

Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene – sluttrapport



Aldersvennlige og stedstilpassede boliger i Iveland sentrum (foto: Husbanken)

Distriktssenteret og Husbanken
2024

Innhold

Sammendrag.....	4
1 Bakgrunn og innledning	9
1.1 Oppdraget.....	9
1.2 Bakgrunn.....	9
1.3 Involverte	10
1.4 Leseveiledning	11
2 Situasjonsbeskrivelse.....	12
2.1 Liten tilførsel av egnede boliger i distriktene.....	12
2.2 Manglende tilgang på egnende boliger i distriktene.....	13
2.3 Hvordan de eldre i distriktskommuner bor	14
2.3.1 Hvilke boliger eldre bor i og alderen på boligmassen.....	15
2.3.2 Eldre som bor på sykehjem eller i omsorgsboliger.....	16
2.3.3 Boligsituasjonen for eldre i nettverkskommunene.....	18
2.4 Utfordringer med forankring, kapasitet og kompetanse.....	18
2.5 Økte kostnader gir større usikkerhet i boligmarkedet.....	19
2.5.1 Konsekvensen for de fattigste eldre.....	19
2.6 Dagens virkemidler og bruk av handlingsrommet i distriktene	20
2.6.1 Startlån	20
2.6.2 Startlån til personer over 67 år	20
2.6.3 Lån til boligkvalitet	21
2.6.4 Kommunale boligtilskudd.....	22
2.6.5 Investeringsstilskudd.....	22
2.6.6 Tilskudd og lån til kommunalt disponerte utleieboliger	23
2.6.7 Helhetlig virkemiddelbruk.....	24
2.7 Områder der dagens virkemidelpakke ikke strekker til.....	25
3 Nettverket aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene	27
3.1 Metodisk tilnærming	27
3.1.1 Læringsnettverk som metode.....	27
3.1.2 Faglig rammeverk	28
3.2 Rekruttering av kommuner	29
3.2.1 Prosjektets forventninger til deltagende kommuner.....	31
3.2.2 Kommunenes prosjektplan som forpliktelse.....	31
3.3 Aktiviteter i nettverksperioden.....	31
3.3.1 Kunnskapssamlinger /nettverkssamlinger.....	32
3.3.2 Klyngesamarbeid	34
3.3.3 Dialogmøter.....	35
3.3.4 Befaringer	35

3.3.5	<i>Innspill til eksternt kunnskapsarbeid</i>	35
3.4	Boligsituasjonen i nettverkskommunene.....	35
3.4.1	<i>Boligsammensetningen.....</i>	35
3.4.2	<i>Alder på boligmassen og tilførsel av nye boliger</i>	36
3.5	Bruk av økonomiske virkemidler i nettverkskommunene.....	37
3.5.1	<i>Startlån</i>	37
3.5.2	<i>Tilskudd til tilpasning (kommunale boligtilskudd).....</i>	38
3.5.3	<i>Lån til boligkvalitet (grunnlån).....</i>	39
3.5.4	<i>Tilskudd til utleieboliger.....</i>	40
3.5.5	<i>Lån til utleieboliger.....</i>	40
3.5.6	<i>Oppsummering på bruk av virkemidlene i nettverkskommunene</i>	41
3.6	Oppsummering: Hvilke resultater er oppnådd.....	42
4	Erfaringer og innspill til videre arbeid	44
4.1	Kommunens viktige rolle	44
4.1.1	<i>Sikre god politisk og administrativ ledelsesforankring av boligarbeid og rolle</i>	45
4.1.2	<i>Sett tydelige bolig- og arealpolitiske mål i samfunns- og arealplanen</i>	45
4.1.3	<i>Sikre bedre samordning og koordinering av interne, eksisterende ressurser.....</i>	46
4.1.4	<i>Ha god innsikt i den lokale boligsituasjonen.....</i>	46
4.1.5	<i>Jobb med innbyggerinvolvering, også utenfor ordinære planprosesser.....</i>	46
4.1.6	<i>Sett tilpassing av bolig på dagsordenen</i>	47
4.1.7	<i>Tenk boligrådgivning i et langsiktig perspektiv</i>	48
4.1.8	<i>Styrk kunnskapen om Husbankens virkemidler.....</i>	49
4.1.9	<i>Strategisk tomte- og eiendomspolitikk.....</i>	49
4.1.10	<i>Samarbeid med lokale bransjeaktører</i>	49
4.2	Fylkeskommunene er viktige støttespillere	50
4.2.1	<i>Bistand til å styrke det lokale kunnskapsgrunnlaget</i>	50
4.2.2	<i>Tilpasset og forsterket veiledning i plan- og utviklingsarbeid</i>	50
4.2.3	<i>Bedre samordning av veiledning og bruk av virkemidler</i>	51
4.2.4	<i>Drive regionale kunnskapsnettverk og støtte interkommunale plansamarbeid</i>	51
4.3	Bransjeaktører som samarbeidspartnere.....	52
4.4	En aktiv stat.....	52
4.4.1	<i>Vurderinger</i>	54
5	Referanser	56
	Vedlegg: Kommunene i nettverket – arbeid og resultat.....	57
5.1	Vinje kommune.....	57
5.2	Ullensvang Herad	61
5.3	Kongsvinger kommune.....	63
5.4	Iveland kommune	66
5.5	Stryn kommune	68
5.6	Sør-Varanger kommune	70
5.7	Herøy kommune.....	71

5.8	Grong kommune	72
5.9	Vanylven kommune	74

Sammendrag

Det er en hovedstrategi i eldreomsorgen at eldre skal kunne bli boende hjemme så lenge som mulig, jf. Meld. St. 24 (2022-2023) «Bu trygt heime - Fellesskap og meistring». Tilgang på nok aldersvennlige boliger og bomiljø er en av utfordringene som må løses. Dette er også pekt på i stortingsmeldingen om distriktpolitikken (Meld. St. 27 (2022-2023) «Eit godt liv i heile Noreg – distriktpolitikk for framtida» og i Bustadmeldinga (Meld. St. 13 (2023-2024)) «Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet». Et nytt Eldreboligprogram er en viktig del av «Bo trygt hjemme-reformen», sammen med bl.a. levende og aldersvennlige lokalsamfunn.

Mangel på egnede boliger begrenser eldres mulighet til å være selvhjulpne, aktive og ta del i fellesskap som fremmer helse og livsglede. Løsningen til nå har ofte vært at kommunene må ta ansvar for botilbudet til eldre som ikke klarer seg selv. Med mange flere eldre i årene framover er dette ikke bærekraftig, hverken sosialt, økonomisk eller ut fra tilgangen på arbeidskraft.

Om prosjektet

Husbanken og Distriktssenteret har i perioden 2020-2023 samarbeidet med 12 norske distriktskommuner i prosjektet «Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene». Alle, med ett unntak, er kommuner i sentralitetsklasse 5 eller 6 iht. SSBs sentralitetsindeks. Målet for prosjektet har vært å utforske hvordan distriktskommuner kan legge til rette for å utvikle flere aldersvennlige boliger og bomiljø, slik at det gir gevinster for innbyggerne, kommunen og lokal samfunnsutvikling. Arbeidet har også hatt som mål å øke kunnskapen om hva som er flaskehalser og begrensninger, vurdere eksisterende virkemidler, og gi forslag til nye. Dette er prosjektets sluttrapport og oppsummerer erfaringer og resultater fra arbeidet og anbefalinger om veien videre.

Distriktssenterets og Husbankens faglige vurderinger og anbefalinger er basert på innsikt fra nettverksarbeidet, herunder vurderinger fra Agenda Kaupang, kommuneundersøkelser, nyere forsknings- og utredningsoppdrag og løpende dialog med kommuner og andre samarbeidende aktører. Prosjektet har i særlig grad lagt vekt på kommunenes tilbakemeldinger og innspill til anbefalinger og veivalg.

Oppnådde resultat

Alt i alt er kommunene som har deltatt i nettverket fra fornøyde til svært fornøyde med den faglige veiledninga fra Husbanken og Distriktssenteret. Kommunene har hatt best utbytte av arbeidet med boligplanlegging, og ser nå bedre sammenhengene mellom boligpolitikk og helse- og omsorgspolitik. De har fått økt innsikt i egne behov. Kommunene mener samtidig det fins kunnskapshull når det gjelder økonomiske

virkemidler utenfor Husbanken og at det er behov for mer kunnskap og oppfølging når det gjelder samarbeid med private utbyggere som kan bygge boliger.

I løpet av prosjektperioden er det ikke realisert utbyggingsprosjekter som direkte kan knyttes til arbeidet i nettverket. Flere av kommunene har imidlertid fått testet utfordringene i realisering av planlagte boligprosjekter i distriktene. Eksempelene viser også hvor tidkrevende det kan være å få realisert slike prosjekter i distriktene. Arbeidet med sentrumsplanen i Iveland har sitt utspring fra tida rundt 2005, mens de siste byggene i sentrumsprosjektet ble ferdigstilt i 2018. Engerdal kommune har siden 2010 prøvd å realisere sitt sentrumsprosjekt, men har få private aktører som er villige til å satse. I Beiarn har kommunen rigget seg for å jobbe boligstrategisk, men markedet er så svakt at det i realiteten er kommunen selv som må realisere boligprosjekter. Fra disse kommunene er det tydelig at det offentlige/kommunen må ta en avgjørende rolle for å få realisert boligprosjekter i kommunene.

Gjennom prosjektet har kunnskapen om hva som er flaskehalser, begrensninger og handlingsrom økt, og også kunnskapen om hvordan eksisterende virkemidler fungerer, og hva som mangler.

Læringsnettverk er en god metode for kompetanseutvikling og kompetansespredning av god praksis på tvers av kommuner, sektorområder og forvaltningsnivå. Det er med på å støtte kommunene i rollen som strategisk og operativ aktør i boligarbeidet og gir viktig kunnskap til politikkutforming om det å utvikle treffsikre virkemidler og verktøy.

Hva er flaskehalsene og forutsetningene i distriktskommunene?

Både strukturelle og kulturelle barrierer påvirker og hemmer utvikling av flere aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene: spredtbygde boliger, boligmassens alder og utforming, den enkeltes økonomi, små og økonomisk usikre markeder, virkemidler som ikke treffer godt nok, kommunens forutsetninger til å ta en aktiv boligpolitisk rolle og bruke handlingsrommet, og innbyggernes forventninger om at kommunen ordner opp.

Eldre i små distriktskommuner har ikke samme muligheter som eldre i sentrale områder til å gjøre strategisk flytting til aldersvennlige boliger. Det økonomiske handlingsrommet er mindre, som følge av lavere inntektsgrunnlag og ikke minst mindre kapitalformue i eksisterende bolig. Mangel på tilbud av egnede boliger og begrenset mulighet til å selge eksisterende bolig fører til at eldre i stor grad må bli boende i eneboliger som ikke er tilrettelagt for funksjonsnedsettelse. Mange av disse boligene ligger også langt unna tjeneste- og aktivitetstilbud, møteplasser og mangler et kollektivtransporttilbud.

Markedssituasjonen påvirker evnen og viljen blant eldre både til å tilpasse eksisterende bolig og å etterspørre nye, aldersvennlige boliger. Det påvirker også evnen og viljen blant utbyggere til å bygge aldersvennlige boliger, spesielt flerboligbygg (SØA 2022).

Markedssituasjonen er dermed en viktig, strukturell flaskehals. En annen er kommunenes kapasitet til å ta en aktiv, boligstrategisk rolle.

I små og økonomisk usikre markeder blir kommunens rolle som korrigerende og stimulerende kraft særlig viktig. Små distriktskommuner har samtidig begrenset kapasitet/ressurser og kompetanse til å drive overordnet, strategisk samfunns- og arealplanlegging og boligpolitikk. Da blir det også utfordrende å sikre sammenhenger og bygge bro mellom boligforsyningspolitikken og helse- og omsorgspolitikken, og til operativ oppfølging av kommunale boligoppgaver- og tjenester. Nettverkskommunene oppgir at eldre i distriktene har større forventninger til at «kommunen fikser bolig», dels fordi kommunene tradisjonelt har gjort det. Å informere, involvere og gi god veiledning til innbyggerne for å gjøre flere motiverte og i stand til å ta grep om egen fremtidig boligsituasjon, er ett eksempel på en operativ oppgave/tjeneste med stort potensial for gevinster, men som krever kapasitet og kompetanse.

Kommunene er de viktigste aktørene i boligpolitikken og har mange roller. De har ansvar for areal- og samfunnsplanleggingen i kommunen, de er tomteeiere, legger til rette for infrastruktur og forvalter viktige boligøkonomiske virkemidler. Når kommunene har liten kapasitet til å drive overordnet, boligstrategisk utviklingsarbeid, blir det utfordrende å sikre sammenhenger og helhetlig utviklingsarbeid, selv om de også har smådriftsfordeler. Operativ oppfølging av kommunale boligoppgaver og tjenester krever ressurser og kunnskap. Nettverkskommunene melder at de mangler kunnskap om helhetlig bruk av økonomiske virkemidler. Distriktssenteret og Husbanken erfarer at det gjelder mange distriktskommuner. Arbeidet er ofte drevet frem av ildsjeler, og sårbart for personellendringer.

Muligheter og tiltak som kan bidra til løsninger

Det er behov for innsats over tid for å styrke og støtte opp under mindre distriktskommuners boligstrategiske arbeid. Det er fortsatt et potensial i mer og bedre bruk av eksisterende virkemidler i distriktene, først og fremst startlån og de kommunale boligtilskuddene som ble overført til kommunene i 2020. Det vil kreve en helhetlig innsats og økt ressursbruk fra både kommunen og Husbanken på kort sikt, men kan gi gevinster på lang sikt. Gjennom «Bustadmeldinga (Meld. St. 13 (2023-2024)) gis Husbankens en forsterket rolle som faglig støttespiller til kommunene.

Det er fortsatt områder der virkemidlene ikke er effektive nok for å treffe på de særskilte utfordringene i distriktskommuner har knyttet til boligmarkedet og de demografiske endringene.

Framover blir det viktig at Bo trygt hjemme-reformen med et nytt Eldreboligprogram legger til grunn at forutsetningene og løsningene må ta utgangspunkt i at boligmarkedene fungerer ulikt i pressområder og i distriktsområder.

Det blir også viktig å hente ut erfaringer fra prosjekt som har fått tilskudd til boligtiltak i distriktene (nytt tilskudd fra 2023 til utviklingsprosjekter i distriktskommuner) og fra boligsatsinger i kommunene/regionene som har inngått bygdevekstavtaler i 2024.

Kommunene som har deltatt i prosjektet og læringsnettverket har gitt tilbakemeldinger på dagens virkemidler og gitt innspill og anbefalinger til videreutvikling. Kommunene erfarer at:

- det er behov for en tilskuddsordning til trygghetsboliger som stimulerer kommuner til å fremskaffe egnede boliger for eldre i sosiale, trygge bomiljø. Dette er noe som er spilt inn underveis i prosjektperioden og anbefalingen er i tråd med forslaget i den nye «Bo trygt hjemme»-reformen (Meld. St. 24 (2022-2023))
- midler til investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem og tilskudd til utleieboliger er viktig
- det er behov for en ordning/modell 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 forenklinger i regelverket kunne gjort boligfinansiering i distriktene lettere
- tilskudd til tilpasning er krevende å prioritere over kommunale budsjetter
- det er behov for den tilskuddsordningen for boligtiltak i distriktene som ble innført i 2023, som gir mulighet for at kommunene tilegner seg nødvendig kapasitet og kompetanse for å jobbe strategisk og operativt med boligutvikling
- fylkeskommunens rolle som planfaglig veileder og støttespiller i aldersvennlig steds- og boligutvikling er viktig
- det er behov for å samordne og tilpasse statlig og fylkeskommunal informasjon, veiledning og økonomiske virkemidler, ut fra mindre distriktskommuners behov og forutsetninger
- læringsnettverk som metode er med på å styrke og støtte kommunene i arbeidet

Anbefalinger til andre kommuner er å:

- Sikre god politisk og administrativ ledelsesforankring av boligarbeid og rolle
- Sette tydelige bolig- og arealpolitiske mål i samfunns- og arealplanen
- Sikre god samordning og koordinering av interne, eksisterende ressurser
- Ha god innsikt i den lokale boligsituasjonen
- Jobb med innbyggerinvolvering, også utenfor ordinære planprosesser
- Sette tilpassing av bolig på dagsordenen
- Tenke boligrådgivning i et langsiktig perspektiv
- Styrke kunnskapen om Husbankens virkemidler
- Utøve strategisk tomte- og eiendomspolitikk

Anbefalinger til fylkeskommunene er å:

- Bistå kommunene med å styrke det lokale kunnskapsgrunnlaget, f.eks. gjennom å veilede i bruk av eksisterende data, samle og analysere data fra egne undersøkelser og måling av resultat
- Veilede og støtte plan- og utviklingsarbeid i de minste kommunene, for å få til helhetlig planlegging og sammenhenger i steds- og boligutvikling
- Samordne veiledning og bruk av virkemidler mellom regionale og statlige aktører på tvers av sektor- og myndighetsområder
- Drive regionale kunnskapsnettverk og støtte interkommunale plansamarbeid

Anbefalinger til bransjeaktører er å:

- Ta initiativ til dialog med kommunen om hvilke behov kommunen har for boliger, både når det gjelder etterspørsel fra kommunen og for hvilke boliger som vil etterspørres i markedet i fremtiden.
- Sette seg inn i hvilke aktuelle økonomiske virkemidler som er tilgjengelige. Husbanken har virkemidler som bransjeaktører kan bruke i det ordinære markedet, og i samarbeid med kommunen.

1 Bakgrunn og innledning

1.1 Oppdraget

I tildelingsbrevet fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) for 2020 fikk Husbanken og Distriktssenteret følgende felles oppdrag:

«Distriktssenteret og Husbanken skal i perioden 2020–2022 starte et prosjekt om aldersvennlige boliger og bomiljø som retter seg mot distriktskommuner»

Distriktssenteret og Husbanken startet samarbeidsprosjektet i januar 2020 og inviterte inn tolv distriktskommuner i nettverket: *Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene*. Første samling ble avholdt som webinar 2. april 2020, og i mars 2023 ble det gjennomført en åpen sluttkonferanse i Bodø.

Målet for samarbeidsprosjektet har vært å se på hvordan distriktskommuner kan legge til rette for å utvikle tilbudet av aldersvennlige boliger (både eksisterende og nye boliger), i aldersvennlige bomiljø, slik at det gir gevinster for den enkelte innbygger, for kommunen og for lokal samfunnsutvikling. Arbeidet har også hatt som mål å øke kunnskapen om hva som er flaskehalser og begrensninger for aldersvennlig boligutvikling, og gi råd om hvordan kommunene kan koble eldreboligpolitikken til overordna samfunnsplanlegging, stedsutvikling og folkehelsearbeid. I tillegg til å vurdere eksisterende virkemidler og mulig justeringer, og gi forslag til nye.

