet, trivsel og trygghet.....ikke bare en funksjonell bolig*
 - Og med en funksjonell bolig så handler tema i dag meste om å bygge flere nye boliger
- **Ett utgangspunkt for å bo hjemme med god livskvalitet:**
 - Bevisstgjøring om egen livsfase
 - Kunnskap om boligens tilstand
 - Behovet for å oppgradere eller
 - behovet for å flytte...i tide
- **«Å flytte...i tide»**
 - handler om forskjellen mellom å flytte og å bli flytta på ufrivillig.. *man blir definert som vanskeligstilt, for tidlig og helt unødvendig*

«Du trenger ikke gå i gang med å endre hjemmet ditt for eventuelle funksjonsnedsettelse i dag, men det kan være lurt å finne løsninger som øker den generelle bruksverdien av boligen.»

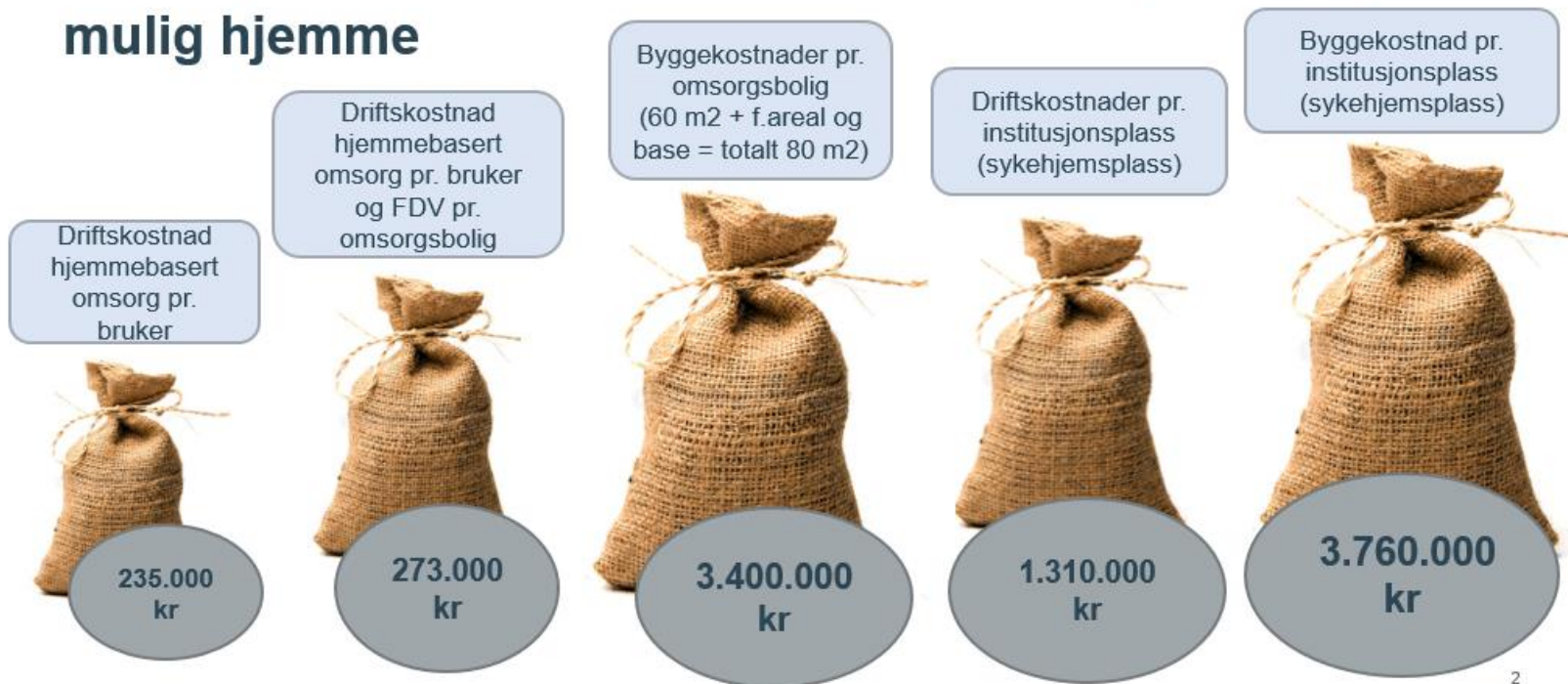


En seng på stua på visning fikk Liv og Terje til å tenke langsiktig. Nå gleder de seg til å bli gamle sammen i huset de kjøpte for over tretti år siden.

Huseiers to valg.....kommunens muligheter?



