



Husbanken

Korleis kan Husbanken sine økonomiske verkemiddel bidra til at fleire eldre kan bu lengre heime?

Folkemøte Fjaler kommune

25.03.25

Sverre Høyne, fagdirektør

Husbanken region vest

Jeg vil si litt om følgende temaer...

1. Litt om Husbanken
2. Kort om «Bo lenger hjemme» reformen og Eldreboligprogrammet
3. Eldre og bolig i distriktene
4. Hva er en egnet bolig for eldre?
5. Husbankens økonomiske virkemidler
6. Kommune som aktiv boligpolitisk aktør med eksempler
7. Avslutning



Historien om Husbanken

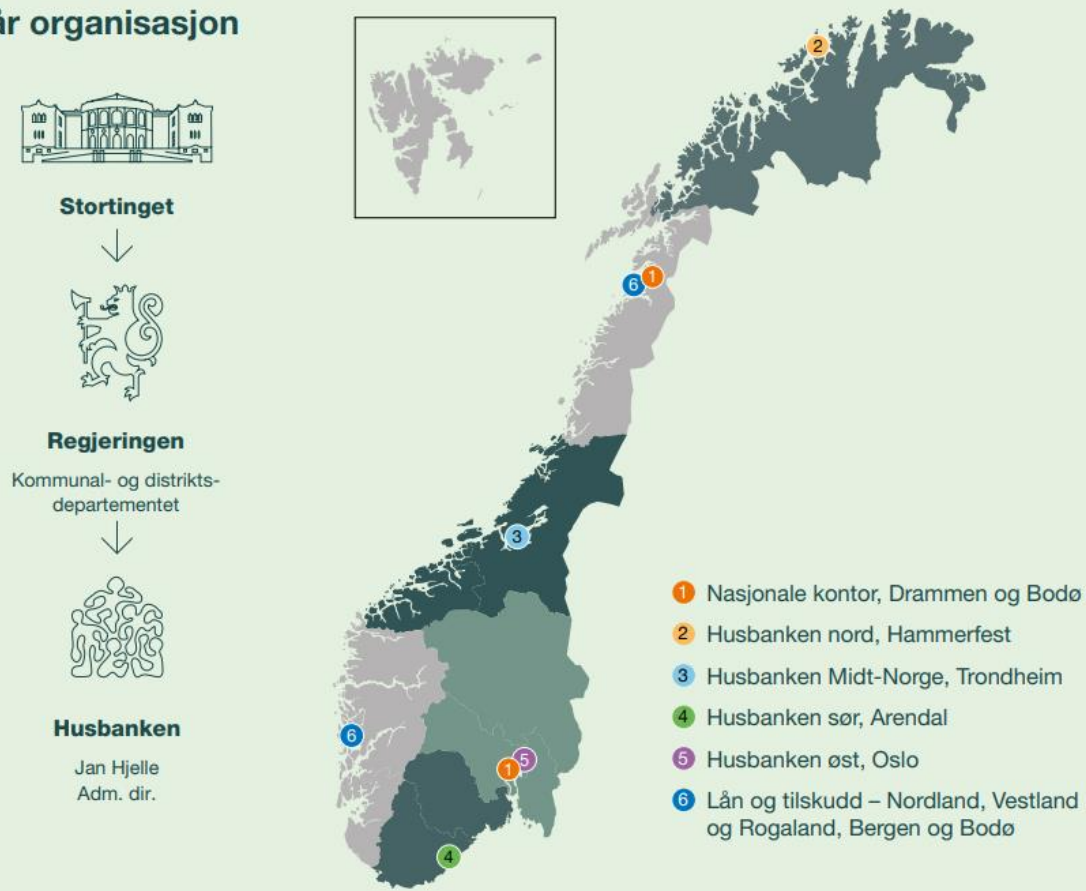


- Etablert i 1946 i Hammerfest
- Gjenreising etter krigen
- Stor bolig- og kredittmangel
- Gradvis dreining fra boligforsyning til boligsosialt arbeid
- Fra personmarked til kommune
- Fra boligbank til «velferdsetat»
- Finansierer miljøvennlige boliger og boliger med livsløpsstandard

Om Husbanken

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. Husbanken forvalter viktige virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. I tillegg støtter Husbanken opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring.

Vår organisasjon



Bustadmeldinga:

Fire innsatsområder koblet til Husbankens økonomiske virkemidler

- Flere skal få anledning til å eie egen bolig [\(Startlån\)](#)
- Leiemarkedet skal vere trygt og forutsigbart [\(Lån til byggebransjen\)](#)
- Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger [\(Lån til miljøvennlige- og livsløpsboliger, lån til oppgradering av boliger og tilskudd fra kommunene\)](#)
- Forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig [\(Investeringsstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger, tilskudd til energiltak, lån til utleieboliger, bostøtte\)](#)

Meld. St. 13

(2023–2024)

Melding til Stortinget

Bustadmeldinga

Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet



Bustadmeldingen; «Å styrkje rolla til kommunane og gjenreise og fornye Husbanken»

- Støtte opp om det heilskaplege bustadpolitiske arbeidet i kommunane
- Styrkje kunnskapsgrunnlaget kommunane treng for å bustadplanlegging og tilstrekkeleg bustadbygging
- Styrke kommunenes kompetanse på heile bustadfeltet
- Utvikle nye samarbeidsformer (kommune-bransje-innbyggere- Husbanken) og gjere forsøk med nye verkemiddel for å auke tilgangen på eigna bustader
- Egen distriktssatsing



Utfordringer i distriktskommuner

- Distriktskommuner har lite fungerende boligmarkeder
- Lav boligbygging
- Lav sirkulasjon i boligmarkedet
- For få egnede boliger for eldre
- Spredd bosetting
- Større andel eldre som bor i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og på sykehjem
- Bemanningsutfordringer innenfor pleie- og omsorg
- Behov for at flere tar ansvar for egen boligsituasjon når de blir eldre



Bo trygt hjemme-reformen

Arbeidet skal bidra til aldersvennlige samfunn, mer helhet i eldrepolitikken og bedre helsehjelp til eldre i Norge.

Tre sentrale verdier som er en rød tråd gjennom meldingen:

- Å motvirke sosiale forskjeller gjennom gode fellesskapsløsninger
- Mer åpenhet om aldring
- Trygghet og tilhørighet for alle

Overordnede mål:

- Bidra til at eldre kan bo trygt hjemme og at behovet for helse- og omsorgstjenester blir utsatt gjennom bedre planlegging, styrket forebygging og mer målrettede tjenester.
- Sikre bedre bruk av personell og de samlede ressursene, og gjennom dette bidra til at alle som trenger det får tilgang på gode og trygge tjenester.