1.2 Bakgrunn

Tilgang til egnede boliger og bomiljø er viktig for velferd og utvikling av gode, livskraftige steder og lokalsamfunn. Kommunene har en sentral rolle i bolig- og stedsutvikling, men med ulike forutsetninger i arbeidet. Felles kjennetegn for små distriktskommuner er tynne boligmarkeder, med liten omsetningsaktivitet, lite boligbygging og et ensidig boligtilbud. Mange distriktskommuner har også mangel på kapasitet og kompetanse for å gjennomføre boligpolitikk. Det gjør det krevende å få frem god boligvariasjon og lokalisering, i tråd med ønsker og behov. Herunder behovet for et boligtilbud tilpasset samfunnets aldring.

Befolkningsprognoser viser at andelen eldre vil øke sterkt i årene frem mot 2050, og utviklingen vil særlig treffe de mindre kommunene. Det er et nasjonalt mål i helse- og omsorgspolitikken at flere eldre skal bo hjemme så lenge som mulig. Dagens boligmasse er lite tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og mange eldre vil ha behov for bedre tilgjengelige boløsninger med hensyn til funksjonalitet og lokalisering. I tynne boligmarkeder vil denne utfordringen være ekstra tydelig da utbyggingsprosjekter kan være ulønnsomt for utbyggere og risikabelt med tanke på boligprisfall for kjøperne. Markedskraften vil også være svakere grunnet de eldre sine økonomiske ressurser.

Generelt forventes at framtidens eldre får bedre råd, men med stor sannsynlighet for betydelige geografiske forskjeller. Samtidig er det en betydelig andel minstepensjonister med lav inntekt og med lav eller ingen formue (NOU 2022:7). Per mars 2023 er det 139 900 minstepensjonister i Norge (NAV 2023). Kommuner og fylker med sterk aldring regnes å få en større andel mindre ressurssterke eldre (SSB 2018). Det er behov for økt kunnskap om de utfordringer og mulige løsninger distriktskommunene står overfor mht. boligutvikling i lys av samfunnets aldring, samt få formidlet denne kunnskapen til beslutningstakere og allmennheten.

Et samarbeid mellom Husbanken og Distriktssenteret der Husbankens kompetanse på boligpolitikk, boligmarked og finansiering og Distriktssenterets kompetanse på lokal samfunnsutvikling, og distriktskommuner spesielt, gir et godt utgangspunkt for en kunnskapsutvikling som grunnlag for en framtidsrettet boligutvikling, i lys av samfunnets aldring.

1.3 Involverte

Arbeidet har vært organisert som et prosjekt, hvor prosjekteiere har vært Distriktssenteret og Husbanken. Prosjektet er forankret i samarbeidsavtalen mellom Distriktssenteret og Husbanken og et eget prosjektmandat.

Styringsgruppen har bestått av Georg. O Vesterhus (regiondirektør Husbanken Midt-Norge), Per-Olaf Skogshagen (direktør Kommune og marked nasjonalt kontor), Halvor Holmli (direktør Distriktssenteret fram til mars 2020) og Marit Mellingen (direktør Distriktssenteret fra mars 2020).

Arbeidet i nettverket har vært ledet av en arbeidsgruppe som har planlagt og gjennomført aktiviteter i nettverket, og hatt dialog med styringsgruppen. Arbeidsgruppen har bestått av ansatte fra Distriktssenteret og Husbanken. Birger Jensen (prosjektleder), Sigbjørn Spurkeland, Merete Sandnes Råen, Torstein Syvertsen og Johan Vaseli har deltatt fra Husbanken. Lillian Hatling og Trude Risnes har deltatt fra Distriktssenteret.

Arbeidet med kommunene har også vært godt forankret på Husbankens regionkontor og inngått i kommunestrategien. Her har Tone Haugen (Innlandet), Jarle Knutsen (Telemark, Vestfold og Agder), Frode Hovlandsdal og Olav Ohnstad (Vestland og NVR), Ann-Karin Bergland og Lena Jørgensen (Nordland og NVR), Arvid Olsen (Statsforvalteren i Nordland og Husbanken Nord, Bodø) og Johan Vaseli (Husbanken Nord, Hammerfest) vært viktige medspillere. For kommunene Grong og Vanylven har Birger Jensen (prosjektleder) vært kontaktperson.

Agenda Kaupang har bistått prosjektet med å kartlegge og dokumentere situasjonen i deltagerkommunene, og har bidratt med kunnskapsstøtte på nettverkssamlinger. Per Schanche og Lisbet Kjøniksen har deltatt i arbeidet fra Agenda Kaupang. Videre har

Agenda Kaupang gjennomført to dypdykk blant nettverkskommunene som har deltatt i prosjektet, henholdsvis Beiarn og Engerdal.

I tillegg har 12 distriktskommuner deltatt i nettverket, og representanter fra fylkeskommunene fra de fylkene som var representert i nettverket, statsforvalterembetet i Nordland og Senter for aldersvennlig Norge har fulgt arbeidet.

Arbeidsgruppen i Distriktssenteret og Husbanken har utarbeidet denne sluttrapporten. Agenda Kaupang har utarbeidet en rapport om sitt bidrag, et fagnotat og dypdykk.

1.4 Leseveiledning

Rapporten består av fire kapitler. Kapittel 2 gir en situasjonsbeskrivelse av noen hovedutfordringer i distriktskommuner. I kapittel 3 blir prosjekt- og nettverksarbeidet beskrevet nærmere. Hovedvekten er lagt på kommunene som har deltatt i nettverket. I kapittel 4 oppsummerer arbeidsgruppen de viktigste erfaringene og læringspunktene fra prosjektet, og gir anbefalinger til veien videre.

En presentasjon av den enkelte kommunes arbeid og resultater ligger som vedlegg til sluttrapporten.

Dypdykk i Beiarn og Engerdal, rapport og fagnotat fra Agenda Kaupang leses her:

[Rapport fra Agenda Kaupang](#)

[Fagnotat fra Agenda Kaupang](#)

[Dypdykk i Beiarn kommune](#)

[Dypdykk i Engerdal kommune](#)

2 Situasjonsbeskrivelse

Denne delen inneholder en oppdatert situasjonsbeskrivelse som viser noen hovedutfordringer for distriktskommunene. Denne er basert på kommunenes tilbakemeldinger, Distriktssenteret og Husbankens erfaringer fra den løpende kommunedialogen i nettverket, tall fra SSB sammenstilt underveis i prosjektperioden, samt nyere forskning og utredninger som belyser ulike deler av utfordringsbildet.

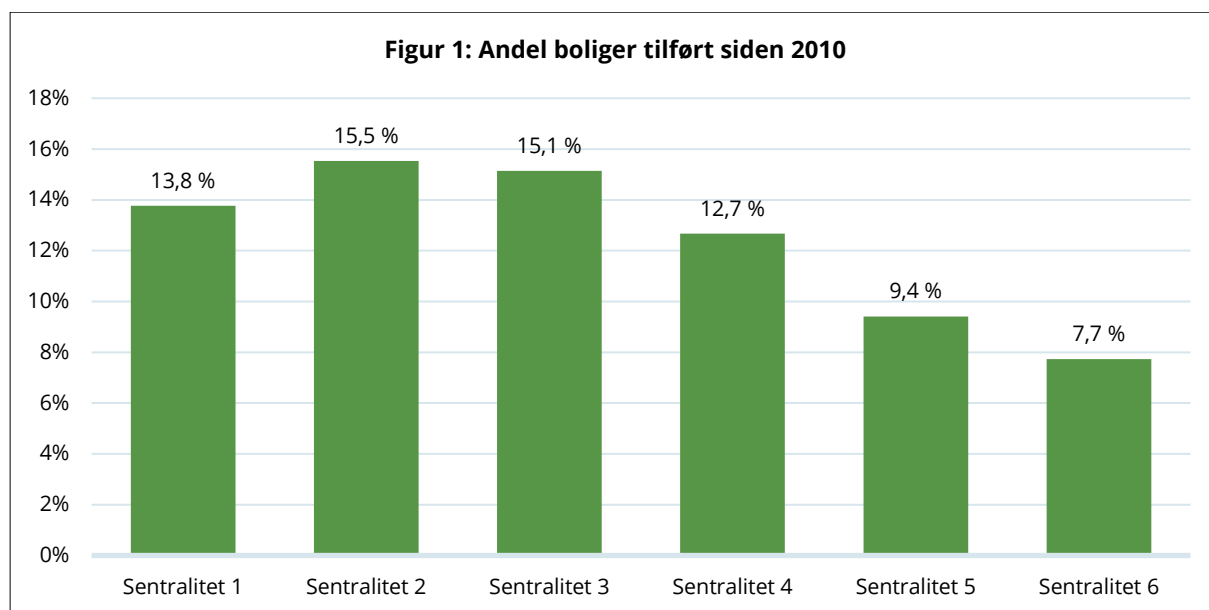
2.1 Liten tilførsel av egnede boliger i distriktene

Det er et gap mellom tjenestebehovet fremover og tilbudet av egnede boliger. I de aller fleste kommuner er det ikke en mangel på boliger som er utfordringen, men mangelen på egnede boliger for eldre. Denne mangelen er enda mer prekær i distriktskommuner.

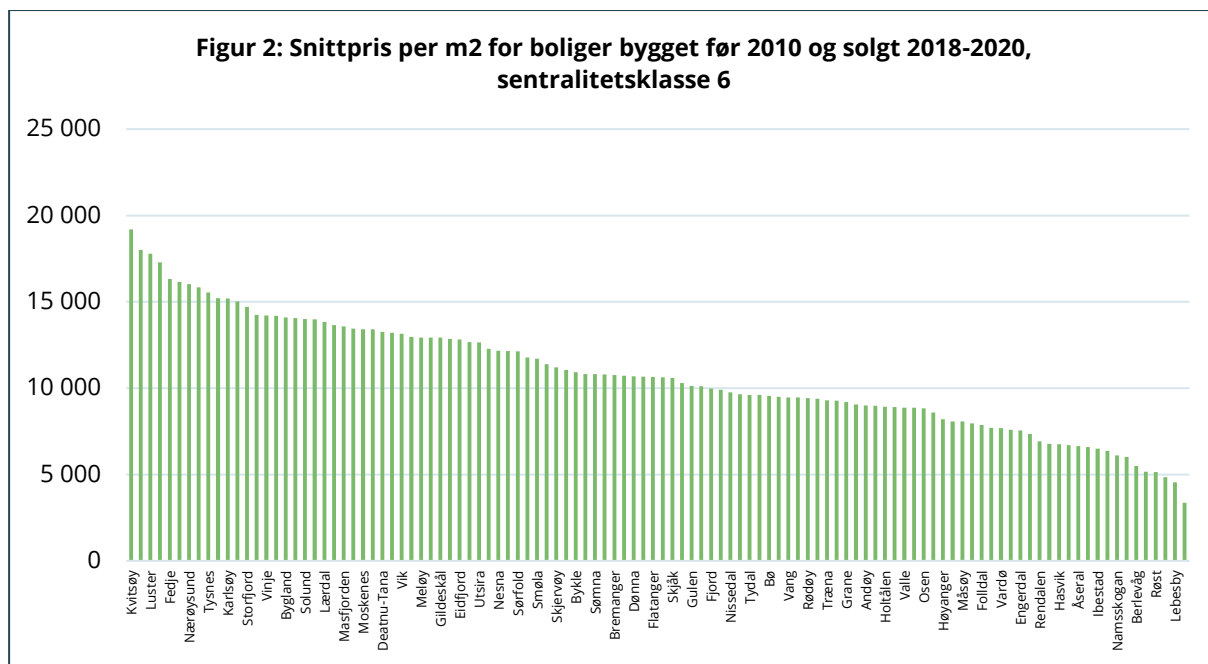
De aller fleste distriktskommuner har «tynne boligmarkeder» som er kjennetegnet av lav omsetning av boliger, lav eller ingen boligbygging og et ensidig boligtilbud.

Konsekvensen av et boligmarked som fungerer dårlig er at nybygging blir utfordrende. Oppføringskostnaden overstiger i stor grad panteverdien (salgsverdien) for boligen noe gir stor risiko for tap for utbyggere og kjøper. For mange som vurderer å bygge eller kjøpe ny bolig er tapsrisikoen et stort hinder for bygging i distriktskommune, selv for de med egenkapital og langvarig stabil økonomisk situasjon (Sørvoll mfl. 2020:108).

Statistikk fra SSB viser at dette påvirker nybyggingen i distriktene. Fra 2010-2021 er det bygget 36 530 boliger i distriktskommuner. Ser en på tilførselen av nye boliger i distriktskommuner de siste tiåret utgjør de 9,4 prosent av boligmassen i sentralitetsklasse 5 og 7,7 prosent i sentralitetsklasse 6. Dette er betraktelig lavere enn mer sentrale kommuner.



En analyse gjennomført av Eiendomsverdi (2021) på oppdrag fra Husbanken viser hvordan salgsprisen i boligmarkedene øker risikoen ved nybygging. Analysen ser på salg av boliger i distriktskommuner mellom 2018-2020. Salgene er delt i to kategorier; salg av boliger bygget før 2010 og boliger bygget etter 2010. I 169 av kommunene som har omsetting av boliger bygget før 2010 i tidsrommet 2018-2021, er snittprisen per m² lavere enn 15 000 kroner og i 62 av disse kommune var den lavere enn 10 000 kroner.



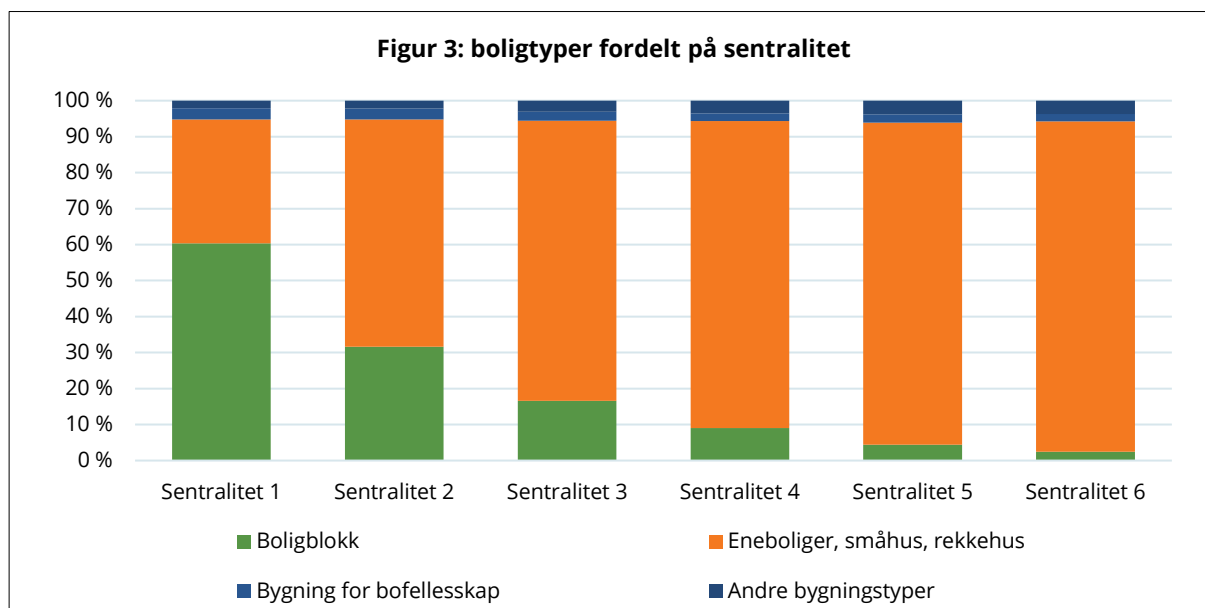
Gjennomsnittsprisen indikerer at det i de aller fleste distriktskommuner er en stor differanse å dekke inn ved salg av gammel bolig for å kjøpe ny (Figur 2). En ny kartleggingsrapport gjennomført av NOVA (2023) viser at en stor andel av eldre har en gammel bolig. Der svarer 46 prosent av respondentene over 70 år at de har flyttet til nåværende bolig før de fylte 50 år. Dette betyr at mange eldre i distriktene trolig bor i en bolig som gir avgrenset med egenkapital i egen bolig gjør det derfor utfordrende for eldre å kjøpe seg en ny og egnet bolig.

Avgrenset egenkapital i egen bolig gjør oppføring av flerboligbygg med leiligheter ekstra utfordrende. Boligmarkedet gjør at leiligheter i distriktene ikke er en investering med tanke på videresalg og boligutviklere er derfor avhengig av å finne kjøpere som ønsker å beholde boligen lenge (SØA 2022). Med færre eldre som kan selge sin eksisterende bolig for å finansiere anskaffelse av ny bolig så reduseres denne kjøpergruppen ytterligere i distriktene.

2.2 Manglende tilgang på egnende boliger i distriktene

Dette gjenspeiles i boligsammensetningen i distriktene. I den eksisterende boligmassen i distriktskommuner på ca. 413 000 boliger er om lag 373 000 småhus og rundt 15 500 av

boligene (ca. 4 prosent) er leiligheter i boligblokker ([SSB, tabell 06265](#)). Godt over halvparten av disse boligene er bygget før 1980-tallet (SSB-tabell 06266).



Resultatene fra Husbankens kommuneundersøkelse fra 2022 og sluttevalueringen av læringsnettverket (Husbanken 2023) understøtter statistikken og tidligere forskning og evalueringer.

Kommuneundersøkelsen viser at svært mange distriktskommuner fortsatt har store utfordringer med tilgang på egnede boliger og samarbeid med private utbyggere som kan bygge nye boliger. I undersøkelsen oppgir kun 2 av 10 distriktskommuner at det bygges tilstrekkelig med ordinære boliger i kommunen. Tilsvarende andel er 7 av 10 blant de mest sentrale kommunene. Samarbeidet med private utbyggere som kan bygge boliger vurderes også som klart dårligere av distriktskommunene enn øvrige kommuner.

I sluttevalueringen for læringsnettverket vurderer alle kommunene tilgangen på boliger som er tilrettelagt for eldre enten som «dårlig» eller «middels». Samarbeidet med private utbyggere oppleves bedre der 8 av 17 respondenter svarer at dette er «godt» eller «svært godt».