Det er god samfunnsøkonomi at flest mulig bor lengst mulig hjemme



Huseiers to valg.....kommunens muligheter?

«Forebyggende»



«Blålysstrategi»

Nåværende bolig er ikke egnet men kan tilpasses

Kartlegging av eksisterende bolig, behov og ønsker fremover.....
men til rett tid.....

Nåværende bolig er egnet og i samsvar med egne behov og ønsker fremtiden

Nåværende bolig er ikke egnet kan ikke tilpasses

Tilpasse nåværende bolig med egne midler

Kjøre egnet bolig med egne midler

Tilpasse nåværende bolig med midler fra kommune, heistilskudd fra Nav, lån til boligkvalitet eller startlån

Kjøre egnet bolig med startlån

Leie egnet bolig privat eller via kommunen med eller uten bostøtte

Lån fra Husbanken

*Lån fra Husbanken skal bidra til enten å fremme og utvikle **viktige boligkvaliteter** i ny og **eksisterende bebyggelse**, eller til et godt boligtilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet.*



Lån til boligkvalitet skal bidra til boligfinansiering i distriktene

Har du egenkapital, får du lån selv om panteverdien er lav

- **Enkelpersoner, foretak, kommuner og fylkeskommuner** kan søke.
- Lån til **oppføring av miljøvennlige boliger** eller lån til **oppføring av livsløpsboliger** (overkommelige krav til kvaliteter)
- Lån til oppgradering av eksisterende bolig, både til energieffektivisering og/eller tilgjengelighet
- Lite søknader....gjør muligheten kjent!



Tilskottet som løser Husbanken og byggmesterbygging, har for 100 år siden fått Spørre og Hestene. Foto: Nilsen/Landmark

Husbanken letter på egenkapitalkravet i distriktene

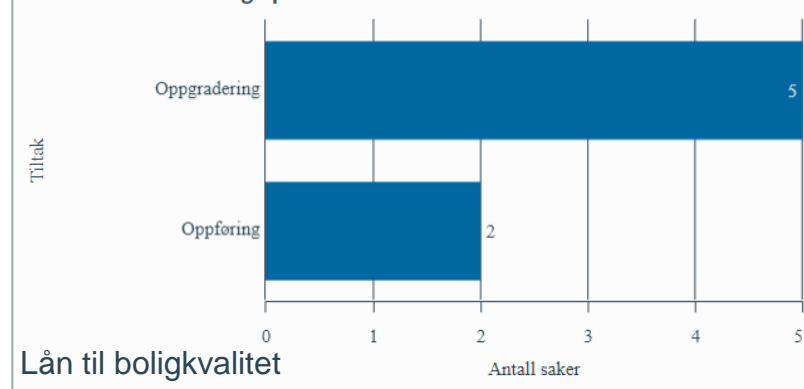
Husbanken åpner opp for et større bidrag til finansiering av gode boliger i distriktkommuner.

11 Sep 2021 · NYHETER · Av Per Børn Lethaugen · Kommentarer (0)

Det kan få i gang boligbygging i kommuner der salgsverdien er lavere enn byggekostnaden.

– Husbanken kan lette på regelen om belåningsgrad på maksimalt 85 prosent i kommuner der private banker i liten grad finansierer nybygging fordi markedsværdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn byggekostnadene, forteller avdelingsdirektør Helene Jordheim i Husbanken region øst.

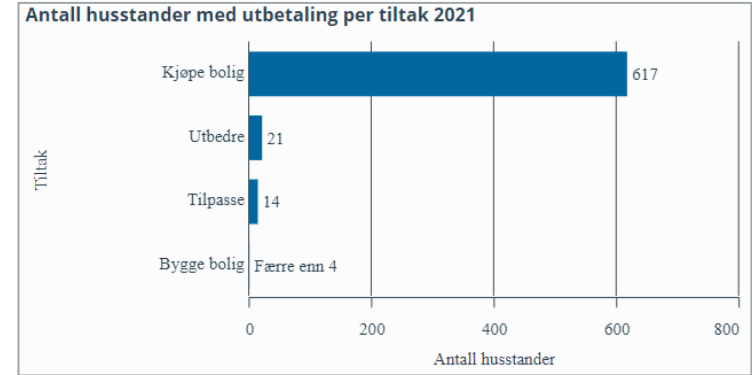
Antall saker med tilsagn per tiltak 2021