Reformen sine innsatsområder

1. Levende lokalsamfunn

- Inkluderende nærmiljø og aktive eldre
- Deltakelse og samskaping
- Planlegging for en bedre alderdom

3. Kompetente og myndiggjorte medarbeidere

- Tillit
- Kompetanse
- Omstilling og organisering
- Kvalitet og ledelse
- Forsking og kunnskapsbasert praksis

2. Boligtilpasning og –planlegging

- Veiledning og planlegging
- Planlegging av egen bosituasjon
- Flere sosiale boformer

4. Trygghet for brukere og støtte til pårørende

- Forebyggende og aktivitetsfremmende tjenester
- Kvalitet i kapasitet
- Støtte til pårørende

Eldreboligprogrammet 2024-2028 – Husbankens operasjonalisering

- Eldreboligprogrammet skal stimulere til at flere eldre tar ansvar for og blir mer bevisste sin egen boligsituasjon
- Målet er å få flere eldre til å bo i og ha råd til en egnet bolig – gjennom tilpassing eller flytting

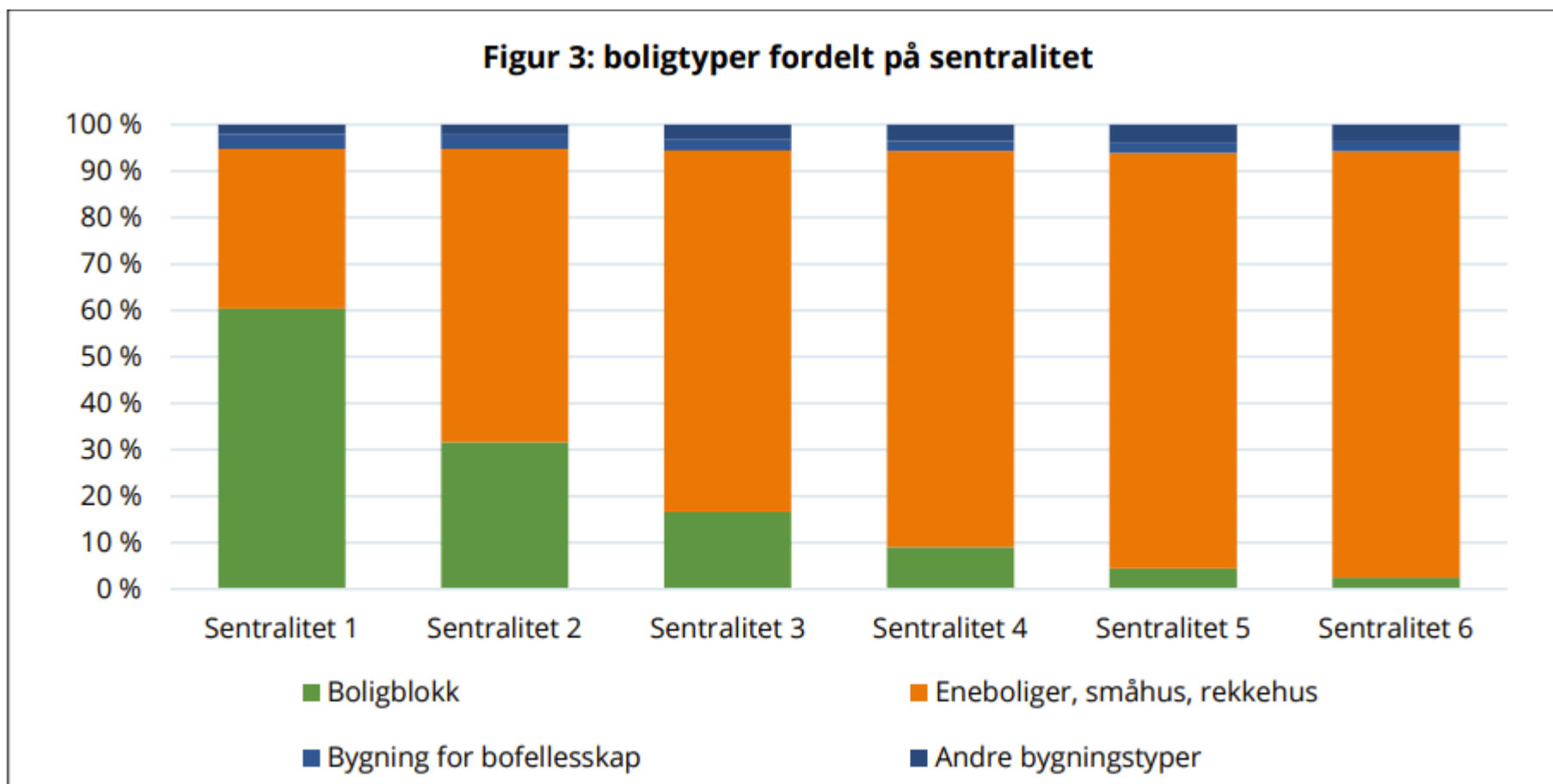
Dette skal gjennomføres ved å vektlegge;

- Veiledning og planlegging overfor kommunene
- Stimulere til økt planlegging av egen bosituasjon for den enkelte
- Stimulere til flere sosiale boformer



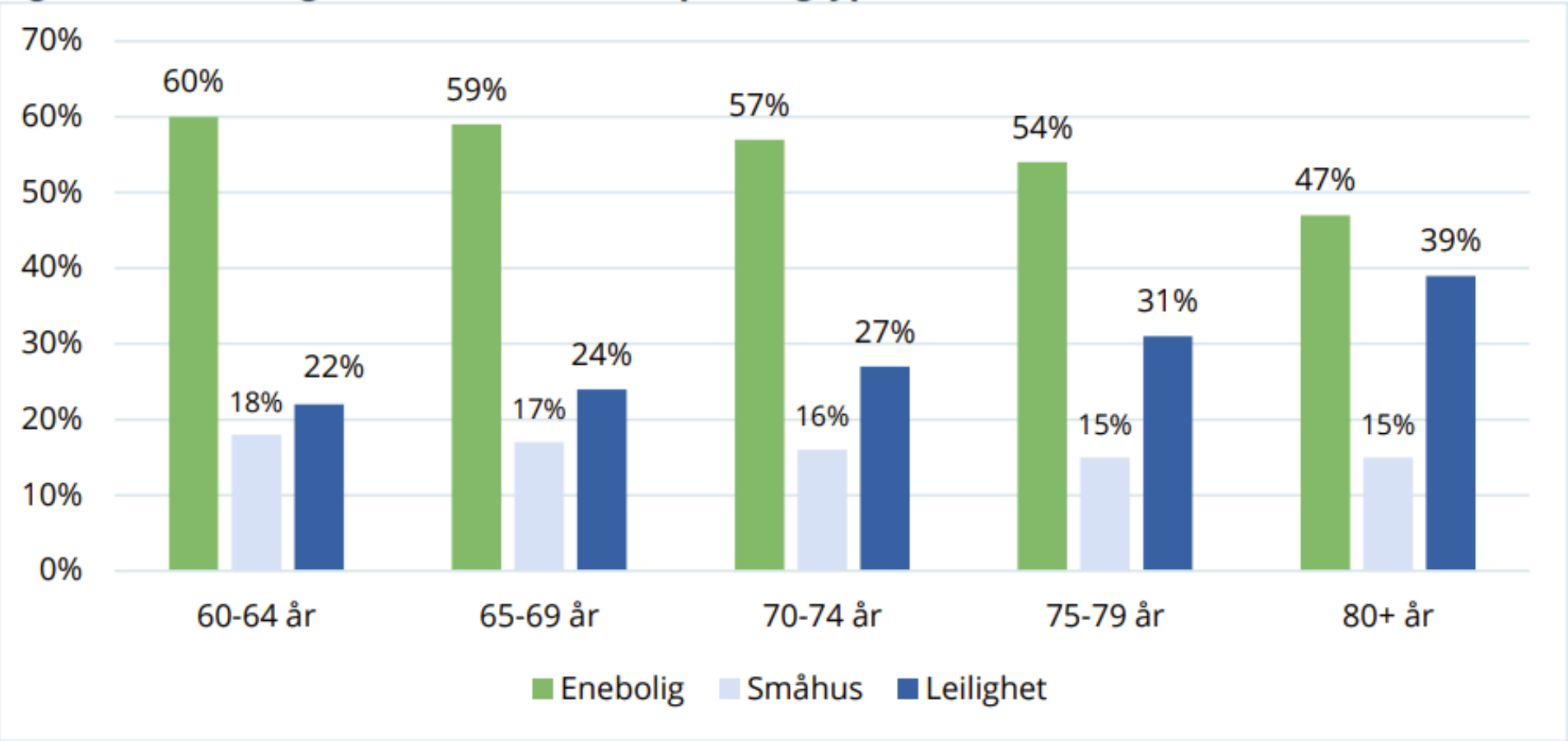
Eldre og bolig i distriktene

Boligtyper fordelt på sentralitet (2022)