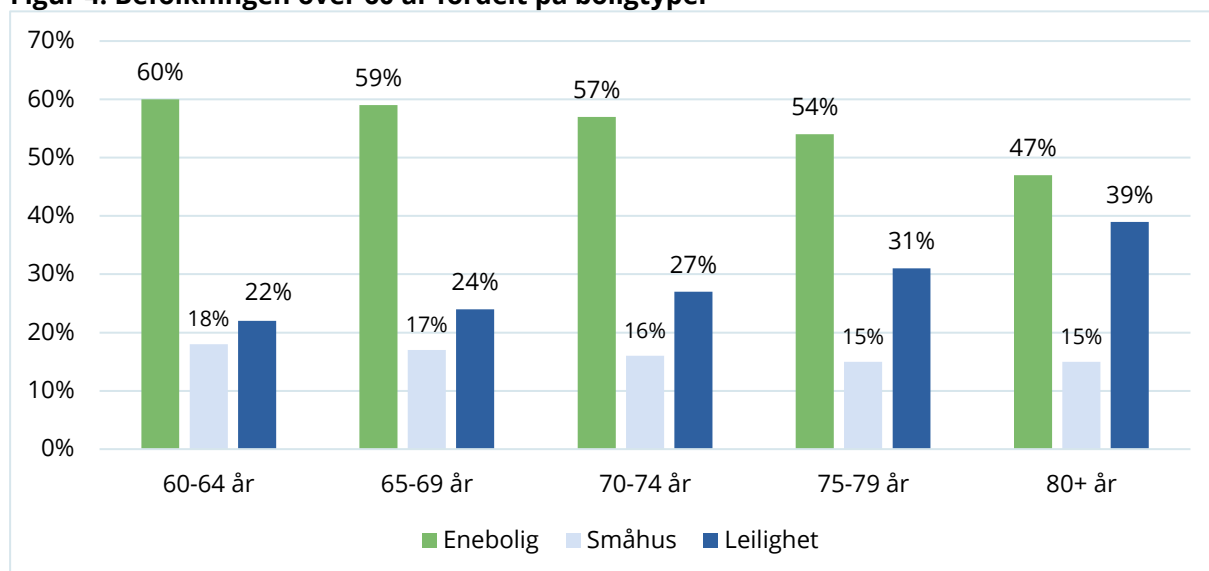
2.3 Hvordan de eldre i distriktskommuner bor

Manglende tilbud av egnede boliger for eldre er ei særlig stor utfordring i distriktene med en ensartet og gammel boligmasse. En konsekvens av dette er at det der i dag bor mange eldre i boliger som er dårlig tilpasset til å kunne bli boende hjemme og leve et selvstendig liv ved redusert funksjonsevne. En større andel av de eldre i distriktskommuner bor også på sykehjem eller i omsorgsbolig.

2.3.1 Hvilke boliger eldre bor i og alderen på boligmassen

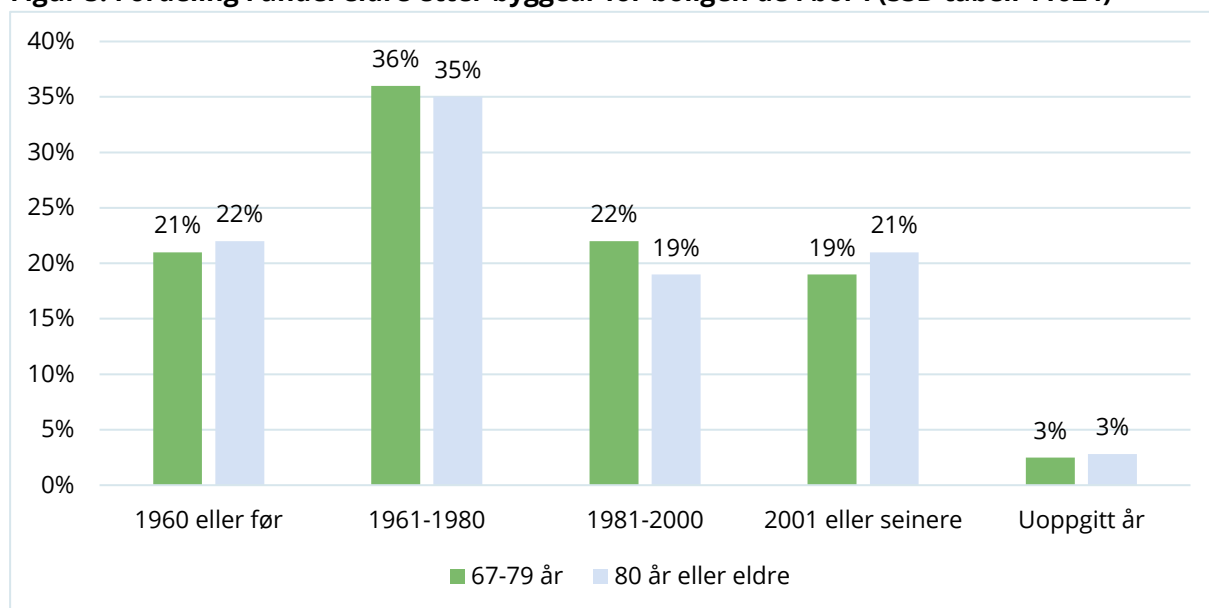
Ser en boligtype og alder på boligene så bor trolig mange eldre i uegnede boliger, selv om andelen eldre som bor i leilighet øker med alderen. Tall fra Prognosesenteret (2022) viser at i overkant av halvparten av de over 80 år bor i en enebolig eller i et småhus. Med utgangspunkt i disse tallene og folketallet for 2022 betyr dette at om lag 127 000 eldre over 80 år bor i en enebolig eller småhus.

Figur 4: Befolkningen over 60 år fordelt på boligtyper



Alderen på boligene som eldre bor i sier også mye om de deres bosituasjon. Tall fra SSB viser at majoriteten av eldre over 67 år bor i boliger som er bygget i en tid da det var få krav til universell utforming eller tilgjengelighet. I dag bor i overkant av 470 000 av eldre over 67 år i boliger som er bygget før 1980. Av disse er i underkant av 128 000 eldre over 80 år.

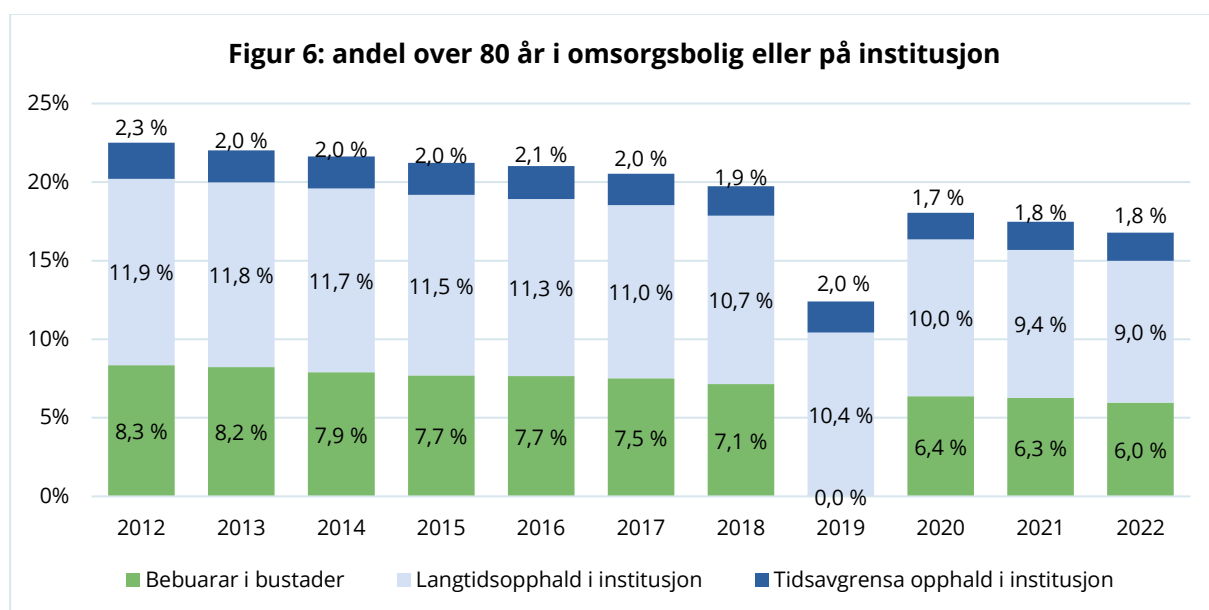
Figur 5: Fordeling i andel eldre etter byggeår for boligen de i bor i (SSB-tabell 11024)



Demografiutvalget (NOU 2020:15) peker på at det i distriktskommuner er relativt få eldre som på egen hånd flytter til en lettere tilgjengelig bolig for alderdommen. Liten tilgang på egnede boliger og begrenset mulighet til å selge eksisterende bolig, gjør at eldre i stor grad må bli i eneboliger som ikke er tilrettelagt for bevegelseshemninger. Mange av disse boligene ligger også usentralt til. Fordi tilbudet av egnede boliger og særlig leiligheter er lavt og alderen på boligmassen er høyere, antas det at andelen eldre over 80 år i uegnede boliger er betraktelig større i distriktene enn landsgjennomsnittet.

2.3.2 Eldre som bor på sykehjem eller i omsorgsboliger

Samtidig som eldre lever lenger, får en mindre andel behov for tjenester, omsorgsboliger og sykehjem. Eksempelvis har andelen eldre over 80 år som bor på sykehjem eller i omsorgsbolig hatt en jevn nedadgående kurve de siste ti årene. I 2012 bodde 22,5 prosent av eldre på institusjon (langtids- og korttidsopphold) eller i en omsorgsbolig. Denne andelen ble redusert til 16,8 prosent i 2022 (figur 6). Dette har ført til at det totale antallet eldre over 80 år som bor på institusjon eller i omsorgsbolig også har hatt en nedgående trend.

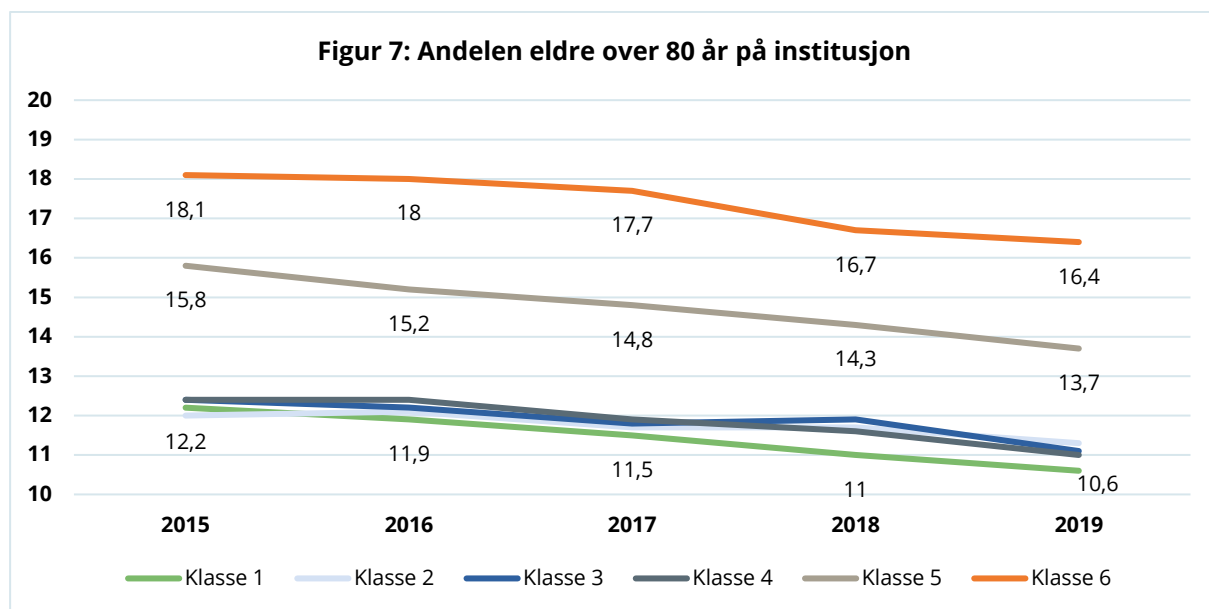


Tall hentet fra SSB. Sammenstilt fra tabell 04469, 06969 og 07459 (hentet juni 2023)

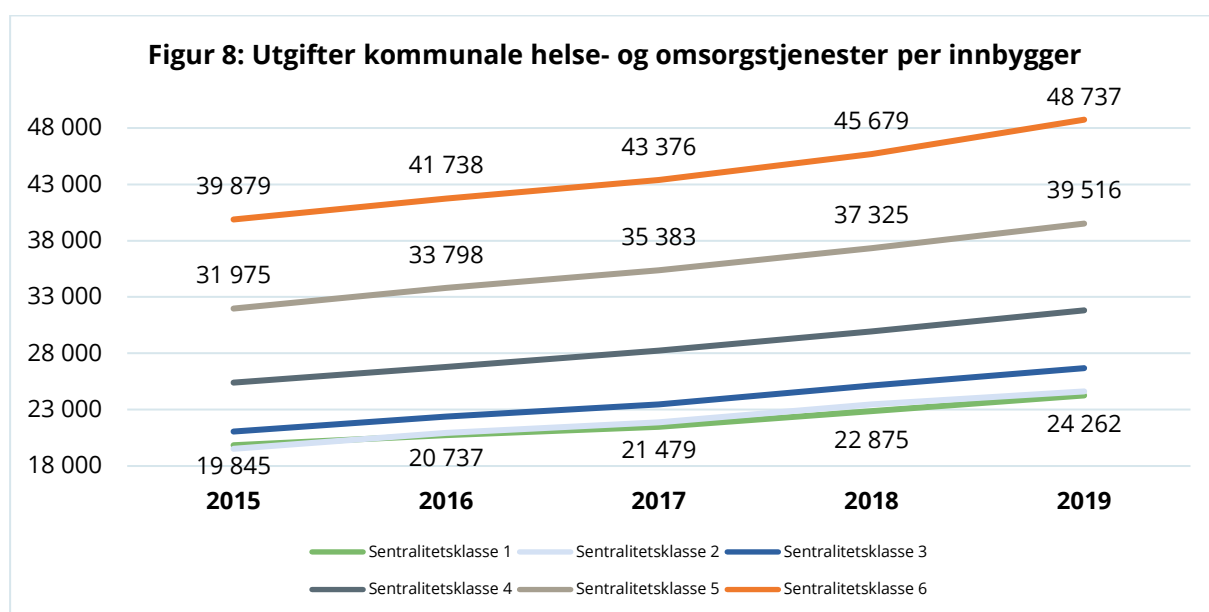
Den samme utviklingen skjer også i distriktskommunene. Samtidig er utgangspunktet her dårligere. Flere eldre bor i en uegnet bolig og det er begrenset tilgang til egnede boliger andre steder i kommunen. Boligmarkedet gjør også at utsiktene til å få bygget en ny og egnet bolig er dårlige. Løsningen til nå har ofte vært at kommunene må ta ansvar for botilbudet til eldre som ikke klarer seg selv. Andelen som bor på institusjon i distriktskommuner er høy sammenliknet med andre kommuner.

For å tallfeste dette i forbindelse med oppstart av læringsnettverket, utarbeidet Husbanken statistikk for hvor stor andel over 80 år som bor på institusjon fordelt på sentralitet. Den viser en stor forskjell mellom kommunene i sentralitetsklasse 5 og 6 og

de mer sentrale kommunene. Det er også forskjell mellom de aller minste kommunene i klasse 6 og de litt mer sentrale kommunene i klasse 5. Mens 16,4 prosent av eldre over 80 år bor på institusjon i kommuner i sentralitetsklasse 6, bor 13,7 prosent i denne gruppen på institusjon i sentralitetsklasse 5. I de mest sentrale kommunene bor 10,6 prosent av de over 80 år på institusjon.



Den høye andelen eldre over 80 år som bor på institusjon i distriktskommuner vises igjen i utgiftene kommunene har til helse- og omsorgstjenester. Kommuner i sentralitetsklasse 6 har ca. det dobbelte i utgifter til helse- og omsorgstjenester per innbygger som kommuner i sentralitetsklasse 1 (figur 8). Samtidig har ikke den prosentvise forskjellen endret seg i perioden som er undersøkt (2015-2019). Utgiftene til kommunene har i begge sentralitetsklassene vokst med 22 prosent.



2.3.3 Boligsituasjonen for eldre i nettverkskommunene

Situasjonen i kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 og situasjonen på landsbasis gjenspeiles også i nettverkskommunene. Det er flere over 80 år som mottar tjenester i nettverkskommunene enn på landsbasis, og det er flere over 80 år som bor i bygg som kommunen eier. Prosjektgruppa har konkludert med at det er en klar sammenheng mellom boligutviklingen i kommunen og i hvor stor grad kommunen må fremskaffe et boligtilbud for eldre. Kommunene selv har i intervjuer med Agenda Kaupang også pekt på at det har vært en kultur for at kommunen skal ordne boliger for eldre, og at det for eldre sitter langt inne å flytte for å leie privat eller kjøpe nytt. Mer om boligsituasjonen for eldre er beskrevet i vedlegget fra Agenda Kaupang.

2.4 Utfordringer med forankring, kapasitet og kompetanse

I områder med lite fungerende markeder har kommunen en særlig viktig rolle i å ta initiativ og stimulere til boligutvikling. Mindre distriktskommuner har samtidig utfordringer med tilgang på ressurser til å drive slikt utviklingsarbeid. Oppgaven henger ofte på enkeltpersoner eller et fåtall personer, og en og samme stilling er ofte tillagt mange ulike oppgaver på tvers av arbeidsområder, noe som gjør det vanskelig å utvikle og opprettholde mer spesialisert kompetanse og gjør fagmiljøet lite og sårbart (Brandtzæg, Lunder m.fl., 2019).

Tilbakemeldingene fra de minste kommunene selv er at de mangler kompetanse om det helhetlige boligpolitiske arbeidet og kapasitet til utviklingsarbeid. Husbankens utredning om plan for kompetanse på det boligsosiale området (2021) viser at knappe ressurser gjør at kompetansehevende tiltak ikke prioriteres i kommunene. I Husbankens kommuneundersøkelse (2022) bekrefter distriktskommunene at de har kapasitets- og kompetanseutfordringer knyttet både til planarbeid og arbeid med de økonomiske virkemidlene. Undersøkelsen viser bl.a. at arbeidet med startlån går i riktig retning i mange kommuner, men distriktskommuner oppgir i klart mindre grad enn andre at rutiner er etablert, og at arbeidet er tydelig forankret i strategisk og politisk ledelse.

Det er en klar tendens til at kommuner som har forankret startlånsarbeidet i egen kommunene benytter startlånet mer aktivt og utbetaler mer startlån til sine innbyggere. Telemarksforskning (2023) viser i sin kartlegging av startlånet at små kommuner lettere kan finne gode og uformelle samarbeidsløsninger, hvor en saksbehandler med god kompetanse og erfaring, kan ha et stort nettverk og god oversikt. Men det å ha en eller få saksbehandlere, er veldig sårbart. Telemarksforskning påpeker også viktigheten av at startlånsordningen er godt forankret, og at saksbehandlerne har et nettverk av roller rundt seg.

Distriktskommunen må ha kontinuerlig tilgang på god og relevant kunnskap og kompetanse om de økonomiske virkemidlene. Distriktssenteret og Husbanken vurderer

at en grunnopplæring på boligområdet og kompetansestøtte i arbeidet er avgjørende for at disse kommunene skal lykkes bedre opparbeide og vedlikeholde sin kunnskap og kompetanse. Dette vil gjelde helhetlig bruk av de økonomiske virkemidlene, saksbehandling av virkemidlene, langsiktig planlegging og erfaringsdeling mellom kommuner. Kunnskap om de økonomiske virkemidlene på alle nivåer i kommunen er et kontinuerlig arbeid som må vedlikeholdes.