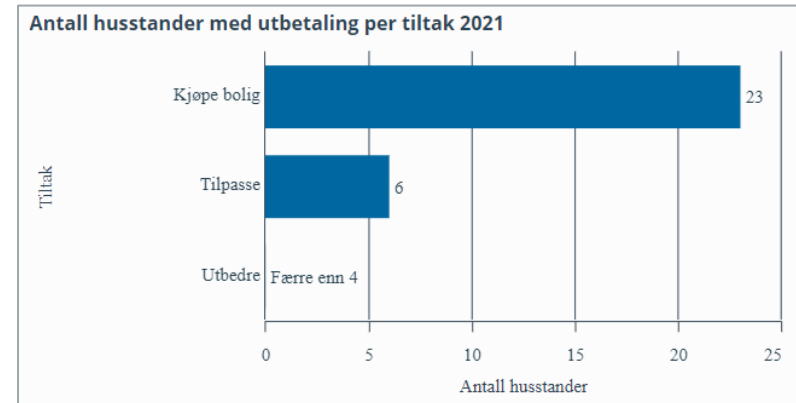
Startlån...ikke bare til «kjøp»

- kan benyttes av alle....fra junior til senior, enslig eller familie
- **Minstepensjonister/pensjonister, uføre, personer med nedsatt funksjonsevne.../andre** (*sansetap/bevegelseshemming/nedsatt kognitiv funksjon.....miljøhemming.....*)
- Og mange boliger kan tilrettelegges **«godt nok»**
-til og med om man ikke kan strekke seg mot «rullestolsirkel» eller en «universell utformet» bolig

Startlån, alle



Startlån, over 67 år



Skal kartlegge 360 boliger

STEINKJER: Kommunen har som mål å kartlegge 360 boliger i Steinkjer. De skal finne ut hvor funksjonelle boligene er med tanke på å kunne bo i dem så lenge som mulig. De skal også henvende seg til personer som har flyttet i leiligheter, for å finne ut hvorfor de valgte å flytte fra boligen sin.



STOROMRÅDE: De første husene har 500 Sør-Øst-kommunene, og enda flere vil bli lagd ut for nærme tiden. Det er i 2016 husene utvalgte skal være 20, slik og 70 utvalgt som er utvalgt for 2017. Målet er 360 boliger i Steinkjer og 360 boliger i Steinkjer og 360 boliger i Steinkjer og 360 boliger i Steinkjer.



John vil ha livskvalitet

Huseiere gir tilbakemelding

Vi fikk de første svarne allerede da vi gikk i gang med prosjektet, og de var svært gode. Det er viktig at huseiere gir tilbakemelding, og det er viktig at de gir tilbakemelding på hvordan de har det i boligen sin. Det er viktig at de gir tilbakemelding på hvordan de har det i boligen sin. Det er viktig at de gir tilbakemelding på hvordan de har det i boligen sin.

FYLL UT ET SKJEMA: En funksjonsattest av boligen har til hensikt å synliggjøre hvor tilgjengelig boligen er, og om det lar seg gjøre å vurdere løsninger for å bedre boligens brukbarhet.



stilling. Hun har med seg Eli no - eller på telef

Steinkjer kommune (2016-2017)

Mål: Den enkelte kan bli «sin egen boligekspert»

- **2. Funksjonsvurdering av boligmasse på tvers av alder**
 - Boliger bygd mellom 1950-60 og 70-tallet.
 - 1500 brev sendt ut, 380 svar ble mottatt
 - En enkel tilpasset utgave av Funksjonsattesten ble brukt
- «Noe over halvparten av boligene er ikke umiddelbart tilrettelagt for å mestre daglige aktiviteter i ulike livsfaser og med ulike brukerforutsetninger.»
- Oppgitt antatt kostnad for oppgradering 500.000-700.000 kroner
- **Samfunnsøkonomisk effektanalyse** (TFOU 2016)
- «En utsettelse av behovet for omsorgstjenester som en følge av mer funksjonelle boliger fort kan dreie seg om en vesentlig verdi for Steinkjer kommune.»
- «Regner vi et års utsettelse når det gjelder hjemmebaserte tjenester for 15 prosent av de som bor i de samme boligene vil det utgjøre 90 millioner kroner.»

[Les mer om prosjektet her](#)

Skal kartlegge 360 boliger



STEINKJER Kommunen har som mål å kartlegge 360 boliger i Steinkjer. De skal finne ut hvor funksjonelle boligene er med tanke på å kunne ha i årene de lever sammen med. De skal også ha med seg informasjon som har betydning i boligene. For å finne ut hvorfor de valgte å flytte fra boligene sine.