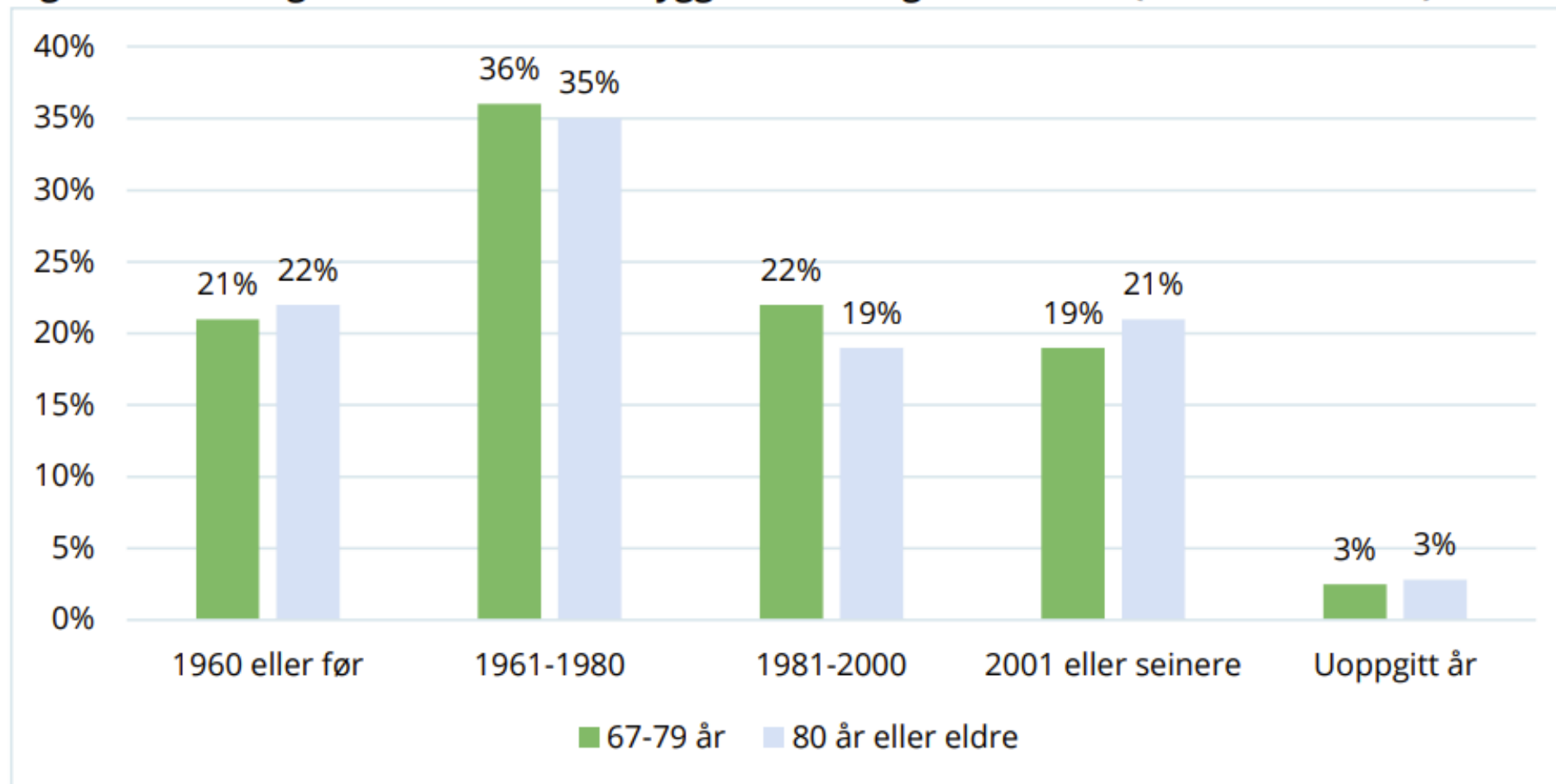
Befolkningen over 60 år fordelt på boligtyper (2022)