2.5 Økte kostnader gir større usikkerhet i boligmarkedet

Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) påpeker i sin utredning fra 2023 at de økte kostnadene medfører en særlig utfordring i distriktene. De makroøkonomiske endringene medfører fall i kjøpeevne blant husholdninger, og bankene strammer nå inn på finansiering av nye prosjekter i distriktene. Dette kombinert med at flertallet av utbyggere oppgir at de planlegger færre prosjekter, og at de allerede har utsatt igangsettelser og salgsstart i flere prosjekter. Svært mange av utbyggerne som har besvart SØA sin spørreundersøkelse blant bransjeaktører oppgir at de nå vil prioritere økonomisk sikrere prosjekter (i mer sentrale strøk heller enn i distrikt). SØA påpeker at det er et klart behov for tiltak for å øke tilbudet av boliger, og at kommunenes startlånordning må sees i sammenheng med boligtilbudet. I tillegg peker de på at det er behov for tiltak som senker terskelen for boligsifte i distriktene, og da i særskilt grad for eldre.

2.5.1 Konsekvensen for de fattigste eldre

Selv om flere eldre har en solid økonomi, er det også mange eldre som har et begrenset økonomisk handlingsrom. [Tall fra NAV](#) viser at om lag 139 300 er minstepensjonister med en årlig pensjon på 257 040 kroner eller lavere. Levekårsundersøkelsen viser også at 9,5 prosent av de over 67 år har problemer med å dekke en uforutsett utgift ([SSB-tabell 12126](#)). I tillegg har mange eldre liten formue eller betydelig gjeld (NOU 2022). Andelen som vil ha negativ formue øker også i de nye kohortene (SSB 2017).

De eldre med lav inntekt og liten formue har i dag lite økonomisk handlingsrom når det gjelder å finansiere enten tilpasning av bolig eller kjøp av ny egnet bolig. Høy rente og høyere levekostnader generelt reduserer handlingsrommet ytterligere.

Dette har konsekvenser også for de med nåværende behov for en mer egnet bolig. I en ny kartlegging av eldre over 75 år sine boligønsker og bosituasjon (NOVA, 2023) er dette undersøkt nærmere. Her svarer 10 prosent av eldre over 70 år med nedsatt funksjonsevne at de blir boende i en uegnet bolig fordi de ikke har råd til å gjøre endringer. Denne andelen kan antas å være høyere i den generelle befolkningen siden det i slike undersøkelser ofte er vanskeligst å nå de med de største økonomiske utfordringene og/eller de som er de sykeste.

2.6 Dagens virkemidler og bruk av handlingsrommet i distriktene

Erfaringene fra deltakerkommunene i nettverket, statistikk og forskningsrapporter viser at det er et potensial for kommunen å ta i bruk de økonomiske virkemidlene i større grad i distriktskommuner. Noen av hovedutfordringene er tilstrekkelig kompetanse og ressurser i kommunen å gjøre og den støtten som «laget rundt kommunen» gir. Se egne kapitler om dette for utdyping. Kapittel 2.6 tar for seg bruken av Husbankens virkemidler i alle distriktskommuner.

2.6.1 Startlån

Tabell 1: Startlån utbetalt fra kommunene (2020-2022)

	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

Startlånet er det største boligøkonomiske virkemiddelet som kommunene disponerer og det blir brukt i økende grad. Utbetalte startlån har økt fra 8,5 mrd. kroner i 2017 til om lag 16 mrd. kroner i 2022. I 2022 gikk 1,72 mrd. av disse til 1 201 husstander i distriktskommuner. Dette er en økning på 621 mill. kroner og 283 husstander siden 2020. Også de fleste kommunene i nettverket bruker startlånet som en del av sin boligpolitikk, men i varierende grad. Eksempelvis har Engerdal kommune gitt ett startlån på 600 000 kroner de siste fem årene og Iveland har gitt 5,9 mill. kroner til 9 husstander i samme periode.

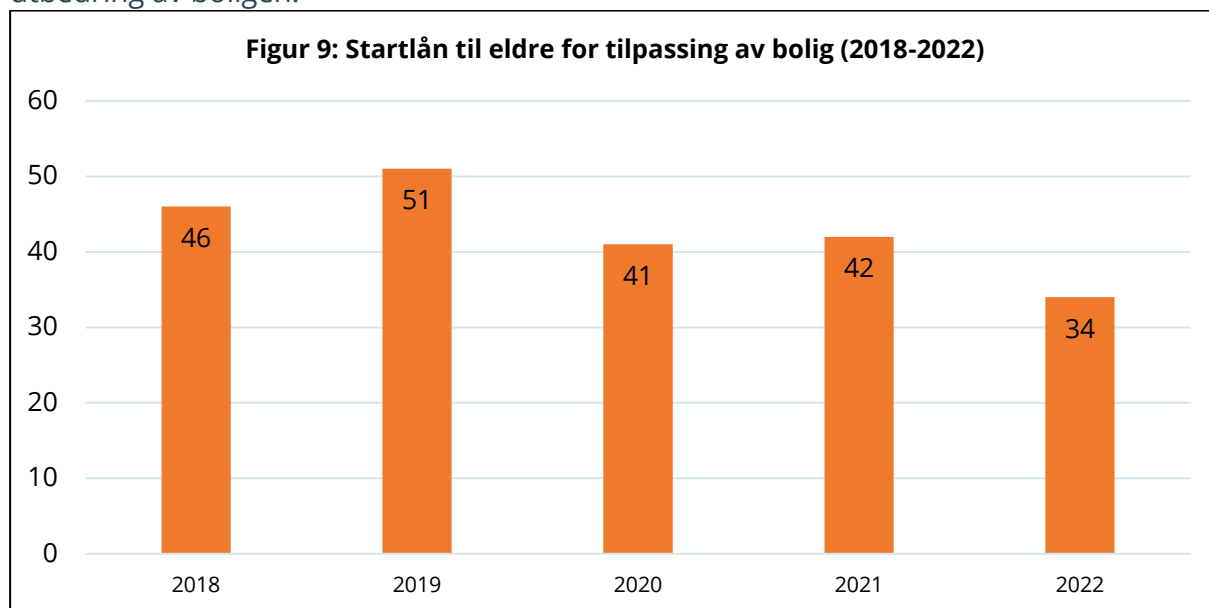
Den lave bruken av startlån i enkelte kommuner og det at bruken av lånet i distriktskommuner generelt har økt så kraftig de siste årene, viser at det trolig fortsatt er et potensial for å øke bruk av startlån i flere kommuner.

2.6.2 Startlån til personer over 67 år

Gitt at de ikke kan få lån i ordinær bank, er eldre som bor i en uegnet bolig i målgruppen for startlån. Startlån kan brukes til kjøp av bolig, nybygging eller tilpassing av bolig. På nasjonalt nivå blir dette til en viss grad brukt for å skaffe egnede boliger til eldre. Fra 2018 til 2022 ga kommunene 1,1 mrd. kroner i startlån til 1 226 husstander med personer over 67 år. Det utgjør ca. 3 prosent av husstandene som fikk startlån i perioden.

Startlånet kan også gis til tilpassing og utbedring av boligen, men startlån benyttes veldig lite til dette formålet og spesielt til målgruppen eldre. Fra 2018 til 2022 har det

blitt gitt startlån til 214 husstander med personer over 67 år til enten tilpassing eller utbedring av boligen.



Brorparten av boligene som eldre skal bo i er allerede bygget. Tiltak i den eksisterende boligmassen er dermed en viktig del av eldreboligpolitikken fremover. Her kan og bør startlån være et viktig virkemiddel. Spesielt i distriktene, der nybyggingen er lav og andelen uegnede boliger for eldre er høy, bør tilpassing og bruk av startlån for å tilpasse boligen bli en viktigere del av eldreboligpolitikken enn det det er i dag.

2.6.3 Lån til boligkvalitet

Privatpersoner, borettslag, aksjeselskap mfl. kan få lån til boligkvalitet om de oppfyller kvalitetskravene for ordningen. Lånet har gunstigere rente enn markedsrente og kan gå til bygging av miljøvennlige boliger og livsløpsboliger, i tillegg til oppgradering av eksisterende boligmasse. I distriktene kan det også gjøres unntak for belåningsgrad sett mot panteverdi.

Tabell 2: Tilsagn lån til boligkvalitet til ulike formål i distriktskommuner (2020-2022)

Type lån	2020	2021	2022
Miljøvennlige boliger (mill. kroner)	166,4	152,8	404,4
Livsløpsboliger (mill. kroner)	253,4	333	98,2
Totalt antall oppført (antall)	188	162	164
Oppgradering (mill. kroner)	9,3	3,3	16,4
Oppgradering (antall)	7	4	15

Antall lån gitt til oppføring har vært forholdsvis stabil de siste årene samtidig som kostnaden per bolig har økt. Likevel er denne låneordningen lite brukt i de aller fleste

distriktskommuner. Når det gjelder lån til oppgradering er det en marginal ordning i distriktskommunene. Totalt er det gitt lån til 26 boliger for formålet. Tilbakemeldingene fra nettverkskommunene har vært at kravene og søknadsprosessen delvis kan være for omfattende og at informasjonen fra Husbanken og kommunene selv kan bli bedre. Men den aller største barrieren er at tapsrisikoen er for stor for både kjøper og utbygger.

Gruppeintervjuene med kommunene fra nettverket underbygger også funnene i SØA-rapporten «Kartlegging av tilgang og pris på boligfinansiering i distriktene» (2022). I 2023 har Husbanken justert kravene for å prøve å imøtekomme tilbakemeldingene fra kommunene og bransjen i distriktene.

2.6.4 Kommunale boligtilskudd

I 2020 ble de kommunale boligtilskuddene overført til rammetilskuddet til kommunene, herunder annet tilskudd til tilpassing. Tilskuddet kan gis til alt fra enkle tiltak som fjerning av terskler til større ombygginger, som påbygg av eksisterende bolig. Forrige evaluering av ordningen gjennomført av Proba (2014) viste at kostnadene er små sammenliknet med de mulige gevinstene. En kartlegging gjennomført av NOVA (2018) viste at tilpassing ved hjelp av tilskuddet gav en vedvarende effekt på muligheten til å bli boende hjemme lenger og forebygget at en stor andel måtte flytte til omsorgsbolig eller sykehjem (Sørvoll et. al 2018:90). Både som en økonomisk faktor for å redusere risiko og gjøre det gjennomførbart, men også for å motivere og gi et insentiv til å gjøre tilpassinger er tilskuddet et egnet virkemiddel.

Tabell 3: Utbetalte tilskudd til tilpasning til eldre fra kommunene (2017-2022)*

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

* Det er ikke gitt at alle kommuner bruker Startskudd for å saksbehandle tilskuddet, så tallet kan være litt høyere

Utbetalt tilskudd har hatt en reduksjon på ca. 40 prosent etter at det ble overført til kommunene. Reduksjonen i distriktskommune var lavere med ca. 27 prosent. Samtidig har antallet tilskudd gitt i distriktskommuner blitt redusert fra 86 husstander i 2017 til 23 husstander i 2022. Siden kommunene fikk overført tilskuddet har 52 av 209 distriktskommuner utbetalt tilskudd.

2.6.5 Investeringsstilskudd

Investeringsstilskuddet går til fremskaffing av både sykehjemsplasser og omsorgsboliger. De fem siste årene har 127 distriktskommuner har fått investeringsstilskudd. Tilskuddet

er viktig for å opprettholde kvalitet og skaffe tilstrekkelig med plasser, spesielt i distriktene der det er færre egnede boliger.

Selv om det har blitt finansiert mange omsorgsboliger og institusjonsplasser de siste fem årene, så betyr ikke det nødvendigvis at det totale antallet i kommunene har økt tilsvarende. Ser en på SSB sine tall for beboere i omsorgsbolig og antallet sykehjemsplasser har de faktisk hatt en nedadgående trend de siste fem årene. Dette har delvis med å gjøre at investeringstilskuddet har gått til å erstatte plasser/boliger som har utløpt sin levetid. Det er ingen indikasjoner på at det er en overinvestering i omsorgsenheter i distriktene.

Tabell 4: Investeringstilskudd (rehabilitering og netto tilvekst) i distriktskommuner, 2018-2022

År	Antall tilsagn	Boenheter i alt	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser	Beløp tilsagn
2018	62	679	331	348	1 131 701 000
2019	56	408	215	193	638 122 000
2020	65	330	224	106	630 695 400
2021	38	188	98	90	391 978 000
2022	24	107	104	3	192 068 000
Totalt	245	1 712	972	740	2 984 564 400

2.6.6 Tilskudd og lån til kommunalt disponerte utleieboliger

Bruken av tilskuddet har ikke vært så høyt de siste tre årene og har blitt redusert i takt med at rammen for tilskudd til utleieboliger har blitt redusert. Lån til utleieboliger gitt til profesjonell utbygger med tilvisningsavtaler er forholdsvis lite brukt i distriktskommuner.

Tabell 5: Antall boliger som har fått lån og tilskudd til utleieboliger i distriktskommuner, 2018-2022

Virkemiddel	2020	2021	2022
Tilskudd til utleieboliger	24	32	19
Lån til utleieboliger	106	97	19
Boliger med tilvisningsavtale	17	33	3

Tilskudd til utleieboliger kan være et godt supplement for distriktskommuner for å både framskaffe gode utleieboliger, men også for å få frem nye og egnede boliger ved å kjøpe en andel av boliger i utbyggerprosjekt. Gitt boligsituasjonen i distriktskommuner har tilskuddet vært et godt brukt virkemiddel der for å framskaffe nye boliger. Ifølge evalueringen av tilskudd til utleieboliger (Oslo Economics (2023)) ble 58 prosent av tilskuddene gitt til oppføring i distriktskommuner, mot 2 prosent i de mest sentrale kommunene. Dette tyder på at kommunene i distriktene i større grad mangler egnede boliger, eller bruker tilskuddsordningen aktivt, som et ledd i å bidra til realisering av flerboligprosjekter.

2.6.7 Helhetlig virkemiddelbruk

De økonomiske virkemidlene som Husbanken og kommunene disponerer er gode virkemidler hver for seg, men vil ha best effekt om de ses i sammenheng og inngår i en helhetlig strategi. Dette kan være å bruke flere økonomiske virkemidler i samme prosjekt, men også å kombinere med gode plangrep som kjøp og salg av tomter på vilkår eller tilrettelegging av tomt.

Figur 10: Modell for helhetlig virkemiddelbruk

Helhetlig virkemiddelbruk i distriktene							 Husbanken
FORUT- SETNINGER	 ORGANISERING OG FORANKRING		 OVERSIKT OVER BEHOV		 BOLIGHENSYN I PLAN		
INNSATS- OMRÅDER	Bygge nye boliger og bygg				Tiltak i eksisterende boligmasse		
TILTAK	Fremskaffe utleieboliger	Omsorgsbygg	Bygge ny ordinær eierbolig	Flytte og kjøpe	Tilpasse dagens bolig		
STRATEGI	Kjøp eller bygging i kommunal regi eller i samarbeid med privat aktør	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter	Utbygger bygger for videresalg	Privatpersoner bygger i egen regi (er tiltakshaver)	Flytte til og kjøpe ein eksisterande bustad i kommunen	Tilpasse bustaden utan noverande behov	Tilpasse bustaden med noverande eller nært forstående behov
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån til utleigebustader Tilskot til utleigebustader	Investeringsstilskudd Bostøtte	Lån til boligkvalitet og oppføring av: • Livsløpsbolig • Miljøvennlig bolig Startlån til toppfinansiering	Lån til boligkvalitet og oppføring av: • Livsløpsbolig • Miljøvennlig bolig Startlån til toppfinansiering	Startlån Bostøtte Investeringsstilskudd	Startlån (eid bolig) Bostøtte Tilskudd til heis Lån til oppgradering	Startlån (eid bolig) Lån til oppgradering
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Dialog med bransjeaktørar Tilvisingsavtaler Burettslag Kjøp og sal av kommunal tomt	Sentrumsutvikling	Dialog med bransjeaktørar Rimelig tomt Festet tomt Tilrettelagt tomt Salg/kjøp av tomt og boenheter	Dialog med innbyggjarane Rimelig tomt Festet tomt Tilrettelagt tomt Salg/kjøp av tomt	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Salg/kjøp av tomt Opprette BRL Tilskudd til etablering Tilskudd til tilpasning	Øk. rådgivning Veiledning	Tilskudd til tilpass. Tilskudd til prosj. og utredning

Handlingsrommet og muligheten for samvirke kan illustreres med modellen for helhetlig virkemiddelbruk (figur 10). Modellen viser hvilke forutsetninger som bør ligge til grunn for en god og helhetlig boligpolitikk og hvordan virkemidlene understøtter hverandre, både mht. oppføring av nye boliger og tilpassing av eksisterende boliger. De økonomiske virkemidlene er delt mellom kommunene og Husbanken (og andre aktører). Derfor er det viktig at kommunene i boligpolitikken planlegger langsiktig både for finansiering gjennom Husbanken og ved å selv sette av kapasitet til å jobbe strategisk og operativt og budsjettere med aktuelle økonomiske virkemidler, som for eksempel kommunale boligtilskudd.

Dette er ekstra viktig i distriktene fordi det tynne boligmarkedet krever at kommunene tar en mer aktiv rolle i boligpolitikken og ser helhetlig på virkemiddelbruken. Da kan eksempelvis bruk av tilskudd og lån til utleieboliger brukes i sammenheng med finansiering av ordinære boliger ved hjelp av startlån og lån til boligkvalitet. Om kommunen selger en tomt med vilkår kan det også være med på å redusere kostnad og risiko for kjøper og utbygger.

2.7 Områder der dagens virkemiddelpakke ikke strekker til

En del av eldreboligpolitikken kan styrkes ved bedre utnytting av dagens økonomiske virkemidler og ved at kommunen tar en større og mer aktiv rolle. Samtidig er det noen områder der det i dag er utfordringer som dagens virkemiddelpakke ikke løser. I distriktene gjelder dette i hovedsak virkemidler knyttet til bygging av boliger.

Deltakerkommunene i læringsnettverket trekker fram tapsrisiko for ordinær nybygging og muligheten for å fremskaffe egnede boliger på et trinn i omsorgs- og innsatstrappen mellom ordinær bolig og omsorgsbolig/sykehjem som de største utfordringsområdene. Det som oftest blir etterspurt er flere ordinære egnede boliger som er samlokalisert med tilknyttet fellesareal.

Tapsrisikoen knyttet til nybygging og særskilt utfordringen med å få bygget flerboligbygg gjør at flere prosjekter med samlokaliserte boliger for eldre med fellesareal blir vanskelige å få realisert i distriktene. Boligmarkedet, de eldres økonomi og den eksisterende boligmassen gjør det særlig vanskelig å fremskaffe flerboligbygg som er egnet for eldre. Boliger med tilknyttede fellesareal oppleves av mange som urealistisk i dagens situasjon.

Mange av kommunene etterspør en ordning som legger til rette for boliger i flerboligbygg med fellesløsninger, det som gjerne omtales som «trygghetsboliger» i ulike former. Et tilskudd til trygghetsboliger vil gjøre det økonomisk bærekraftig å bygge opp et tilbud på «lavere trinn» enn heldøgns omsorgsboliger og sykeheimsplasser.