Primærkriteriene tilgjengelighet			
	Trinnfri	90cm dør	Rullstolsn plass
Inngangsparti	20	70	43
Bad/toalett	27	40	40
Kjøkken	84	68	74
Stue	82	81	98
Soverom	67	41	67
Uteplass	33	65	88



Prosjekt
Kunnskap til rett tid-
Funksjonsattest for boliger

Fase 1

- Kan vurdere boligens planløsning slik den fremstår i dag
- Den vil synliggjøre hvor funksjonell boligen er
- Man kan, basert på en vurdering utrede løsninger/ikke løsninger for å bedre muligheten til: «å kunne bo hjemme så lenge som mulig»

Huseier

- Indikator og kunnskap om funksjonalitet i boligen.
- 1. Tilrettelegge nåværende bolig?
- 2. Flytte til en mere egnet bolig... i tide?

Kommune

- Pådriver mot egne medborgere
- Mulighet for nybygging sentralt

+

Bransje

- «Fremtidens forebyggende helsearbeider»

Funksjonsattest for bolig
Funksjonsattest for bolig



Hundre år i eget hjem

- aktivt i eget liv

Fremtidens helse og omsorgstjenester i Melhus

De fleste boligene hvor vi skal bo i fremtiden vil ha flere funksjoner enn de fleste av oss ønsker også å bo i i dag.

Hverdagsmestring



Gjennom prosjektet

Skjema

Hverdagsrehabilitering

- et pilotprosjekt i regi av Melhus kommune

Hva er viktig for deg?



Funksjonsattest for bolig

- Kommunen har funksjonsvurdert kommunens boligmasse – tiltak iverksatt
- Ergoterapitjenesten benytter funksjonsattesten aktivt i sine hjemmebesøk hos innbyggeren
- Et godt hjelpemiddel i å få innbyggeren til å forstå sin nåværende eller fremtidige boligutfordring
 - Flytte
 - Ombygging/utbygging
 - Tilrettelegging
 - Bevisstgjøring



bygger?

byg

«Bolig er et eget ansvar»

- Melhus kommune presiserer at tjenester har du rett på, men at bolig er et eget ansvar.
- «Bolig er et eget ansvar» er en veileder som innbyggeren kan benytte for å fremskaffe egnet bolig. Blant annet boligkjøp, tilpasning, «smart» oppussing, velferdsteknologi, funksjonsvurdering bolig og hjelpemidler.
- Veilederen brukes i dialog med innbyggeren (møter, samlinger, ulike søknadsprosesser, innbyggerkontakt, o.l.)
- Kommunen har styrket boligkompetansen i ulike enheter for å kunne veilede innbyggere til gode bolig-valg.



«Målet er at innbyggerne i større grad skal ta ansvar for eget liv, og dermed oppleve mer glede og mestring i hverdagen»

2. E-Helse

Flere funksjonelle boliger gir bedre mulighet for at velferdsteknologisatsningen skal lykkes

Trøndelag 2018/19

- De fleste mellom 67 og 79 år bor i boliger bygd i perioden før 1980.
- 60% bor i bolig på flere plan (65% i 2012)
- 32% av boligene er tilgjengelig for rullestolbrukere
Det betyr ikke at alle rom i boligen er tilgjengelig for rullestolbruker

«Det finnes ingen god grunn til å komme hjem til meg med velferdsteknologiske løsninger før jeg har gjort noe med boligen»

«Verdensmester i oppussing» utbedrer boligen i tradisjonell forstand og mindre «strategisk» utbedring med tanke på alderdom.

Kunnskap og påvirkning brukes i liten grad for å synliggjøre tilgjengelighetsstatus og mulighetsrommet i egen bolig.

Etablere samarbeid med lokal byggebransje, de som først er på «åstedet» når noen skal pusse opp?



Hvis vi ikke kan bygge oss ut av utfordringene.....

og mens vi venter på flere nye boliger.....
er kanskje det enkle ofte det beste?

- Folkehelsearbeid og boligen
- Lagspillet.....Samarbeidet internt og eksternt
- **Samhandling mot bransje**, «fremtidens forebyggende helsearbeider», de som er først på «åstedet» når noen skal pusse opp.
- **Kartlegge** boligmassens funksjonalitet
- **Kompetanse, kunnskap, informere:** forebyggende boligrådgivning, metoder for påvirkning til medborgere
- **Frivilligheten, organisasjoner**

Leve hele livet:

- **Medborgeren** skal utfordres til å tilrettelegge egen bolig
- **Kommunen** utfordres til å rekruttere seniorer som frivillige ressurser på ulike kommunale fagområder
- **Eldreråd** inviteres til å være hovedansvarlige for arbeidet med å kartlegge egne lokalsamfunn og bl.a. legge konkrete planer for å gjøre fysiske og sosiale omgivelser mer aldersvennlige.