Figur 4: Befolkningen over 60 år fordelt på boligtyper

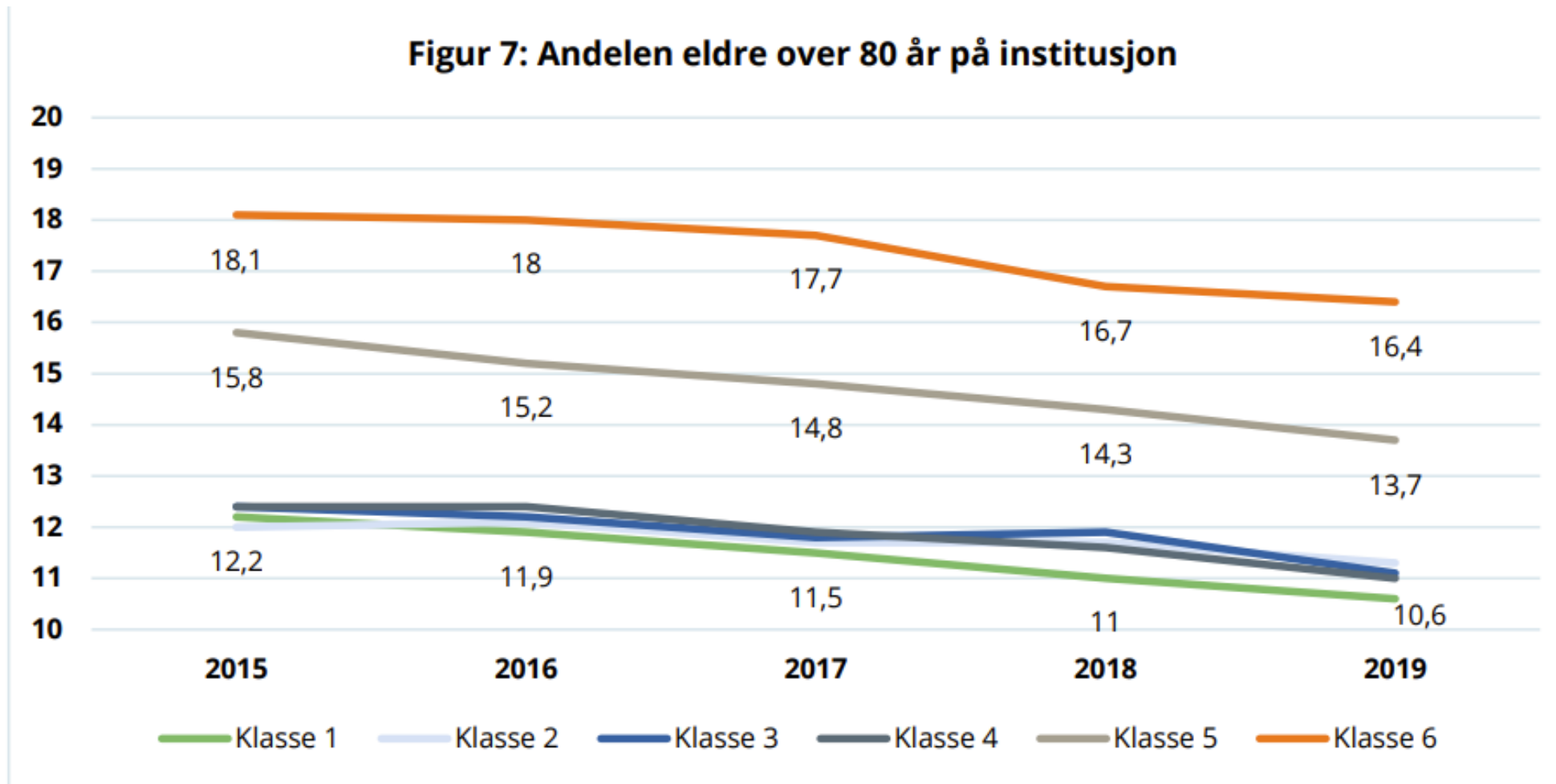


Fordeling i andel eldre etter byggeår for boligen de bor i (2022)

Figur 5: Fordeling i andel eldre etter byggeår for boligen de i bor i (SSB-tabell 11024)



Andelen eldre over 80 år på institusjon (2022)