I gruppeintervjuene med kommunene i læringsnettverket melder de at problemstillingene er de samme som forskningen viser:

- Lavere panteverdi enn byggekostnaden gir høy tapsrisiko for både kjøper og utbyggere, spesielt for større prosjekt
- Uten en aktiv kommune som legger til rette for boligbygging, eksempelvis ved klargjøring av tomt og tilskudd til de som vil bygge, er det veldig vanskelig å få bygget nye boliger.

- Mange kommuner mangler kapasitet til å være en aktiv boligpolitisk aktør og de aller fleste distriktskommuner har ikke midler til å gi tilskudd til tilpassing av bolig, etablering i egen bolig eller tilskudd til personer som vil flytte til kommunen.

3 Nettverket aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene

«Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktskommuner» har vært et prosjekt og kunnskapsnettverk i perioden 2020-2023, ledet av Husbanken og Distriktssenteret. 12 distriktskommuner har deltatt. Alle med unntak av Kongsvinger er i sentralitetsklasse 5 eller 6 i SSBs sentralitetsindeks. Kongsvinger er en sentralitet 3-kommune, men ønsket å delta ut fra at mange deler av kommunen er kjennetegnet av de samme distriktsutfordringene som 5- og 6-kommuner.

Flere fylkeskommuner har fulgt kommuner i sin region. Enkelte statsforvalterembeter og Senter for aldersvennlig Norge har også fulgt arbeidet og gitt innspill underveis. Agenda Kaupang har bistått prosjektet med å kartlegge og dokumentere situasjonen i deltakerkommunene, bidratt med kunnskapsstøtte i nettverkssamlinger og levert faglig dokumentasjon og vurderinger. Alt dette inngår i kunnskapsgrunnlaget for våre anbefalinger.

3.1 Metodisk tilnærming

I arbeidet med kommunene har prosjektet brukt lærende nettverk som metode for kunnskapsutvikling- og erfaringsdeling mellom kommunene underveis i prosjektperioden. Prosjektgruppa har møtt kommunene i digitale og fysiske samlinger, samlet og i mindre temaklynger, men har også hatt oppfølgingsmøter og bidratt faglig i lokale aktiviteter, når kommuner har ønsket det.

3.1.1 Læringsnettverk som metode

«Utan nettverket kunne vi ikke ha prioritert arbeidet»

Læringsnettverk er et pedagogisk rammeverk for å spre god praksis på tvers av profesjoner, enheter og organisasjoner (jf. FHI: [Hva er et læringsnettverk?](#)). Oppgaver har vært utformet og løst underveis i prosjektperioden. Kommunenes egne erfaringer og kunnskap om lokale forutsetninger er en viktig forutsetning for å lykkes, og har vært vektlagt i prosjektet. Erfaringene og tiltakene fra nettverkskommunene utgjør en viktig del av kunnskapsgrunnlaget. Metoden har lagt til rette for at deltakende kommuner og øvrige aktører i nettverket har fått mulighet til å utfordre hverandre på ideer, løsninger, fremgangsmåter mm.

I sluttevalueringen av prosjektet ble deltakerne bedt om å vurdere bl.a. nytten av nettverk som metode. Deltakerne oppgir at de har vært svært fornøyd med nettverket, på tross av en utfordrende start pga. koronapandemien. Samtlige deltakerkommuner mener at læringsnettverk som arbeidsmåte har vært nyttig, og de har et ønske om å

fortsette kontakten og samlingene. Nettverket har bidratt til bedre samordning internt og erfaringsutveksling med andre kommuner med et annet tankesett og tilnærming.

Videre oppgir deltakerne at de har vært svært tilfreds med råd og veiledningen fra Distriktssenteret og Husbanken. Befaringene og webinarne som nettverket har arrangert, har også vært svært nyttig for dem. Deltagerne vurderer det tematiske klyngesamarbeidet til å ha gitt middels merverdi.

Deltakerne mener at nettverket har vært en god arena for å dele ideer og teste ut modeller som andre kommuner har prøvd ut. Dette har gitt et kunnskapsløft i kommunene. Deltagelsen har i særlig grad bidratt til økt kompetanse om relevante økonomiske virkemidler fra Husbanken, langsiktig boligplanlegging, sammenhengen mellom boligpolitikk og stedsutvikling og hvordan kommunene kan utarbeide relevante kunnskapsgrunnlag for boligplanlegging og utvikling.

Videre oppgir deltakerne at deltagelsen har bidratt til økt forankring og eierskap til arbeidet med å utvikle aldersvennlige boliger og bomiljø på administrativt ledernivå i kommunen.

«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»

Deltagelsen har bidratt til et kunnskapsløft mht. innsikt i egen situasjon/behov, og deltakerkommunene vurderer at de har forholdsvis god oversikt over innbyggers framtidige boligønsker og behov. Det samme med oversikten over det framtidige behovet for hjemmebaserte omsorgstjenester for innbyggere med bistandsbehov.

3.1.2 Faglig rammeverk

For å lykkes med aldersvennlig boligutvikling er det en forutsetning at kommunen har boligpolitiske mål, strategier og tiltak som har en forankring i helhetlig boligutvikling, og at dette sees i sammenheng med helse- og omsorgspolitikken og lokalt stedsutviklingsarbeid. Det er også en forutsetning at kommunen kjenner sitt lokale utfordringsbilde.

I arbeidet med å utarbeide flere aldersvennlige boliger, har prosjektet jobbet både med økt tilgjengelighet i eksisterende boliger og å legge til rette for nye aldersvennlige boliger.

Den faglige rammen for arbeidet har sin teoretiske forankring blant annet i NOVA sin rapport «Eldres boligsituasjon» fra 2016 og «Planer for et aldrende samfunn?» fra 2014 som oppsummerte viktige grep kommuner kan gjøre for å fremme bygging og tilpasning av flere aldersvennlige boliger. Rapporten omtaler spesielt viktige grep som må gjennomføres i distriktskommuner. KS sitt arbeid med kommunen som aktiv

boligpolitisk aktør har også vært viktig. Arbeidet i nettverket har tatt utgangspunkt i den faglige rammen og tilpasset ut fra nettverkskommunenes ønsker og behov. Noen tema har dermed hatt mer fokus enn andre.

Figur 11: Faglig rammeverk



3.2 Rekruttering av kommuner

Husbanken og Distriktssenteret har hatt en sentral rolle i rekrutteringen av kommuner til nettverket. Kommunene ble invitert til læringsnettverket med bakgrunn i en kartlegging gjennomført av Husbanken og Distriktssenteret knyttet til demografisk utvikling og tilgjengelighet i boligmassen.

Følgende kriterier og mål for utvelgelse av kommuner til deltakelse i nettverket ble lagt til grunn:

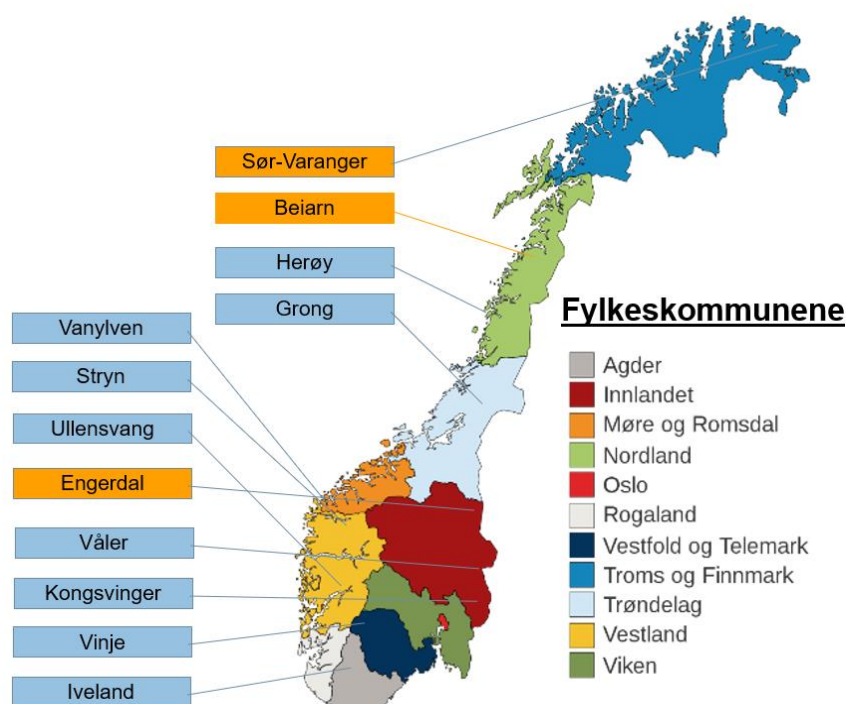
- En blanding av kommuner med store utfordringer og kommuner med gode erfaringer
- Kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 (med unntak av Kongsvinger)
- Lite nybygging, få tilgjengelige boliger
- Geografisk spredning av kommunene

For Husbanken og Distriktssenteret var det viktig å finne motiverte kommuner som kunne delta i et utviklingsarbeid og som hadde erfaring med boligutvikling. Kommunene ble rekruttert og forespurt via Husbankens regionkontor med bakgrunn i igangsatt dialog knyttet til utfordringsbildet eller konkrete prosjekter.

- Kommunene Herøy, Grong og Ullensvang ble rekruttert med bakgrunn i at de hadde deltatt i den tidligere satsingen «Boligetablering i distriktene» fra perioden 2011-2014.
- Kautokeino og Kongsvinger meldte selv sin interesse for å delta i nettverket.
- Beiarn ble forespurrt med bakgrunn i anbefaling fra Husbankens kontor i Bodø.
- Vanylven kommune ble rekruttert inn som en følge av store utfordringer og deltagelse i nettverket «Aldersvennlige lokalsamfunn» i regi av Senteret for et aldersvennlig Norge.
- Stryn ble invitert inn med bakgrunn i god dialog mellom kommunens politiske ledelse og Husbanken i Bergen.
- Iveland ble invitert inn med bakgrunn i langsiktig sentrumsutviklingsarbeid og deltagelse i flere nasjonale nettverk knyttet til boligutvikling i distriktskommuner.
- Vinje ble rekruttert med bakgrunn i god relasjon med Husbanken region Sør, og etter innspill fra Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- Engerdal har drevet et langsiktig sentrumsutviklingsarbeid og har samarbeidet med Innlandet fylkeskommune/Hedmark over lang tid.
- Våler ble invitert inn med bakgrunn i et løp om å utvikle boligprosjektet Vålertunet.

Kautokeino kommune trakk seg fra arbeidet i nettverket grunnet liten kapasitet til å delta i prosjektet. I etterkant av dette forespurte Sør-Varanger kommune om å kunne delta og ble en del av nettverket ved årsskiftet 20/21. Sør-Varanger kommune hadde da et nylig oppdatert planverk med gode strategier for utvikling av boliger for eldre både gjennom en boligpolitisk plan og en strategisk plan for helse og omsorg.

Se mer om de enkelte kommunene i nettverket i vedlegg 1-3.



Figur 12: Oversikt over de tolv kommunene som har deltatt i nettverket ved avslutningen av nettverksperioden

3.2.1 Prosjektets forventninger til deltagende kommuner

Kommunene som skulle delta i nettverket forpliktet seg til å gjennomføre en politisk forankring av arbeidet. Kommunene skulle stille med to personer inn i nettverket, gjerne fra teknisk sektor og fra helse- og omsorgssektoren.

3.2.2 Kommunenes prosjektplan som forpliktelse

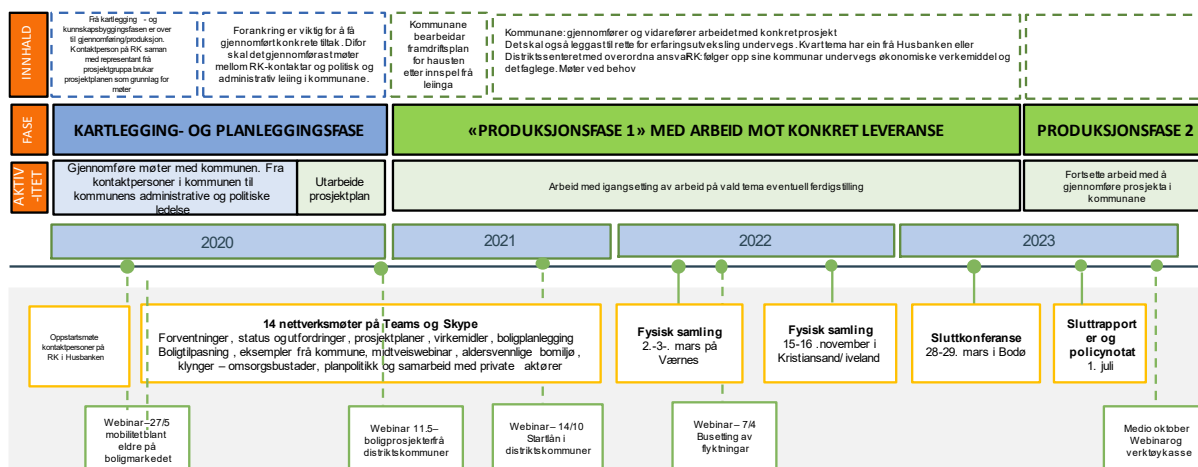
Hver deltagende kommune ble oppmuntret til å lage egne prosjektplaner basert på aktiviteter med mål innenfor den faglige ramma til nettverket. Eksempler på prosjektplaner og fremdriftsplan for prosjektplanen ble utarbeidet av prosjektgruppa. 10 av 12 kommuner i nettverket leverte prosjektplan innen september 2020. Disse planene ga et grunnlag for kommunens satsing, og prosjektgruppas tilbud i løpet av prosjektperioden.

Tabell 6: Tema i prosjektperioden for nettverkskommunene

	Virke- midler	Tilpas- ning	Omsorgs- boliger	Informasjon /bransje- dialog	Organi- sering	Samarb- eid	Utbygging	Plan	Strategiske tomtekjøp/ boligkjøp
Beiarn		x	x	X					
Grong	x	x	x				x	x	
Vanylven		x					x	x	
Kongsvinger	x	x	x	X		x	x	x	x
Engerdal	x	x		X			x		
Våler	x	x	x	X				x	x
Vinje									
Iveland	x	x		X	X			x	
Ullensvang		x		X	X			x	x
Stryn				X		x			
Sør-Varanger			x	X	X	x	x		

Figur 4: Oversikt over innholdet i prosjektplanene fra kommunene i nettverket.

3.3 Aktiviteter i nettverksperioden



4

Figur 5: Tidslinje og aktiviteter i løpet av prosjektperioden. Prosjektgruppa har jobbet på ulike nivå i nettverksperioden. Aktivitetene med kommunene i nettverket har bestått av møter med kommunene enkeltvis, webinarer med nettverkskommunene og åpne webinar.

3.3.1 Kunnskapssamlinger /nettverkssamlinger

Prosjektgruppa gjennomførte i alt 14 nettverkssamlinger digitalt, tre fysiske samlinger og gjennomførte fire åpne webinar tilknyttet satsinga. Det er de 14 nettverkssamlingene som utgjør hovedinnholdet i prosjektperioden. De tre fysiske samlingene ble arrangert mars 2022, november 2022 og mars 2023. Formålet med nettverkssamlingene har vært å knytte innhold og erfaringer til den faglige ramma for nettverket, erfaringsdeling mellom kommunene i nettverket, men også faglige innlegg fra andre kommuner og andre aktører utenfor nettverket.

Oversikt over tema for nettverkssamlinger

Dato	Tema	Foredragsholdere	Formål
2.4.20	Gjennomgang av konsept for nettverket. Faglig ramme og metodikk. Faktagrunnlag og statistikk.	Husbanken, Distriktsenteret og Agenda Kaupang	Forstå utfordringsbildet/planlegge
30.4.20	Gruppediskusjoner i Teams: Hvordan legge til rette for at folk kan bo hjemme så lenge som mulig i egen bolig. Hva er en vellykket boligpolitikk i din kommune? Hvordan kan kommunen sammen med innbyggere øke graden av mestring og selvstendiggjøring	Agenda Kaupang	Kartlegge status og utfordringer i egen kommune. Øke bevisstheten rundt utfordringen i egen kommune, som grunnlag for prosjektplaner.
27.5.20	Webinar på Teams – åpent for alle kommuner. Tema Mobilitet blant eldre på boligmarkedet, med fokus på distriktene. Utfordringer i distriktene: Hytteeiere blir tilflyttere og mangel på utleieboliger for eldre.	Husbanken v/Osmund Kaldheim, Jardar Sørvoll – Oslo MET og Adelheid Kristiansen, komm, dir Meløy	Økt kunnskap om eldres mobilitet på boligmarkedet.

9.6.20	Webinar med tips og råd om prosjektplaner.	Agenda Kaupang	Forstå utfordringsbilde/planlegge. Hvordan involvere politikere, ledere, ansatte og innbyggere.
8.9.20	Virkemidler fra Husbanken og NAV hjelpemiddelsentralen	Husbanken og NAV hjelpemiddelsentralen	Økt kunnskap om virkemidler som kan benyttes i eksisterende bebyggelse.
16.9.20	Virkemidler fra Husbanken – ny bebyggelse	Husbanken	Økt kunnskap om hvordan Husbankens virkemidler kan brukes til fremskaffelse av nye boliger.
4.12.20	Planlegging som strategisk virkemiddel og forutsetning for god gjennomføring for flere aldersvennlige boliger og bomiljø.	Distriktssenteret, med eksempel bl.a fra Vegårshei. AsplanViak Agder, Innlandet, og Vestfold og Telemark fylkeskommune	Økt kunnskap om hvordan bruke kommuneplanleggingen som virkemiddel.
8.2.21	Webinar om dypdykk gjennomført i Engerdal og eksempler på arbeid med boligtilpasning i Kongsvinger kommune	Agenda Kaupang Engerdal kommune Kongsvinger kommune	Lære av eksempler på gjennomføring i andre kommuner.
11.3.21	Webinar om boligpolitisk planlegging og samarbeid med private aktører	Grong kommune Iveland kommune Ullensvang kommune	Lære av eksempler på gjennomføring i andre kommuner.
22.4.21	Midtveiswebinar – presentasjon av status for arbeidet med aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene fra kommunene i nettverket.	Alle kommuner i nettverket. Senteret for et aldersvennlig Norge	Lære av eksempler på gjennomføring i andre kommuner.
11.5.21	Åpent webinar om boligtiltak i distriktene	Husbanken v/Osmund Kaldheim Karlsøy kommune Vegårshei kommune Bygda 2.0 fra Åfjord kommune Kjell Arne Røvik - UIT	Eksempler på god praksis og gjennomføring, og bruk av Husbankens virkemidler. Inspirasjon til boligsatsinger som et ledd i samfunnsutviklinga.
10.6.21	Webinar om involvering og samskaping i aldersvennlig planlegging og utvikling.	Distriktssenteret Tysvær kommune Sunnfjord kommune	Økt kunnskap om hvordan involvere innbyggere, politikere og byggebransjen i arbeidet med å utvikle aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktskommuner.
14.10.21	Åpent webinar om bruk av startlån i distriktskommuner	Frøya kommune Senja kommune Husbanken	Økt kunnskap om hvordan bruke virkemidler fra Husbanken bedre i distriktskommuner.
Høsten 2021	Samlinger i klynger – to samlinger hver i tre klynger – boligplanlegging, samarbeid med private aktører og bygging av omsorgsboliger	Husbanken og Distriktssenteret	Tilpassa veiledning til kommuner som har felles tiltak eller utfordringer de jobber med.
3.12.21	Webinar om fremtidsrettede boformer og bomiljø i aldersvennlige lokalsamfunn og nærmiljø	Distriktssenteret Bylivssenteret Sintef byggforsk	Eksempler på prosesser på utvikling av tettsteder med aldersvennlige boliger som utgangspunkt.
5.-6.1.22	Nettverkssamling Møte med ledelsen i Husbanken og Distriktssenteret Møte med politisk ledelse i Kommunal- og distriktssenteret Workshop knyttet til områdegjennomgangen av boligløsninger, og helse- og omsorgstjenester for eldre	Distriktssenteret v/Marit Mellingen KDD v/Bjørn Arild Gram Husbanken v/Osmund Kaldheim Ullensvang kommune Agenda Kaupang	Sikre god forankring hos politiske myndigheter og deltagelse i viktige prosesser.
2.-3.3.22	Fysisk nettverkssamling på Værnes med befaring på Fosslia demenslandsby.	Ledelse fra Husbanken og Distriktssenteret. Byggmester Binde Kommunene i nettverket Stjørdal kommune	Målet med samlingen var å bruke kompetansen hos kommunene i nettverket, fylkeskommunene, Husbanken og Distriktssenteret til å løse utfordringer og diskutere veivalg med kommunene i nettverket

22.9.22	Åpent webinar om tilpasning av boliger i distriktene, fra Kongsvinger	Kongsvinger kommune Ullensvang kommune Stryn kommune NAV Hjelpemiddelsentralen Husbanken	Økt kunnskap om arbeid med boligtilpasning i kommunene.
9.-10.11.22	Fysisk samling i Kristiansand og Iveland Befaring i Iveland sentrum og Iveland omsorgssenter.	Kommunene i nettverket. Ulstein kommune Aldersvennlige Agder Iveland kommune	Målet med samlingen var å bruke kompetansen hos kommunene i nettverket, fylkeskommunene, Husbanken og Distriktssenteret til å løse utfordringer og diskutere veivalg med kommunene i nettverket. Men, også legge grunnlaget for arbeid med anbefalinger og verktøykasse for distriktskommuner.
28.-29.3.23	Sluttkonferanse og sluttsamling. Erfaringskonferanse fra arbeidet med aldersvennlige boliger i distriktene.	Beiarn Engerdal Sør-Varanger Iveland Ullensvang Kongsvinger Husbanken Distriktssenteret Norsk Eiendom	Spre erfaringer fra arbeidet med prosjektet. Egen samling med kommunene i nettverket for å spisse anbefalinger fra prosjektet

Tabell med oversikt over innhold og tema på webinar i løpet av nettverksperioden. Tilbudet til kommunene i nettverket har bestått av samlinger med både læringer internt i nettverket, men også utenfra. Kommunene i nettverket selv har blitt brukt til erfaringsdeling også.

3.3.2 Klyngesamarbeid

Kommunene delt inn i klynger basert på tema som var ekstra aktuell i nettverksperioden. Disse klyngene var:

- Klynge 1: Samarbeid med private fra kommunene i nettverket. Erfaringer fra Vanylven, Stryn og Herøy
- Klynge 2: Utbygging av omsorgsboliger i distriktskommuner. Erfaringer og ambisjoner fra Beiarn, Ullensvang og Engerdal.
- Klynge 3: Boligplanlegging. Vinje, Iveland og Kongsvinger

Dette var for å spisse den veiledning som Husbanken og Distriktssenteret, sammen med fylkeskommunene, kunne gi kommunene i nettverket. Inndeling i klynger gjorde det også lettere for kommunene å utveksle erfaringer og ha en dialog på et mer uformelt nivå.

Det blir gjennomført digitale og fysiske møter per klynge, i tillegg til en-til-en møter med kommunene i klyngene.

3.3.3 Dialogmøter

I tillegg til kunnskapssamlinger og erfaringsutveksling med de øvrige kommunene, har Distriktssenteret og Husbanken gitt nettverkskommunene behovsbasert og individuell råd og veiledning i form av dialogmøter med den enkelte kommune, både på operativt og strategisk nivå.

3.3.4 Befaringer

Det ble gjennomført to befaringer for deltakerkommunene i nettverket. Grunnet koronasituasjonen ble det ikke arrangert fysisk samling for nettverket før mars 2022. Her ble det gjennomført en befaring på Fosslia omsorgssenter da kommune var samlet på Stjørdal. I 2022 hadde nettverket samling i Kristiansand. Da ble det gjennomført to befaringer til Iveland kommune. Det første til Iveland omsorgssenter og det andre til sentrumsutviklingsprosjektet Åkle som ligger sentralt i kommunen.

3.3.5 Innspill til eksternt kunnskapsarbeid

Nettverkskommunene har også bidratt med innspill til eksternt kunnskapsarbeid, herunder innspill til demografiutvalget (NOU 2020:15) og områdegjennomgangen av boligløsninger og helse- og omsorgstjenester for eldre.

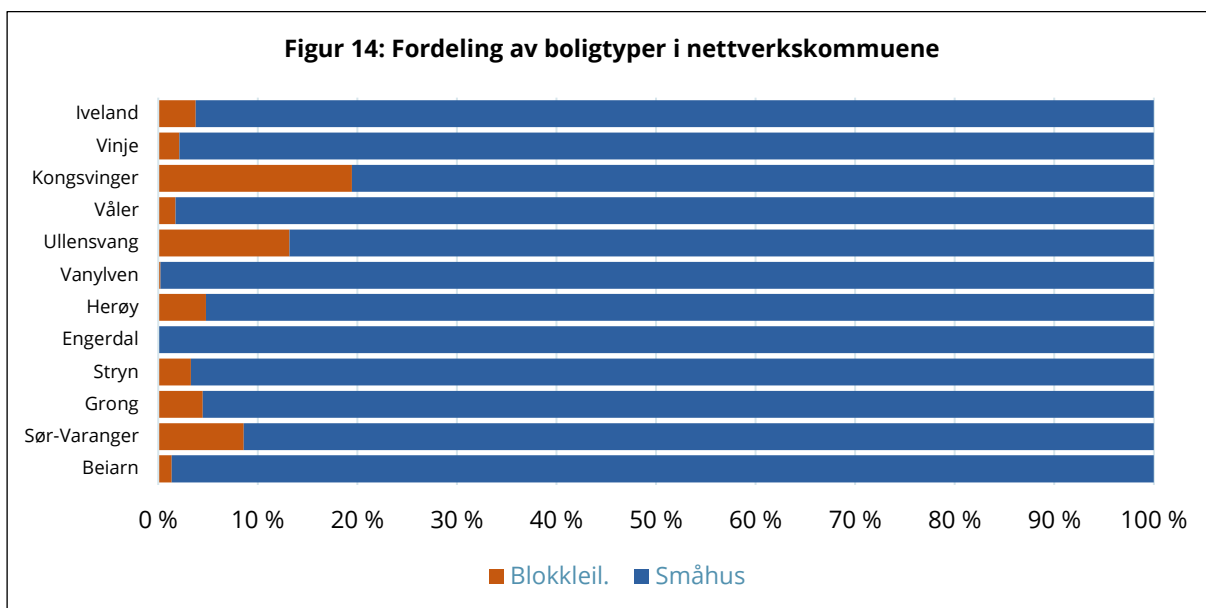
Erfaringene og innspillene fra kommunene i nettverket har også blitt brukt i arbeidet med de to stortingsmeldingene «Bo trygt hjemme» (Meld. St. 24) og Distriktsmeldingen, «Et godt liv i hele Norge» (Meld. St. 27).

3.4 Boligsituasjonen i nettverkskommunene

3.4.1 Boligsammensetningen

I kartleggingen ble boligene delt inn i to kategorier, der eneboliger, rekkehus/kjedehus og tomannsboliger ble kategorisert som «småhus». Denne delingen viser et klart mønster i boligsammensetningen i nettverkskommunene. Sammensetningen gjenspeiler utviklingstrekkene fra distriktskommunene ellers (se kapittel 3).

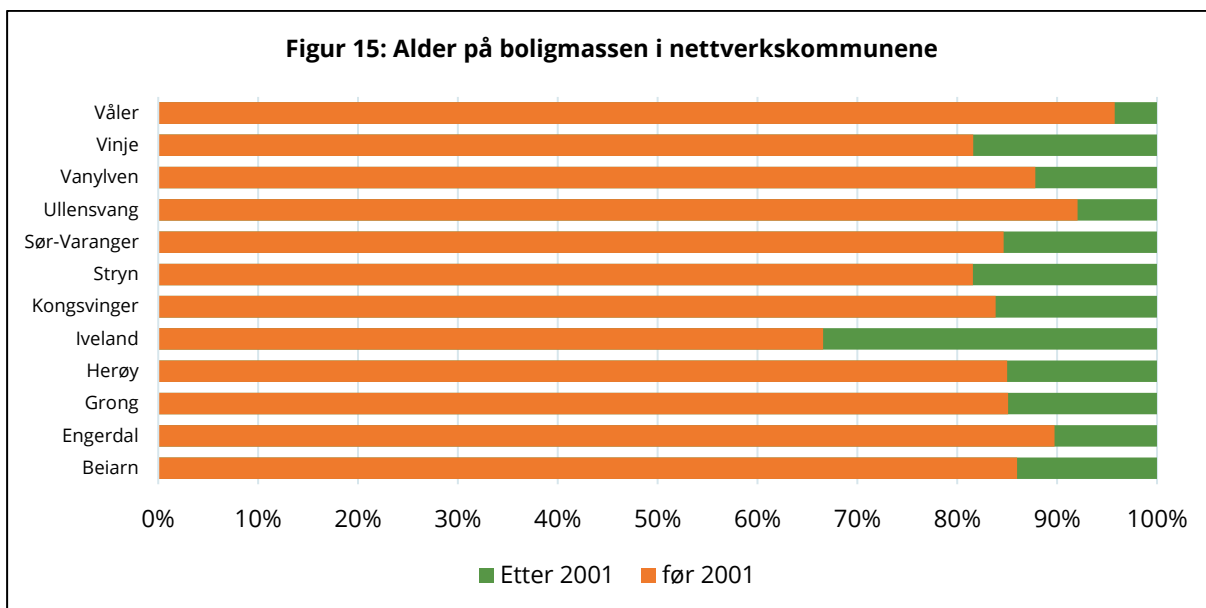
De større kommunene som Kongsvinger, Ullensvang og Sør-Varanger med større kommunesentre har en mer variert boligsammensetning. De mindre kommunene i nettverket har betraktelig mindre variasjon. Av de mindre kommunene i nettverket, er Grong kommunen som har størst variasjon i boligmarkedet. Grong kommune deltok i satsingen boligetablering i distriktene i perioden fra 2011-2014 og har over tid satt boligpolitikk på dagsorden.



3.4.2 Alder på boligmassen og tilførsel av nye boliger

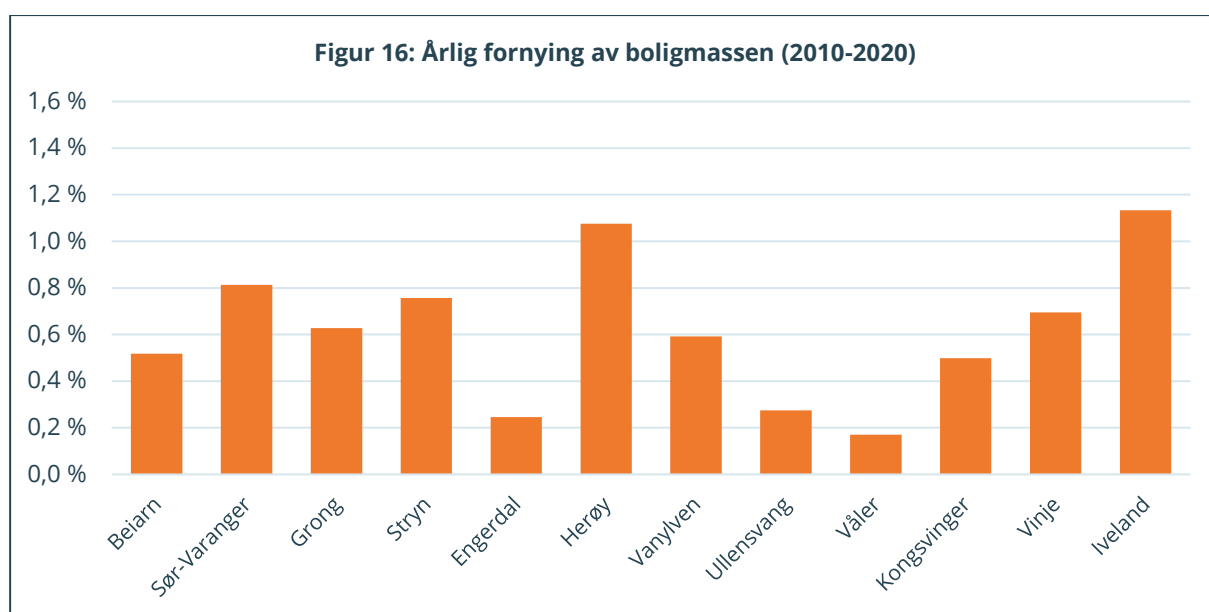
Kommunene i nettverket har samme utfordring som de fleste andre distriktskommuner, med lite nybygging og en gammel boligmasse bestående boliger som er mindre egnet for personer med nedsatt funksjonsevne.

For å vurdere boligmassens tilgjengelighet kan den deles i boliger bygget før 2000 og boliger bygget etter. Denne inndelingen er brukt siden det i nye tekniske forskrifter etter 2001 kom klarere krav til tilgjengelighet. Boliger bygget etter 2001 er derfor i større grad egnet for personer med nedsatt funksjonsevne.



Iveland er en kommune som skiller seg ut i denne oversikten. Her har 65 prosent av boligene blitt bygget etter 2001. I tillegg til en jevn tilførsel av eneboliger så har prosjektet på Åkle med mange eneboliger bidratt til dette.

Ser en på tallene på nye boliger som andel av boligmassen er den årlige tilførselen av nye boliger fra 2010-2020 så er det langt under gjennomsnittet for landet. Der det på landsbasis årlig ble bygget boliger som utgjorde ca. 1,5 prosent av den eksisterende boligmassen, var det bare to kommuner i nettverket som kom over 1 prosent. Gitt dagens takt i boligbyggingen så er kommunene i utstrakt grad avhengig av få flere egnede boliger gjennom tiltak i eksisterende boligmasse.



Siden oppstarten av nettverksperioden har det skjedd lite utbygging i kommunene i nettverket. Dette kan delvis skrives tilbake til koronasituasjonen, hvor flere utbyggingsprosjekter både i offentlig og privat regi ble satt på vent.

3.5 Bruk av økonomiske virkemidler i nettverkskommunene

3.5.1 Startlån

Det største økonomiske virkemidlet som kommunene bruker i boligpolitikken, er startlån. Startlånet kan brukes til tilpassing/utbedring, kjøp eller til bygging av bolig og er i så måte et virkemiddel som kan brukes bredt i boligpolitikken. I 2022 utbetalt kommunene 16 mrd. kroner i startlån der 1,7 mrd. ble brukt i distriktskommuner (se delkapittel 2.6.6).

Kommunene i nettverket har brukt startlånet i ulik grad og i perioden 2018-2022 har kommunene utbetalt 540 startlån for totalt 533 mill. kroner (se tabell under). 380 mill. kroner av disse er brukt i Kongsvinger (212,8 mill.), Sør-Varanger (114,6 mill.) og

Ullensvang (52,3 mill.). Av kommunene i nettverket er Beiarn en kommune som skiller seg positivt ut. I samme periode har de utbetalt 35,2 mill. kroner i startlån til 31 husstander. Dette gir startlån per innbygger på 34 794 kroner. Noe som er klart høyest av kommunene i nettverket.

Tabell 7: Startlån utbetalt i nettverkskommunene (2018-2022)

Totalt			Over 67 år	
Kommune	Beløp	Antall	Antall over 67 år	Beløp over 67 år
Beiarn	35 211 965	31	0	0
Engerdal	600 000	1	0	0
Iveland	5 896 542	9	1	638 000
Kongsvinger	212 813 154	260	13	9 139 616
Stryn	18 324 658	7	0	0
Sør-Varanger	114 660 435	70	4	1 740 659
Ullensvang	52 309 898	48	4	845 120
Vanylven	11 673 778	10	0	0
Vinje	25 759 401	18	2	1 623 670
Herøy	16 966 088	16	0	0
Grong	17 858 904	46	0	0
Våler i Innlandet	21 410 341	24	1	115 786
TOTALT	533 485 164	540	25	14 102 851

Som tallene for hele landet viste så er det et forbedringspotensial i den generelle bruken av startlån. Av kommunene i nettverket er Engerdal, som har utbetalt ett startlån i perioden, og Stryn, som har utbetalt syv startlån, kommuner det forbedringspotensialet er ekstra stort. Når det gjelder startlån til eldre (husstander med personer over 67 år) er dette lite brukt av kommunene i nettverket. Fra 2018-2022 er det gitt 25 startlån til eldre. Selv om andelen er høyere enn landsgjennomsnittet er det et uutnyttet potensial her. Seks av kommunene har ikke gitt startlån til eldre.

Som situasjonsbeskrivelsen i kapittel 2 viser så må tilpassing av bolig utgjøre en større del av politikken knyttet til eldre og bolig. Startlån som et virkemiddel for tilpassing av boliger for eldre er likevel lite brukt. Fra 2018-2022 er det gitt fire startlån for tilpassing/utbedring av bolig for eldre hos nettverkskommunene. Ett lån i Kongsvinger og tre i Ullensvang Herad.

3.5.2 Tilskudd til tilpasning (kommunale boligtilskudd)

Tilskuddet er et godt virkemiddel både for å redusere risiko ved å investere i egen bolig, gjøre tilpassing mer økonomisk bærekraftig for eldre med dårlig økonomi og for

motivasjon. Sammen med startlån eller lån fra Husbanken gir den en god helhetlig finansieringspakke for tilpassing av bolig

Tabell 8: Bruk av tilskudd til tilpassing av kommune i nettverket, 2018-2022

	Antall totalt tilpassingstilskudd		Tilskudd til tilpasning (over 67 år), sum og antall	
Kommune	Beløp	Antall	Beløp	Antall
Beiarn	1 003 234	4	164 462	1
Engerdal	105 000	2	85 000	1
Iveland	854 511		0	0
Kongsvinger	6 755 817	17	1 516 975	3
Stryn	971 250	4	405 000	2
Sør-Varanger	3 694 156	5	778 569	1
Ullensvang	4 412 984	11	846 750	3
Vanylven	1 208 975	2	17 812	1
Vinje	2 280 189	2	26 366	1
Herøy	250 000	1	0	0
Grong	256 298	3	0	0
Våler i Innlandet	111 000	1	0	0
TOTALT	21 903 414	52	3 840 934	13

Alle kommunene utenom Iveland har brukt tilskuddet i perioden 2018-2022, men i ulik grad. Totalt er det gitt 21,9 mill. kroner i tilskudd til 52 husstander. 13 av tilskuddene er gitt til husstander med personer over 67 år.