Driftskostnad i hjemmetjenester per bruker



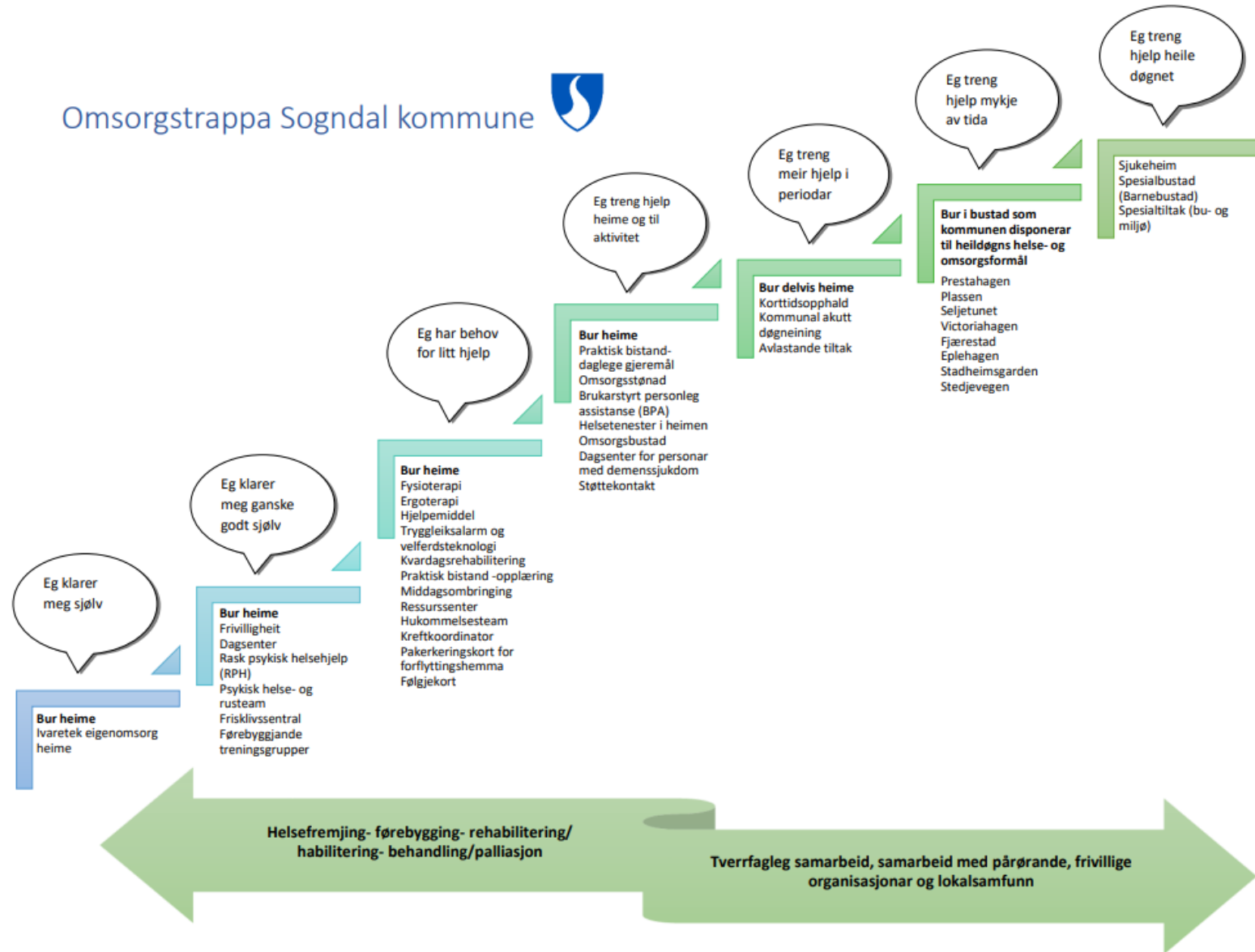
Driftkostnad per sykehjemsplass



Byggekostnad per sykehjemsplass



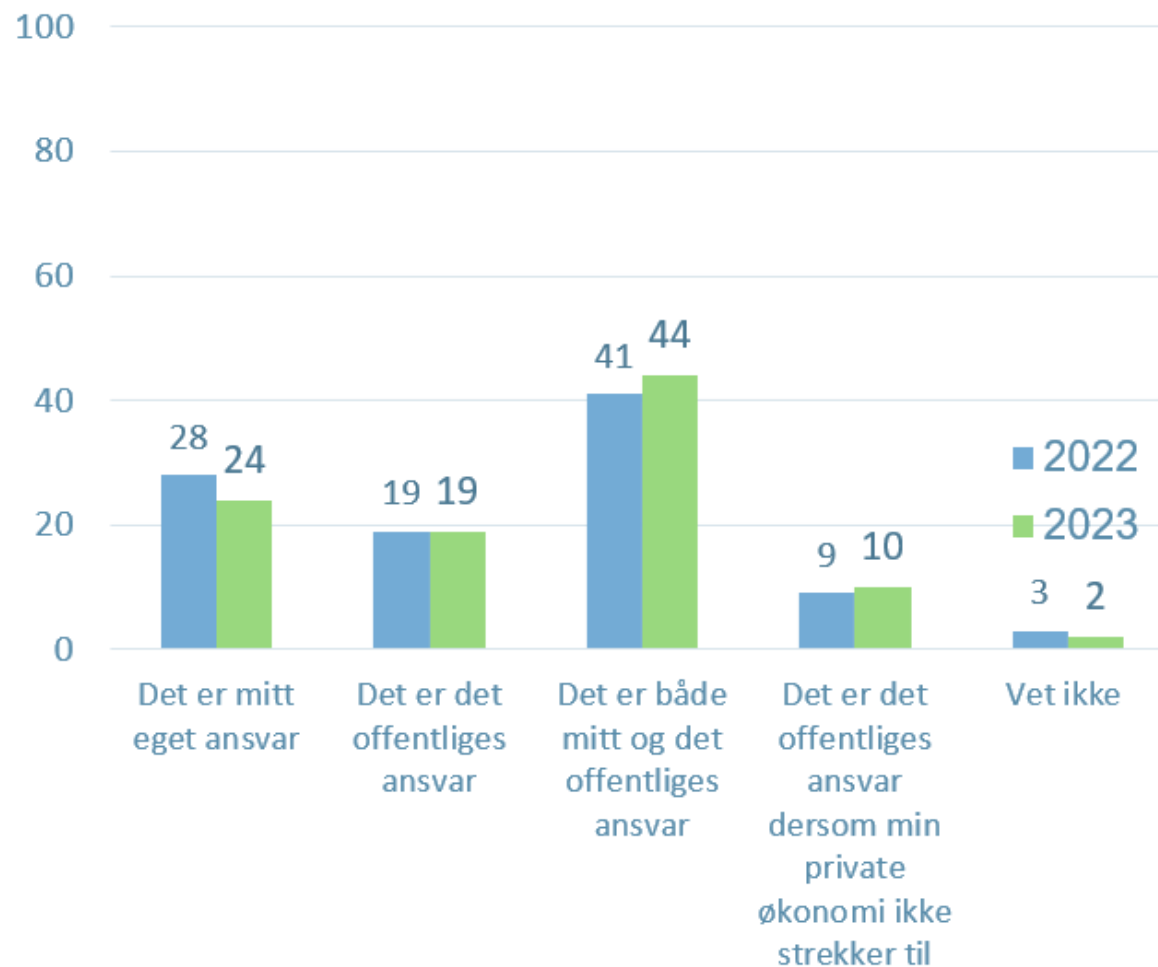
Omsorgstrappa Sogndal kommune



Hvem mener du har ansvar for å sikre at du får en tilpasset bolig dersom du trenger dette pga endringer i helsetilstand, funksjonsnivå, bevegelighet og/eller alder?

7 av 10 oppgir at det er det offentliges ansvar å sikre at befolkningen får en tilpasset bolig

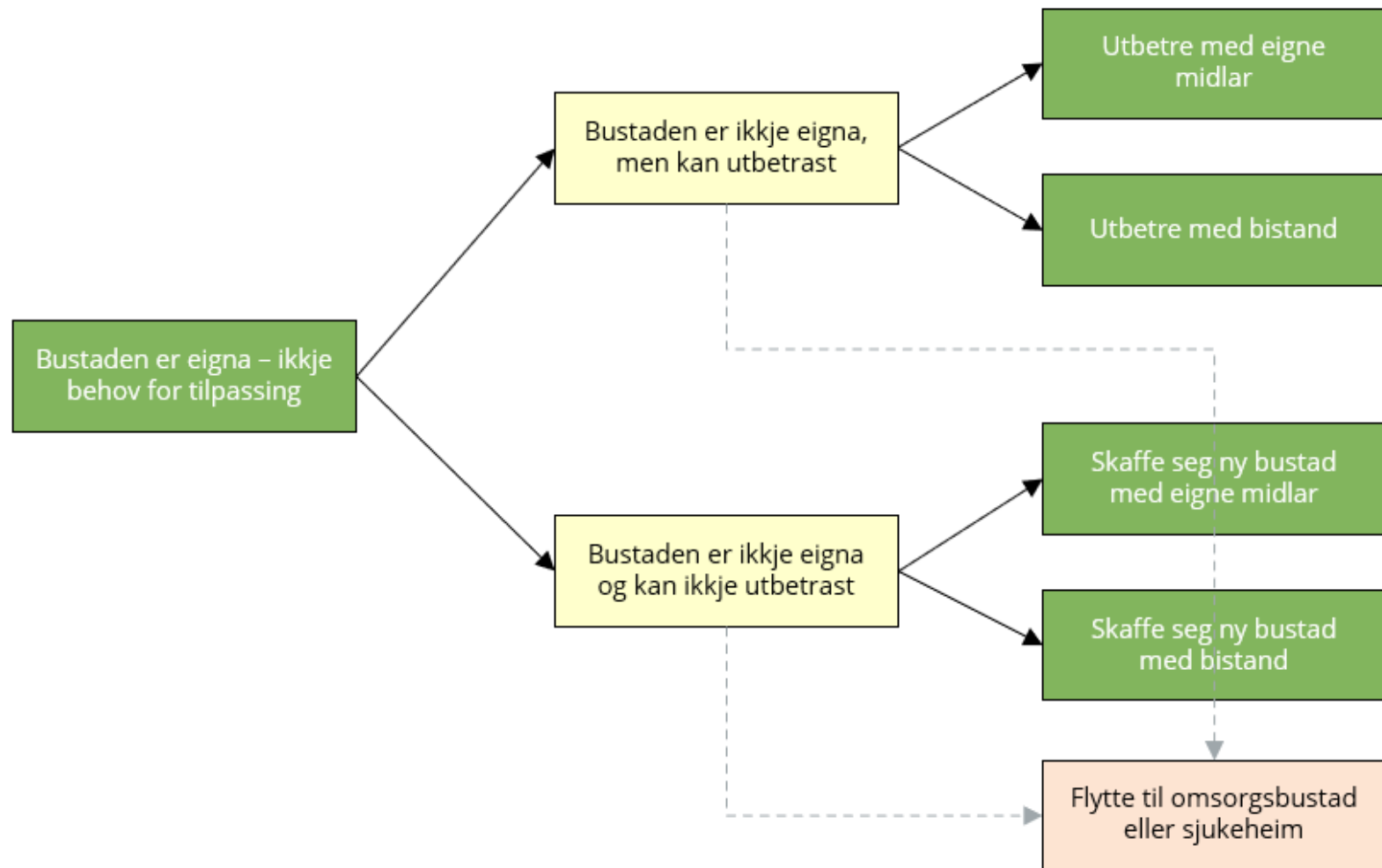
Andelen som oppgir at det er eget ansvar har **sunket** siden 2022



Bu som før, tilpasse eller flytte?

Om ein vert dårleg til beins og vil få behov for tilpassa bustad kan ein:

- Verte buande som før
- Tilpasse bustaden
- Flytte til ein eigna bustad
- Flytte til omsorgsbustad eller sjukeheim



Hva er en egnet bolig for eldre?