Tilbakemeldingen fra gruppeintervjuene med kommunene i læringsnettverket viser at selv om de ser verdien i bruken av tilskuddet, så er det vanskelig å få satt av midler til formålet i et langsiktig perspektiv. Kommunene vurderer at dette i stor grad knyttet til at det må konkurrere med andre tiltak og områder.

3.5.3 Lån til boligkvalitet (grunnlån)

Lånet kan være et virkemiddel både for å fremskaffe nye ordinære boliger eller for å oppgradere eksisterende boliger. Gjennomgangen i kapittel 2.6 viste at det både på landsbasis og i distriktene er det et potensial for å bruke lånet i større grad. Det samme gjelder også for kommunene i nettverket. Sett bort fra lån til utleieboliger gitt før 2020, så bruker kommunene lån til boligkvalitet i svært liten grad. Fra 2016 til og med 2022 er det gitt 31,1 mill. kroner i lån fra Husbanken til ordinære boliger. Etter 2020 da grunnlån ble endret til «lån fra Husbanken» er det gitt tilsagn til to boliger for 5,86 mill. kroner i Ullensvang. Bruken i kommunene i nettverket fra 2017-2022:

- **Beiarn:** Lån til tilvisningsprosjekt gitt i 2017 til 16 boliger med tilvisning til 40 prosent av disse
- **Iveland:** grunnlån til 5 ordinære boliger fikk tilsagn i 2017 for 10,7 mill. kroner
- **Kongsvinger:** grunnlån til oppgradering på 31,5 mill. kroner til etterinstallering av heis til 122 boliger. Fikk også tilskudd til etterinstallering av heis. Gitt i 2017.
- **Herøy:** tilsagn på 19,4 mill. kroner i grunnlån til oppføring av 10 ordinære boliger
- **Våler i Innlandet:** tilsagn til grunnlån til oppføring på 11,7 mill. kroner til oppføring av seks boliger i 2017.
- **Ullensvang:** Tilsagn på 1,4 mill. kroner i grunnlån til oppføring av en bolig gitt i 2018 og tilsagn på 5,86 mill. kroner i lån til boligkvalitet til oppføring av to boliger. Gitt i 2021.

3.5.4 Tilskudd til utleieboliger

Som evalueringen av tilskudd til utleieboliger (Oslo Economics 2023) viste, så er tilskuddet i større grad brukt som en del av boligpolitikken og til å fremskaffe nye boliger i distriktskommuner. Denne fremgangsmåten er også brukt av kommuner i nettverket. Grong, Vanylven og Iveland har brukt tilskudd til utleieboliger med kombinert formål om å bistå til realisering av større prosjekter, men også for å fornye og fremskaffe nye utleieboliger. Ullensvang kommune har også brukt tilskuddet til å oppgradere boliger de har kjøpt for utleie.

Tabell 9: Tilsagn gitt til tilskudd til utleieboliger i nettverkskommunene, 2016-2022

Kommune	Tilsagn	Boliger	Tilsagnssum	Formål
Iveland	3	5	5 369 000	4 til oppføring og 1 til oppgradering
Sør-Varanger	1	3	99 000	Oppgradering
Ullensvang	1	4	2 812 000	Kjøp og oppgradering
Vanylven	1	4	1 504 000	Oppføring
Grong	2	9	3 732 000	Oppføring

3.5.5 Lån til utleieboliger

I perioden fra 2016-2022 er det blitt utbetalt 91,2 mill. kroner i lån til fremskaffelse 78 av utleieboliger i nettverkskommunene. Alle utbetalinger har skjedd før 2020.

Tabell 10: Utbetalt lån til utleieboliger i nettverkskommunene, 2016-2022

Kommune	Boliger	Tilsagnssum
Herøy i Nordland	23	27 049 000
Sør-Varanger	22	24 356 000
Beiarn	16	19 496 000
Våler i Innlandet	10	13 416 000

Ullensvang	5	5 577 000
Grong	2	1 360 000
TOTALT	78	91 254 000

3.5.6 Oppsummering på bruk av virkemidlene i nettverkskommunene

Agenda Kaupang kartla på starten av nettverksperioden bruken av Husbankens virkemidler i perioden 2008-2019.

Tabell 11: Bruk av låne- og tilskuddsordninger i nettverkskommunene 2008-2019

Kommune	Lån og tilskudd pr innbygger (landet=100)			
	Grunnlån	Investering stilskudd	Tilskudd utleieboliger	Tilskudd tilstandsvur dering
Beiarn	101	329	139	0
Engerdal	0	85	0	0
Grong	141	288	575	0
Herøy	211	265	362	0
Iveland	443	587	565	0
Kautokeino	64	211	0	0
Kongsvinger	57	0	22	156
Herøy	121	285	636	0
Stryn	14	374	34	0
Ullensvang	77	221	65	0
Vanylven	30	455	45	0
Vinje	40	111	234	0
Våler i Innlandet	40	0	383	0
Snitt nettverk	103	247	236	12

Figuren over viser bruken av de økonomiske virkemidlene i nettverkskommunene i perioden 2008–2019. Kommunene har hatt stor nytte av Husbankens virkemidler for å fremskaffe flere utleieboliger og flere omsorgsplasser. Kommunene Herøy og Grong deltok i satsinga boligetablering i distriktene hvor en av anbefalingene fra satsinga var å bruke utleieboligtilskuddet aktivt som et ledd i å støtte utbyggerprosjekter og fornye kommunal boligmasse.

I løpet av nettverksperioden og de siste har det vært store endringer i innretningen av virkemidlene til Husbanken, som også har påvirket bruken av virkemidlene i kommunene.

I januar 2018 ble tilskudd til utleieboliger justert. Tidligere kunne kommunene søke beløp basert på kostnader i det enkelte prosjekt. Fra 1.1.2018 ble det innført et fast beløp pr. m2 for bygging eller kjøp av boliger. Etter denne endringen ble tilskuddsutmålingen den samme om kommunen bygde eller kjøpte brukte boliger.

I januar 2020 ble tilskudd til utredning, prosjektering, etablering og tilpassing overført i kommunenes rammetilskudd i tråd med kommunereformen. Fra da av måtte kommunene sette av midler til ordningene i eget budsjett. Bortfallet av de statlige ordningene har ført til en reduksjon i bruken av tilskuddsordningene, men har hatt en betydning for økningen i bruken av startlånsordningen

I januar 2023 ble tilskudd til utleieboliger, tilstandsvurdering av borettslag og sameier, tilskudd til heis avviklet, og en liten ramme til investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. Ordningen for investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem ble vesentlig styrket sammen med en midlertidig gjeninnføring av tilskudd til utleieboliger i revidert nasjonalbudsjett 2023.

Startlånsordningen ble ikke tatt med i analysene fra Agenda Kaupang i 2020, men ble tatt med i 2023 som en følge av en sterkere orientering mot bruk av startlån i distriktskommuner de siste årene. I hovedsak kan vi si at kommunene Beiarn, Sør-Varanger, Kongsvinger, Ullensvang og Vinje har et jevnt forbruk av startlån. Dette setter vi klart i sammenheng med hvilken kapasitet kommunen har til å jobbe med ordningen, og at dette er godt på plass i disse kommunene. I tillegg drar de større kommunene fordel av å være del av sterkere boligmarkeder.

3.6 Oppsummering: Hvilke resultater er oppnådd

Målet for samarbeidsprosjektet har vært å se på hvordan distriktskommuner kan legge til rette for å utvikle tilbudet av aldersvennlige boliger (både eksisterende og nye boliger) i aldersvennlige bomiljø, slik at det gir gevinster for den enkelte innbygger, for kommunen og for lokal samfunnsutvikling. Arbeidet har også hatt som mål å øke kunnskapen om hva som er flaskehalser og begrensninger for aldersvennlig boligutvikling, og gi råd om hvordan kommunene kan koble eldreboligpolitikken til overordna samfunnsplanlegging, stedsutvikling og folkehelsearbeid. I tillegg til å vurdere eksisterende virkemidler og mulig justeringer, og gi forslag til nye.

Prosjektgruppa gjennomført en spørreundersøkelse til kommunene i nettverket for å avdekke hvilken nytteverdi arbeidet har hatt for kommunene i nettverket. Alt i alt er kommunene fra fornøye til svært fornøye med den faglige veiledninga fra Husbanken og Distriktssenteret. Kommunene har hatt best utbytte av arbeidet med boligplanlegging, og ser bedre sammenhengene mellom boligpolitikk og helse- og omsorgspolitik. Kommunene oppgir også at deres eget innsiktsarbeid og behovsfremskrivninger er bra. Flere av kommunene ønsker seg også en videreføring av nettverket.

Kommunene mener det er hull i kunnskapen om tilgjengelige økonomiske virkemidler (utenfor Husbanken) og om samarbeidet med private utbyggere som kan bygge boliger. Dette er områder hvor kommunene fortsatt etterspør kunnskap og oppfølging.

Selv om kommunene er fornøyde med veiledningen fra Husbanken og Distriktssenteret, løser ikke dette utfordringene i distriktskommunene. De fleste deltakerkommunene vurderer fortsatt at tilgangen på boliger som er tilrettelagt for at eldre kan bli boende hjemme lengst mulig er dårlig i kommunen. Kommunene beskriver også egen kapasitet i arbeidet som dårlig. Det er også verdt å nevne at noen av kommunene trekker fram at de har en utfordring med eldre som har lav inntekt og dermed ikke råd til å kjøpe seg en mer lettstelt bolig.

Et av hovedmålene med prosjektet var å øke kunnskapen om flaskehalser og begrensninger. I løpet av prosjektperioden fra 2020–2023 er det ikke realisert utbyggingsprosjekter som direkte kan knyttes til arbeidet i nettverket. Imidlertid har kommunene Iveland og Engerdal vist hva som er utfordringene og mulighetene ved realisering av boligprosjekter i distriktene. Eksempelene viser også hvor tidkrevende det kan være å få realisert slike prosjekter i distriktene. Arbeidet med sentrumsplanen i Iveland har sitt utspring fra tida rundt 2005, mens de siste byggene i sentrumsprosjektet ble ferdigstilt i 2018. Engerdal kommune har siden 2010 prøvd å realisere sitt sentrumsprosjekt, men har få private aktører som er villige til å satse. Fra disse kommunene er det tydelig at det offentlige/kommunen må ta en avgjørende rolle for å få realisert boligprosjekter i kommunene.

Det er også store variasjoner mellom kommunene i nettverket. Distriktskommuner er ulike og har ulike utfordringer, boligmarkeder og forutsetninger. De større kommunene i nettverket, som Sør-Varanger, Ullensvang og Kongsvinger, har gode forutsetninger for å løse boligpolitikken, og har markeder som er til dels velfungerende. I de andre kommunene svikter både markedet og det skorter på kapasitet og kompetanse til å jobbe aktivt og kontinuerlig med boligpolitikken. Eksemplet Beiarn viser at kommunen har gode forutsetninger for å jobbe med boligpolitikk, men markedet er så svakt at det i realiteten er kommunen selv som må realisere boligprosjekter.

Den siste delen av rapporten handler derfor om veien videre, med anbefalinger både til kommunene, fylkeskommuner, bransje og nasjonale myndigheter.

4 Erfaringer og innspill til videre arbeid

En fornyet og forsterket boligpolitikk rettet mot distriktenes særlige behov og muligheter er sentralt for å sikre bærekraft i det framtidige helse- og omsorgstilbudet og sikre likeverdig tjenestekvalitet mellom store og små kommuner.

Gjennom arbeidet med «Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene» har vi fått bekreftet og forsterket forståelsen om at løsninger på utfordringene vil kreve parallell innsats langs to spor: Tiltak som treffer på markedsutfordringen, og tiltak for å styrke kommunenes kapasitet og kompetanse til å ta en mer aktiv rolle strategisk og operativt. Det vil også kreve forsterket og bedre samordnet veiledning og bruk av virkemidler fra stat, fylkeskommuner og kommunene.

Kommunene er de viktigste aktørene i boligpolitikken og har mange roller. De har ansvar for areal- og samfunnsplanleggingen i kommunen, de er tomteeiere, legger til rette for infrastruktur og forvalter viktige boligøkonomiske virkemidler. Når kommunene har liten kapasitet til å drive overordnet, boligstrategisk utviklingsarbeid, blir det utfordrende å sikre sammenhenger og helhetlig utviklingsarbeid, selv om de også har smådriftsfordeler.

Det er behov for innsats over tid for å styrke og støtte opp under mindre distriktskommuners boligstrategiske arbeid. Det er fortsatt et potensial i mer og bedre bruk av eksisterende virkemidler i distriktene. Det vil kreve en helhetlig innsats og økt ressursbruk fra både kommunen og Husbanken på kort sikt, men kan gi gevinster på lang sikt. Samtidig er det områder der det mangler effektive virkemidler for de særskilte utfordringene i distriktskommuner knyttet til boligmarkedet og de demografiske endringene.

Bransjeaktører i distriktene er sentrale for å få realisert boligprosjekter og bør være i dialog med kommunen om hvilke behov kommunen har, både når det gjelder etterspørsel fra kommunen og for hvilke boliger som vil etterspørres i markedet i fremtiden.

4.1 Kommunens viktige rolle

Kommunen har et viktig ansvar og en helt sentral rolle i bolig- og stedsutvikling, og i utvikling av aldersvennlige boliger og bomiljø. Hvordan kommunen fyller sin rolle, og evner å koble arbeid med bolig-, steds- og tjenesteutvikling har stor betydning for at flere kan bo lenger i eget hjem, og for bedre og mer effektiv bruk av kommunens økonomiske ressurser.

At distriktskommuner tar en aktiv boligpolitisk rolle er grunnleggende viktig. Å ta en aktiv boligpolitisk rolle innebærer bl.a. å ha kunnskap om lokale boligpolitiske utfordringer, økonomiske virkemidler, og ikke minst forstå handlingsrommet i egne virkemidler. En aktiv rolle handler også om en entreprenørholdning, mobilisere til og stimulere initiativ, være en samarbeidspartner, og samtidig jobbe strategisk og langsiktig med planlegging, herunder utnytte handlingsrommet i plan- og bygningsloven.

Dette er *ikke spesielt* for distriktskommuner, men *har særlig betydning* for disse kommunene, gitt distriktenes særlige markedsmessige utfordringer. I våre anbefalinger forsøker vi å speile dette, og løfte frem moment som er særlig viktige for distriktskommuner. Erfaringer fra nettverket og andre distriktskommuners boligpolitiske arbeid viser grep som kan bidra til å redusere sårbarhet mht. kapasitet og kompetanse, finne veier rundt markedsutfordringene, og få frem flere aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene, og få tatt i bruk handlingsrommet som finnes i dagens virkemidler.

4.1.1 Sikre god politisk og administrativ ledelsesforankring av boligarbeid og rolle

Kommunene i nettverket peker på at samspillet mellom politikk og administrasjon, og den politiske forankringen og forståelsen av kommunens boligpolitiske handlingsrom har stor betydning for i hvilken grad plan- og utviklingsarbeid blir satt på dagsorden og får fremdrift. Systematisk rapportering, involvering av politisk ledelse i boliggrupper og felles kunnskapsarenaer er gode grep.

Helhetlig forståelse av sammenhenger mellom steds-, og bolig- og tjenesteutvikling, og kommunens boligpolitiske rolle og handlingsrom bør også sikres gjennom folkevalgtopplæringen.

4.1.2 Sett tydelige bolig- og arealpolitiske mål i samfunns- og arealplanen

Gjennom planpolitikken kan kommunene aktivt sette boligpolitikk på dagsorden. Boligpolitikken må forankres i samfunns- og arealplanen med tydelige boligpolitiske mål og prinsipper. Det bidrar til at kommunens overordnede planer blir reelle strategiske styringsverktøy, sikrer mer samordnet planlegging på tvers av sektorer, og letter plantrykket på kommunene. Viss samfunnsplanen setter tydelige og helhetlige mål, kan det videre planarbeidet i større grad konsentrere seg om strategier og tiltak for gjennomføring.

I samfunnsplanen, tilhørende arealstrategier og i arealplanen må kommunene ta overordnede og arealpolitiske valg, med tydelige strategier for lokalisering av boliger og tjenester. Dette er grunnleggende for å lykkes med utvikling av aldersvennlige boliger og bomiljø. For distriktskommuner med spredt bosettingsstruktur, store avstander og gjerne en utydelig senterstruktur,

innebærer dette både å vurdere muligheter for å tenke samlokalisering og flerfunksjonell utvikling med aldersvennlige boliger og bomiljøer innenfor eksisterende senterstrukturer, men også å gjøre valg om hvor ulike tjenester og videre boligutvikling skal prioriteres på lengre sikt. Boliger og bomiljø tilpasset eldre må bli vedvarende premisser for stedsutvikling og planlegging generelt, og i boligplanlegging og utvikling av omsorgstjenestene spesielt.

4.1.3 Sikre bedre samordning og koordinering av interne, eksisterende ressurser

Nettverkskommunene peker videre på at boligarbeidet gjerne har en litt utydelig organisering, med ressurser spredt litt her og der og lite samarbeid på tvers. Det er potensiale for mer samordning og koordinering av ressursene som finnes. Dette vil styrke sårbare fagmiljøer og sikre mer stabilitet i arbeidet. Etablering av tverrfaglige boligteam og boliggrupper, med god forankring til administrativ ledelse, er et konkret grep som har vært viktig i flere kommuner.

4.1.4 Ha god innsikt i den lokale boligsituasjonen

Det finnes etter hvert mye kunnskap med relevans for planlegging og utvikling av aldersvennlige boliger og bomiljøer, både fra SSB, Prognosesenteret og fra fylkeskommunene. Dette må brukes inn i videre plan- og utviklingsarbeid. Samtidig viser erfaringene fra nettverkskommunene og andre kommuner behov for mer innsikt i den lokale situasjonen. Det gjelder både standard, bruk og vurderinger av hensiktsmessig beliggenhet for kommunens egne boliger, men ikke minst også innsikt i den private boligmassen og hva innbyggerne selv tenker om sin fremtidige boligsituasjon. Innsikt i lokal boligsituasjon handler også om markedskunnskap og hvordan kommunen bruker egne virkemidler.

4.1.5 Jobb med innbyggerinvolvering, også utenfor ordinære planprosesser

Nettverksarbeidet har vist at arbeid med involvering og innbyggerdialog er en utfordring, og samtidig innebærer et stort mulighetsrom for distriktskommunene. Plan- og bygningsloven stiller krav til medvirkning i alle planprosesser, som kommunene også følger opp. Involvering og innbyggerdialog er likevel så mye mer enn hva de formelle planprosessene ivaretar. Innbyggerdialog er viktig som kunnskapsgrunnlag for å kunne prioritere de riktige grepene, og som «medkraft» i konseptutvikling og realisering av bolig- og stedsutviklingsprosjekter.