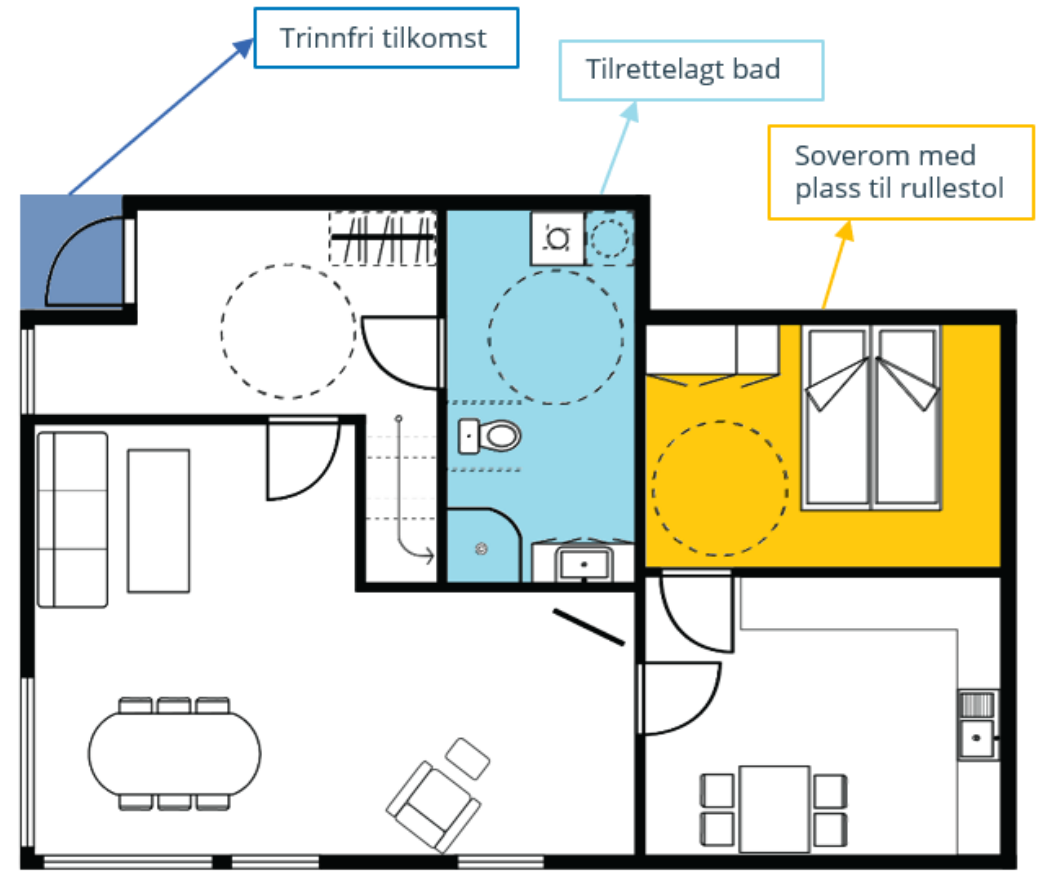
En egnet bolig er en bolig som passer for alle i alle faser av livet

Det er en bolig som er utformet slik at det er:

- lett å bo og klare seg i hverdagen
- lett å få hjelp om behovet oppstår
- kort vei til sentrum og servicefunksjoner

Det betyr at boligen har:

- trinnfri tilkomst til inngangspartiet
- alle nødvendige boligfunksjoner tilgjengelig på inngangsplanet
- tilstrekkelig størrelse på nødvendige rom
- en sentral plassering i kommunen med kort vei til eksempelvis butikk



En egnet bolig gir bedre livskvalitet, trygghet og frihet for den enkelte

- Opprettholde autonomi
- Stå opp og forflytte seg når det passer en
- Lettere å ta være på personlig hygiene, f.eks. tryggere å dusje alene
- Lettstelt bolig
- Enklere tilgang til ærend i apotek, butikk mm. og sosiale møteplasser
- Kortere vei til naboer og hjemmetjenesten
- Lettere for familie å svinge innom



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



Husbankens økonomiske virkemidler

Husbankens lån til boligkvalitet

- Lån til livsløp eller miljøvennlig bolig
 - Lån inntil 85% av salgspris
 - Inntil 30 års nedbetalingstid
 - Husbankens rente
- Lån til oppgradering
 - Opp til 100% finansiering
- Enkelpersoner, kommuner, utbyggere, stiftelser, helselag m.m. kan søke
- Over 400 boliger er bygget eller oppgradert i distriktskommuner i Vestland i 2022 – 2024



Veileder for lån fra Husbanken



Lån til miljøvennlige boliger

- 1 Velg 3 av 5 tiltak:
 - Produkter og materialer maks 0,1 vektprosent av helse og miljøfarlige stoffer.
Se [Kjemikalier - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](https://miljodirektoratet.no)
 - Bedre kildesortering av byggavfall.
 - Fleksibel bolig – dele av /slå sammen rom eller lage hybel
 - Miljødokumentasjon – min. 25 % av areal, volum eller vektprosent av produkter
 - Ikke bruk av fossil brensel til oppvarming og tørking av bygg
- 2 Svanemerke-sertifikat
- 3 BREEAM-NOR-sertifikat
 - «Very good»
 - «Excellent»
 - «Outstanding»

Lån til livsløpsboliger

- Kravene til tilgjengelig boenhet i TEK må være oppfylt
- Fire krav i tillegg:
 - Tilgjengelig parsengssoverom
 - Tilgjengelig innvendig bod, 3 m²
 - Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller tilgjengelig vaskerom
 - Forberedt for velferdsteknologi

Lån til oppgradering

- Krev i utgangspunktet tiltak innanfor både energieffektivisering og tilgjenge
- Men lån kan også gjevast til særskild gode tiltak innanfor eit av områda

Men også viktig å notere seg:

- Lånet er ikkje behovsprøvd og alle kan søkje
- Det kan gjerast unntak for reglane for belåningsgrad i distrikta
- Lån inntil 100% av kostnadene. Gunstig rente!



Lån til oppgradering, særlig gode tiltak

- Tilgjengeleg og synleg inngangsparti
- Tiltak som gir alle nødvendige bustadfunksjonar på inngangsplanet
- Utbetring av baderom
- Utbedring av tak og vegger/vinduer



Verkemiddel for å tilpasse bustaden:

Startlån – for de som ikkje får ordinært lån

Startlån bidrar til å skaffe og sikre bustader for vanskelegstilte. Mellom anna:

- Eldre i ueigna bustad

Lånet kan brukast til

- Kjøp av bolig
- Refinansiering av lån
- **utbetring av bustad**
- **tilpassing av bustad**



Startlån- kommunen låner i Husbanken og videreutlåner

Hovedregler

Personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner

Tildeles etter en behovsprøving

Har langvarige problemer med å finansiere eid bolig

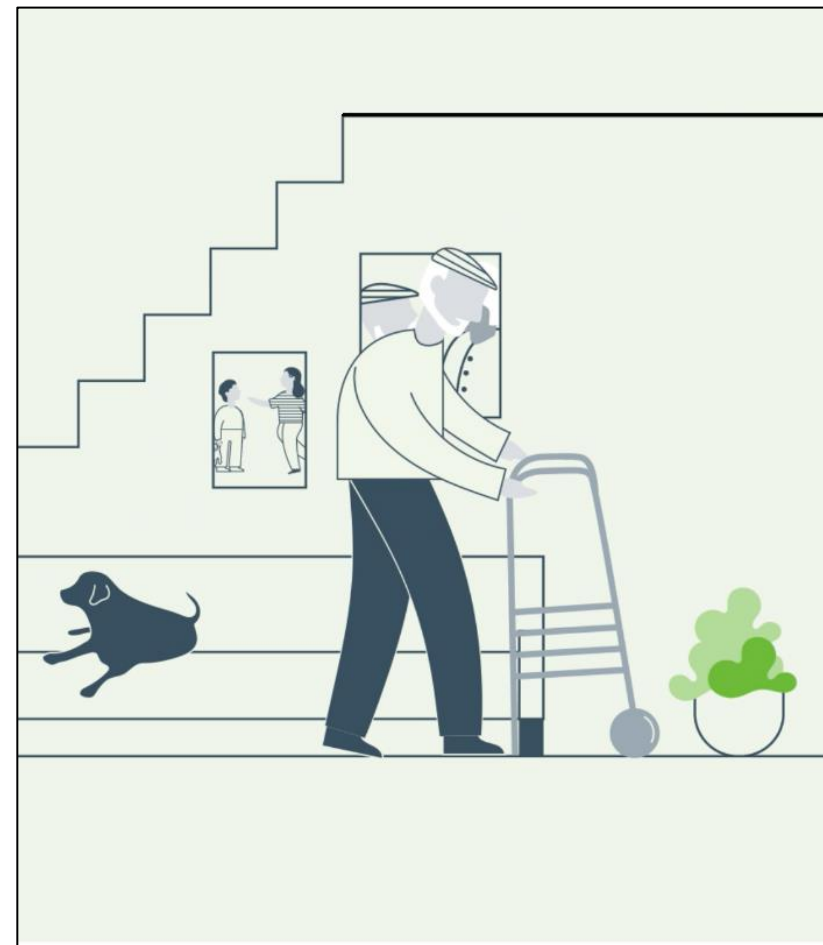
Må vise til at de har benyttet muligheten til sparing

Unntak

- Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer
- Startlån er avgjørende for å kunne beholde boligen
- Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold
- Startlånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

Kommunen sine verkemiddel

- Tilskudd til tilpasning
- Tilskudd til utredning og prosjektering
- Informasjonstiltak - bustadrådgjeving
 - økonomiske rådgiving
 - byggteknisk rådgiving
- Hjelpemidler og tilskudd - NAV
Hjelpemiddelsentral



Bostøtte

- Bostøtte er en tilskuddsordning til husstander med lav inntekt og høye boutgifter.
- Bostøtten skal sikre husstander med lav inntekt og høye boutgifter en trygg og god bolig. Videre skal den sikre at disse husstandene kan bli boende i boligen, eller at de kan skaffe seg en bedre bolig.
- Bostøtten utbetales månedlig (etterskudd, utbetales 20. i hver måned) Søknadsfrist er 25. i hver måned



Lån til utleieboliger – bruk av tilvisningsavtaler

Tilvisning

- Utleieprosjekt med profesjonell utleier
- Avtale og samarbeid med kommunen
- Kommunal tilvisningsrett i 20 år til 40 % av boligene i prosjektet
- Rest 60 % ordinær utleie
- Inntil 85 % lån fra Husbanken til hele prosjektet, (50 år nedbet, 1 år avdragsfri)
- Kommunen tilviser beboere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, men har lite behov for oppfølging
- Fra 2021: også eldre, livsløpsstandard

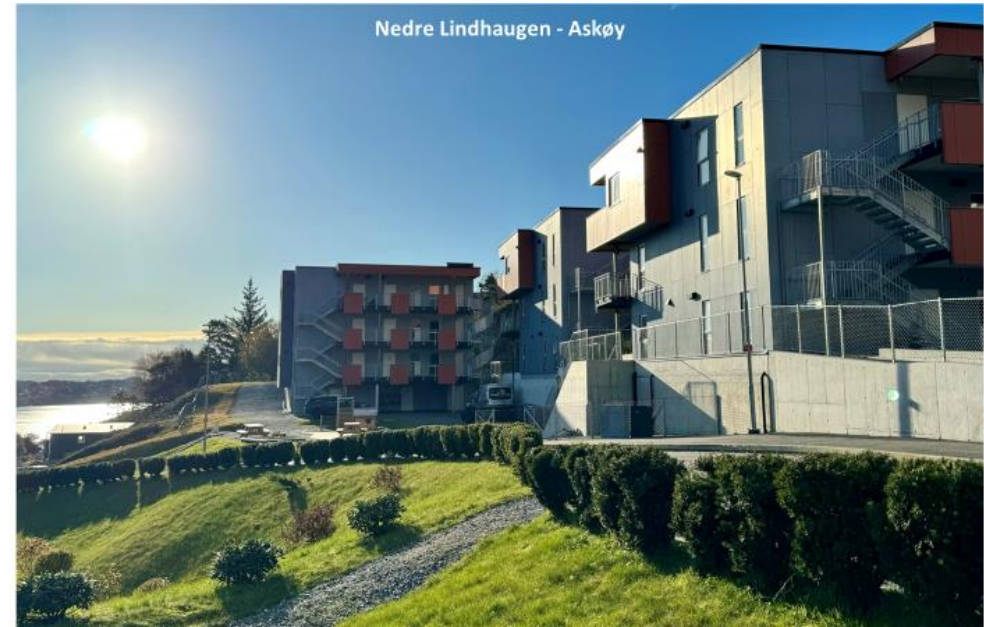


Boligframskaffelse i samarbeid med bransjen:

Tilvisningsavtaler kan gi flere kommunalt disponerte boliger uten kommunale investeringer- Askøy

- 22 privateide utleieboliger med kommunal tilvisningsrett
- Bygges og driftes av private utbyggere, mot at kommunen kan henvise kommunale boligsøkere til 40 prosent av boligene i minst 20 år
- Øvrige boliger leies ut i det ordinære markedet
- Finansieres med gunstig lån i Husbanken
- Husleier kr 9 000-13 000 (47m²-82m²)

<https://husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/utleieboliger/tilvisningsavtale/>



Tilvisning: Hadsel kommune

- Ca. 8 200 innbyggere i kommunen
- Ombygging av gammel bygård, Herredshuset, fra 1886 i sentrum av Stokmarknes
- 8 utleieboliger
- Seks 3-roms på 65-72 m² og to 2-roms på 44 m²
- Kommunen tilviser til 3 av 8 boliger



Husbankens renter, april 2025

Terminforfall	Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende*
Månedlig	4,208 %	4,140 %	4,131 %	4,419 %	4,602 %

Husbanken:

Stor pågang – må si nei til lånekunder

En bank i landet merker nå en kraftig økning i boliglånsøknader. Hege og Ove Kristian er blant dem som søker lån for å bygge hus.



SPØTTILHOLDNING: HUSBANKEN: Ove Kristian Lørdal og sin kone Hege Lørdal har søkt om lån for å bygge hus. (Foto: Privat)

– Billigst i markedet

– Det stemmer at Husbanken er billigst i markedet, sier Sindre Noss, markedssjef i Renteradar, som overvåker bankenes boliglånsrenter.

– For et boliglån på fem millioner kroner så utgjør en besparelse på 0,75 prosent om lag 37.500 året før skatt det første året, sier Noss.

Kommunen som en aktiv boligpolitisk aktør

Firepartssamarbeid gir resultater

- Godt samarbeid mellom kommune, innbyggere, bransje og Husbanken gir ofte gode resultater
- Husbanken har gode erfaringer med praktisk retta fagdager med deltakere fra disse fire aktørene
- Fire kritiske suksessfaktorer:
 - aktiv kommune som tar ansvar
 - bransje som bygger
 - Innbyggere som vil kjøpe/leie
 - Husbankens lån og tilskudd og kunnskap om gode eksempler på gjennomførte boligprosjekter som viser vei



2023 FAGDAG BRANSJEDAG

26. APRIL 12.00-16.00
Odda | Sentralbadet | Rød sal

PÅMELDING
Innan 17.04.2023
aslaug.akre@ullensvang.kommune.no
467 85 067
Næringslivet og andre interesserte for dette spanande tema

ULLENSVANG KOMMUNE
HUSBANKEN
NÆRINGSLIVET ULIKE AKTØRER

INNELEGG FRÅ

TEMA FOR DAGEN
“Kva kan me i samarbeid gjera for å få meir bustadutvikling for alle målgrupper i Ullensvang kommune?”
12.00 - 13.00 | LUNSJ
13.05 - 13.45 | KOMMUNEN
• Kvifor planstrategi og planprosess?
• Forventningar til kommunen og forventningar til bransjen
• Bustadpolitiske og bustadosiale utfordringar, behov, kompar, planar og budjettmiddel
• Aldersvenstige bustader og burområde
• Kommunestyret sine foringar for bustadosiale omsyn
• Informasjon: "Fodstegproblematikk"
13.45 - 14.45 | HUSBANKEN
• Økonomiske verkemiddel
• Gode samarbeidsprosjekt frå andre kommunar
• Bustadutvikling i tidlegare Linds kommune v/Svein Gjerdstad, prosjektmaker Alver Tomteveskip as
14.55 - 15.25 | NÆRINGSLIVET
• Utvikling av gode bustader for alle målgrupper i kommunen vår
• Kva er bra og kva kan næringslivet gjera betre?
• Kva er bra og kva kan kommunen gjera betre?
15.25 - 15.50 | DEBATT OG OPPSUMMERING
• Forventningar og rolleavklarings
• Kva gjer nærings- i kvilje kommunen når faks ein plan er ferdig?
• Kommunestyret sine foringar for bustadosiale omsyn
• Kommunestyret sine foringar for faks spreidd bustadbygging?
• "Ordet Ritt" - Spørsmål/innspel frå salen

MEIR INFORMASJON:
ULLENSVANG.KOMMUNE.NO



Gode eksempler på sentrumsnære boliger for alle i flere kommuner

- Eksempel Røyrvik, Grong og Rennebu
- Private utbyggere benytter Husbankens Lån til boligkvalitet og bygger boliger som er miljøvennlige og som har livsløpsstandard
- Kommunene er aktive og løser egne boligbehov og stimulerer samtidig til nybygging gjennom kjøp av boliger i private prosjekt



Foto: Distriktssenteret



Foto: Byggmester Kjølstad

Foto: Marion Eiendom



Gaupne i Luster kommune

22 boliger i Luster

35 – 80 m²

Utbygger har fått lån til fra Husbanken

Boligene oppfyller kravene til både miljø- og livsløpsstandard

Målgrupper:

Eldre

Førstegangsetablerere

Flyktninger



Apotekergarden i Førde

- Behov for sentrumsnære omsorgsboliger
- Utbygger som ønsket å bygge leiligheter i sentrum
- 23 leiligheter
- 14 omsorgsboliger
- Næring i 1. og 2. etasje



Stedsutvikling - nytt aldersvennlig sentrum i Iveland, Agder



26 universelt utformede leiligheter
i sentrum av Iveland



Dagligvareforretning, kafè,
bibliotek, kulturarena, leiligheter,
uteområder med lekeplass og
badeplass



Tett samarbeid mellom
innbyggere, utbygger og
kommunen for å sikre
gjennomføring av prosjektet



Nye sosiale boformer - senior bokollektiver i Danmark



Forsøksprosjekt:

Lån til utleieboliger - Marineholmen

- Startet opp høsten 2024, ferdig i 2026
- Modell for hvordan ideelle stiftelser kan bidra til å avlaste kommunene
- 52 utleieboliger for eldre og 17 hybelleiligheter for helsefagstudenter
- Leies ut rimelig til studentene mot enkle tjenester som besøksvenn
- Boligene tilfredsstiller krav til livsløpsboliger og miljøboliger, og kommunen kan etablere en base hvis ønskelig



PROSJEKT SENIORDRØM

De savnet et mer sentralt botilbud på Husnes for eldre som fortsatt vil bo hjemme. Da tok seniorgruppen i Kvinnherad frivillighetssentral.

KATRINE HAMRE GUNDERSEN
katrine.gundersen@ba.no

Det er tre år siden Otto Blokhus (89) luftet det han selv kaller en «sped og galen tanke» for seniorgruppen i Kvinnherad frivillighetssentral.

Det var nemlig først da husnesingen var blitt 86 år at han for alvor begynte å tenke på alderdommen.

For hva når han ikke lenger ville få fornyet sertifikatet sitt? Hvordan skulle han så komme seg de nær fire kilometerne fra huset han bodde i til lege, apotek og dagligvarebutikken som ligger i Husnes sentrum?

Det ville blitt langt til det sosiale livet da, slår han fast.

1960-tallets vekst

Hjemme hos Blokhus henger et falmet bilde fra 1952, som viser området som i dag utgjør Husnes sentrum. Der det nå ligger kjøpesenter, kino, restauranter og bank, sto det kun to-tre hus tidlig på 1950-tallet.

Det var vel noen hundre personer som bodde på Husnes den gang, forteller Blokhus.

Han har selv vært vitne til de store endringene siden aluminiumsverket til Sør-Norge Aluminium (Seral), nå Hydro Husnes, ble opprettet på midten av 1960-tallet.

Med det nye anlegget opplevde Husnes en stor tilflytning av arbeidskraft, i tillegg til en



LITT VEMODIG: Blokhus har bodd i rekkehuset i Røsslandsvei i mer enn 20 år. - Det er klart at det er litt vemodig å skulle flytte. FOTO: RUNE JOHANSEN

Vi ble slått i bakken av oppmøtet på det første interessemøtet vi holdt. Vi måtte ut og hente flere stoler!

OTTO BLOKHUS (89)

- Der var det godt og blandet, du. Vi hadde vanlige tilreisende, eller norske turister, da, og så var det alle arbeidsfolkene som kom til, minner 89-åringen.

Åpningen av aluminiumsverket tiltrakk mange unge arbeidere. Det ble bygget ut boligfelt, og flere slo seg ned i bygden.

I dag, nesten 60 år senere, har det satt Husnes i samme situasjon som så mange andre industri- og distrikter: En stor del av befolkningen

- Det er det som skjer, at en større gruppe blir eldre på samme tid. Men vi er i gang med å ta grep for å møte behovene hos dem som er eldre, og vi vurderer hvilke tjenester som vi skal flytte til Husnes, i tillegg til de som alt er der, forteller hun til BA.

Enstad gleder seg over engasjementet bak seniorsenteret på Husnes.

Det er veldig flott at folk i Kvinnherad engasjerer seg for å finne ut hvordan de vil bo når de blir eldre. Vi har snakket mye om at vi må ta ansvar for vår egen alderdom, og dette er et eksempel på dette. Samtidig har det lenge vært kommunens strategi å tilrettelegge for at folk skal kunne få bo hjemme så lenge de ønsker det.

Sentralt

Da tanken om å flytte hadde slått rot, fant Blokhus få alternativer sentralt på Husnes.



TIDLIG UTE: Både Otto Blokhus (89) og prosjektleder Roald Teigen (82) var tidlig ute med å velge hvilken leilighet de skal bo i.

FOTO: RUNE JOHANSEN

Sverre Høyne
Mob.telf. 97492057
Sverre.hoyne@husbanken.no

husbanken.no

Takk for oppmerksomheten!