Flere nettverkskommuner erfarer at det er nødvendig å jobbe mer systematisk med å involvere innbyggerne utenfor ordinære planprosesser, på ulike måter og nivå i utviklingsarbeidet.

Kommunene i nettverket har i flere sammenhenger trukket frem at innbyggernes forventninger og forståelse av at «kommunen vil hjelpe med boligproblemet, når behovet er der» er en flaskehals for å få flere til å vurdere hva man selv må og kan

gjøre med egen boligsituasjon. Flere kommuner har jobbet med dette, og hatt flere informasjonsmøter, boligdager, laget informasjonsbrosjyrer og på andre måter tatt initiativ til innbyggerdialog. I noen kommuner har brede og åpne tiltak blitt fulgt opp med at kommunen er tilgjengelig i innbyggernes nærmiljø, med muligheter for å stille mer spørsmål og gi veiledning. Flere av kommunene i nettverket har videre etablert boligteam som møter innbyggerne hjemme.

Erfaringer fra nettverket viser at dette er viktig og har betydning, og at systematisk og variert innbyggerdialog er nødvendig. Enkeltkommuner erfarer også at dialog og samarbeid med innbyggergrupper og pensjonistlag har løst ut initiativ til aldersvennlige prosjekt. Å åpne for og ta del i slikt samspill er gode grep for å komme videre i realisering.

4.1.6 Sett tilpassing av bolig på dagsordenen

Flere må i framtida bli boende hjemme lenger og de med behov for tjenester må i større grad få dette i eget hjem. For å gjøre dette mulig må flere eldre bo i en egnet bolig. I dag er tilgangen til egnede boliger for lav til å imøtekomme etterspørsel. Antallet egnede boliger for eldre må derfor økes. Dette gjøres gjennom nybygging eller tilpassing av boliger. Nybygging er en viktig del av helheten, men tilførselen av nye boliger vil ikke kunne alene gi tilstrekkelig egnede boliger. Flere eksisterende boliger må derfor tilpasses for nåværende eller fremtidige behov.

Dette gjelder for hele landet, men særskilt i distriktene. Med en gammel boligmasse dominert av småhus og avgrenset nybygging er andelen egnede boliger for eldre i distriktene veldig liten og forventningen til bygging av nye egnede boliger lav. En helhetlig eldreboligpolitikk må derfor i distriktene i større grad belage seg på tilpassing av eksisterende boliger.

Kommunene må styrke arbeidet sitt med å gi eldre mulighet og motivasjon til å ta ansvar for tilpassing av egen bolig, både som et forebyggende tiltak og ved behov. Dette kan gjøres med en mer aktiv bruk av eksisterende økonomiske virkemidler og en mer aktiv rådgiving rettet mot eldre. Dette kan for eksempel være boligrådgivningsgrupper og fagdager og dialog med eldre om bolig og alderdom.

Gjennomgangen i kapittel 3.5 av bruken av de eksisterende økonomiske virkemidlene viser at det er et stort potensial for i større grad bruke disse for å tilpasse boliger i distriktene. De siste tre årene er det gitt 26 lån til oppgradering av boligen i distriktskommuner og det årlige gjennomsnittet for startlån gitt til eldre som tilpasser/utbedrer boligen sin er under 50 husstander. Tilskudd til tilpassing som kommunene overtok ansvaret for i 2020 viser samme tendens. Fra 2020 til 2022 er det gitt 85 slik tilskudd til husstander med personer over 67 år. Erfaringene fra nettverket peker mot at dette har med både kjennskap til virkemidlene og ressurser til å komme i kontakt med eldre og følge og til å saksbehandle.

4.1.7 Tenk boligrådgivning i et langsiktig perspektiv

Flere distriktskommuner bør arbeide langsiktig og organisert med rådgivningen til eldre når det gjelder tilpassing av boligsituasjonen. Dette gjelder både for eldre som har et nåværende behov og for eldre som ønsker å gjøre noe for å planlegge bosituasjonen sin for fremtiden. Det vil ha stor nytteverdi for den enkeltes livskvalitet og gi besparelser i helse- og omsorgstjenestene i kommunene.

Både forebyggende tiltak og tilpassing av boligsituasjonen når et behov oppstår kan være krevende. Det er mange aktører og mange avgjørelser å forholde seg til, med alt fra en evt. flytteprosess, økonomiske avveininger, søknader og til det byggetekniske og vedlikehold. Dette kan føre til at eldre ikke vurderer å flytte til en egnet bolig eller tilpasse boligen før et større behov oppstår. En konsekvens av dette kan være at den enkelte får større hjelpebehov over lengre tid og må flytte til omsorgsbolig eller sykehjem tidligere. Lav tilgang til egnede boliger i distriktene gjør trolig at dette blir en mer utbredt konsekvens i de aller minste kommunene.

En godt organisert boligrådgivning vil bidra til å gjøre det lettere for eldre å gjøre tilpassing av bosituasjonen i et langsiktig perspektiv. God rådgivning vil sette den enkelte i bedre stand til å selv gjøre de endringene med bosituasjonen som trengs og vil gi bedre samordning av virkemidlene og tjenestene. Det kan eksempelvis bety å se på hvordan fysiske tilpassinger finansiert med økonomiske virkemidler understøttes av hjelpemidler fra NAV og hjemme- og ergoterapitjenestene, både nå og for fremtidige behov.

Forholdsvis få distriktskommuner arbeider systematisk med boligrådgivning og de har behov for å øke kompetansen. I en survey gjennomført av Oslo Met oppgir 40 prosent av de minste kommunene at de har et udekket behov for kompetanse på området (NIBR-rapport 2021:1). Mange kommuner i distriktene opplever også at de mangler ressurser til å komme i kontakt med eldre før et behov oppstår, eksempelvis ved forebyggende hjemmebesøk. Kommunene i læringsnettverket opplyser blant annet at saksbehandling av nye søknader og oppfølging av eksisterende startlån og tilskudd gjør at de i svært liten grad har mulighet til å arbeide med forebyggende tilpassinger.

Et eksempel på en organisering som fungerer i mange kommuner er å etablere faste boligrådgivningsgrupper. Gruppene er satt sammen av en boligkonsulent, en fysioterapeut/ergoterapeut og en person med byggeteknisk kompetanse, og de møtes med behov. Det er ingen fasit på hvordan boligrådgivningen kan organiseres og kommunens størrelse og eksisterende samarbeidsformer påvirker. Det som er avgjørende for å lykkes er de ulike fagområdene har formelle og regelmessige møtepunkt der en sak blir sett på i et helhetlig perspektiv. Flere distriktskommuner kan ha stor fordel av å systematisere dette i mye større grad enn i dag.

4.1.8 Styrk kunnskapen om Husbankens virkemidler

Kommunene bør til enhver tid ha oversikt over hvilke finansieringsmuligheter som finnes, både fra Husbanken og andre relevante aktører som f.eks. NAV Hjelpemiddelsentralen og Enova. Husbankens virkemidler endres over tid, og det tilbys ordninger som krever at kommunene har den nødvendige kunnskapen om ordningene. Eksempler på dette er ordninger hvor kommunene kan samarbeide med private aktører om utleieboliger. Husbanken skal tilby alle kommuner inngående kunnskap om virkemidlene, og har god informasjon om ordningene på nettsidene www.husbanken.no

4.1.9 Strategisk tomte- og eiendomspolitikk

Med strategisk eiendoms- og tomtepolitikk menes at kommunen bruker kommunal eiendom strategisk i utbyggingspolitikken for å bidra til boligutviklingen i kommunen. Mange kommuner er aktive på tomte- og eiendomsmarkedet for å sikre seg tomter til skoler, barnehager og ulike institusjoner. Kommunene kan bruke den samme strategien for å sørge for realisering av boligprosjekter for eldre. Ved salg av kommunale tomter kan kommunen bestemme disposisjonsform, pris på boligene og hvilke grupper som skal prioriteres. Målet er å sikre en boligutvikling i en ønsket retning.

4.1.10 Samarbeid med lokale bransjeaktører

Det er de utførende aktørene i byggenæringen som realiserer målene i boligpolitikken. Byggenæringen har både kunnskap om det lokale boligmarkedet, kontakt med grunneiere og har oversikt over etterspørselen etter tjenester i markedet. Det er de som kan vurdere hvilke prosjekter som er realiserbare i det lokale markedet.

Byggenæringen har behov for forutsigbarhet og rammebetingelser som muliggjør boligprosjekter lokalt. Kommunens innsikt i demografiutfordringene må også komme de utførende i boligpolitikken til gode. Kommunen er en av de største byggherrene i distriktskommuner og er derfor en viktig premissgiver for det lokale boligmarkedet, både når kommunen har behov for utleieboliger, omsorgsboliger eller sykehjemsplasser. Om kommunen f.eks. satser aktivt på omsorgsboliger for eldre, vil dette ha en innvirkning i etterspørselen etter boliger for eldre i kommunen.

I distriktskommuner vil kommunen og statens virkemidler være av stor betydning, mens det i tilfeller med til dels velfungerende markeder kan være tilstrekkelig med god informasjon og dialog.

Kommunene bør vurdere alle aktuelle virkemidler for å redusere risikoen for lokale aktører i byggenæringen gjennom:

- å utnytte virkemidlene i plan- og bygningsloven for ønsket boligutvikling
- dialog og informasjon for å skape forutsigbarhet for byggenæringen
- samarbeid om utleieboliger ved bruk av tilvisningsavtaler
- utvikle og tilrettelegge for tomter

- strategisk eiendoms eller tomteutvikling
- samarbeid knyttet til bruk av økonomiske virkemidler som startlån, tilskudd til etablering eller tilskudd til tilpasning

4.2 Fylkeskommunene er viktige støttespillere

Fylkeskommunen har ikke et definert ansvar spesifikt knyttet til boligutvikling. Gjennom sin rolle som regional planmyndighet, planfaglig veileder, koordinerende organ og utviklingsaktør er fylkeskommunen likevel en viktig premissgiver for planlegging og gjennomføring av kommunal politikk, bl.a. bolig-, steds- og tjenesteutvikling.

Erfaringer fra nettverket og tilsvarende samarbeid viser stor variasjon i hvordan fylkeskommunen utøver sin veiledning og myndighetsrolle, og hvordan fylkeskommune og kommune samhandler i utviklingsarbeid. Det er også forskjeller i hvordan fylkeskommuner og statlige aktører samordner innsats mot kommunene, og i hvilken grad planveiledning og støtte i utviklingsarbeid tilpasses distriktskommuners forutsetninger og særlige utfordringer. Det er dermed også stor variasjon i hvordan fylkeskommuner forstår sitt handlingsrom og tar en rolle i boligutvikling.

Fylkeskommunen kan være en sentral støttespiller og ha konkret nytte i distriktskommuners arbeid med boligplanlegging og utvikling. Fylkeskommunene bør innlemme boligutvikling i regionale utviklingsplaner og strategier, og synliggjøre hvordan fylkeskommunen konkret vil støtte gjennom planfaglig veiledning og i utviklingsarbeid. Felles for arbeidet er at det handler om å styrke distriktskommunenes kapasitet og kompetanse i plan- og utviklingsarbeid, herunder det boligstrategiske arbeidet.

Gjennom å se og benytte virkemidler til eksempelvis stedsutvikling, folkehelse og samordnet areal- og transportplanlegging i sammenheng, kan fylkeskommunenes utviklingsmidler også være av stor betydning for å støtte oppunder boliginitiativ i kommunene.

4.2.1 Bistand til å styrke det lokale kunnskapsgrunnlaget

Utvikling av kunnskapsgrunnlag med innsamling, analyse og sammenstilling av data er en sentral del av fylkeskommunens regionale planarbeid, og et viktig verktøy i planfaglig veiledning. For mindre distriktskommuner er dette krevende oppgaver. Kommunene er på søken etter både verktøy og konkret bistand som kan forenkle og forbedre arbeidet. Fylkeskommunen bør støtte gjennom å veilede kommunene i bruk av eksisterende data, samle og analysere data fra egne undersøkelser og måling av resultat.

4.2.2 Tilpasset og forsterket veiledning i plan- og utviklingsarbeid

Kommuner som mangler kapasitet og kompetanse har stor nytte av bistand og sparring i plan- og utviklingsarbeidet. Det handler bl.a. om hjelp med å utarbeide

kunnskapsgrunnlag og planfaglig veiledning som er med å sikre helhetlig planlegging. og sammenhenger i steds- og boligutvikling.

Et eksempel er Vestfold og Telemark fylkeskommune (ett fylke i prosjektperioden), som har veiledet og støttet Vinje kommune i å gjennomføre mulighetsstudier for aldersvennlige boliger og bomiljø i tre bygdesentra, støttet utviklingsarbeid rundt smarte energiløsninger i aldersvennlig boligprosjekt, bidratt i planlegging og gjennomføring av innbyggerdialog og gitt støtte til universelt utformede benker i bygdesentra.

4.2.3 Bedre samordning av veiledning og bruk av virkemidler

Erfaringer fra nettverket og andre tilsvarende prosjekter viser at samordnet innsats fra fylkeskommunen og mellom fylkeskommunen og regionale aktører, gir distriktskommuner større kraft og fart i plan- og utviklingsarbeidet. Kommunene har god nytte av å få oversikt over og veiledning i helhetlig bruk av virkemidler, på tvers av sektor- og myndighetsområde. Dette bidrar til bedre sammenhenger i steds- og boligutviklingen.

I noen fylker har fylkeskommunene satt i gang såkalte distriktssatsinger, som i praksis handler om intern samordning og tilpassing av den fylkeskommunale innsatsen, og samordning mellom fylkeskommune og statlige aktører. Satsingen «I lag» i regi av Trøndelag fylkeskommune og prosjektet «Boligutvikling i distriktene» i regi av Innlandet fylkeskommune er eksempler på dette. Prosjektet «Boligutvikling i distriktene» bygger videre på gode erfaringer med slikt partnerskapsarbeid i [«Bolig for velferd i Innlandet»](#), mellom Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune og Husbanken. «I lag» bygger videre på «Distriktskommune 3.0» og har som mål å styrke utviklingsarbeidet i de mindre distriktskommunene gjennom å samordne «laget rundt» kommunene og tilpasse arbeidsmåter og veiledning til kommunenes behov og forutsetninger.

4.2.4 Drive regionale kunnskapsnettverk og støtte interkommunale plansamarbeid

Tilpasset, forsterket og mer samordnet støtte til distriktskommuners plan- og utviklingsarbeid kan gjennomføres med regionale nettverk som ramme. Husbanken og Distriktssenteret erfarer at systematisk arbeid i nettverk, med avklarte forventninger og forpliktelser mellom partene, er en effektiv og god læringsarena. Her kan fylkeskommunen ta en viktig rolle i å drifte slike arenaer.

Et viktig læringspunkt fra dette nettverket er betydningen av likemannslæring. Å jobbe sammen i nettverk med kommuner som «ligner deg selv» gjør det enklere å se hvordan dette kan komme til nytte i egen praksis, og gir trygghet og takhøyde for å dele også det man ikke får til.

Fylkeskommunen kan også initiere, eller støtte opp om kommuners initiativ til interkommunale plansamarbeid. For kommuner som utfordres på kapasitet og kompetanse kan dette være aktuelt, men støtte til koordinering og gjennomføring vurderes å være avgjørende.

4.3 Bransjeaktører som samarbeidspartnere

I likhet med at kommunene må søke dialog med lokale aktører, må også bransjeaktørene søke dialog med kommunen. Bransjeaktører har både kunnskap om det lokale boligmarkedet, kontakt med grunneiere og har oversikt over etterspørselen etter tjenester i markedet. Bransjeaktører kan også avlaste kommunens engasjement på boligområdet ved å legge til rette for boligprosjekter som ivaretar enkelte målgrupper som vanskeligstilte på boligmarkedet, eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne. Kommuner i distriktene mangler kapasitet og kompetanse på boligområdet, og bransjeaktørers kunnskap kan utfylle dette behovet.

Bransjeaktører i distriktene bør derfor ta initiativ til dialog med kommunen om hvilke behov kommunen har for boliger, både når det gjelder etterspørsel fra kommunen og for hvilke boliger som vil etterspørres i markedet i fremtiden.

Bransjeaktører i distriktene bør sette seg inn i hvilke aktuelle økonomiske virkemidler som er tilgjengelige til enhver tid. Husbanken har virkemidler som bransjeaktører kan bruke i det ordinære markedet, og i samarbeid med kommunen. En bedre orientering om hvilke muligheter kan også gi bransjeaktørene muligheter på flere forretningsområder, ved at bedriften f.eks. vil satse på utleieprosjekter. Slike samarbeidsprosjekter gir tilgang på virkemidler fra Husbanken som ikke er tilgjengelige i det ordinære markedet, som f.eks. tilvisingsavtaler eller realisering av borettslag for personer med nedsatt funksjonsevne.

4.4 En aktiv stat

Det er en hovedstrategi i eldreomsorgen at eldre skal bli boende hjemme så lenge som mulig. Å være selvhjulpen er bra både for de eldre selv og for å bruke ressursene i helse- og omsorgssektoren best mulig. Distriktskommuner har størst grunn til å videreutvikle en boligpolitikk for eldre, ettersom markedsmekanismene der fungerer dårlig og man gjerne ender opp i en situasjon som er lite gunstig både for de eldre, kommunen som tjenesteyter og lokalsamfunnet. En aktiv boligpolitikk fra stat og kommune kan stimulere til nybygging og et mer variert boligmarked. Kommuner som er aktive i boligpolitikken, har i samarbeid med private og med midler fra Husbanken, i mange tilfeller lykkes med å bygge mer tilgjengelige boliger. Husbanken har både virkemidler for å sikre egnede boliger for en aldrende befolkning og et distriktspolitisk oppdrag. Imidlertid blir virkemidlene fra Husbanken i mindre grad brukt i distriktskommunene, med unntak av startlån og investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Det er derfor nødvendig at kommunene i distriktene får tilgang til virkemidler som jevner ut disse forskjellene og som sørger for å redusere ulikhetene i boligsituasjonen mellom eldre i by og bygd.

Det er fortsatt et potensial i mer og bedre bruk av eksisterende virkemidler i distriktene, først og fremst startlån og de kommunale boligtilskuddene som ble overført til kommunene i 2020. Det vil kreve en helhetlig innsats og økt ressursbruk fra både kommunen og Husbanken på kort sikt, men kan gi gevinster på lang sikt.

Samtidig er det områder der det mangler effektive virkemidler for de særskilte utfordringene i distriktskommuner knyttet til boligmarkedet og de demografiske endringene. Relevant kunnskap har både blitt drøftet og supplert gjennom dette prosjektet.

Kommunene erfarer at:

- det er behov for en tilskuddsordning til trygghetsboliger som stimulerer kommuner til å fremskaffe egnede boliger for eldre i sosiale, trygge bomiljø. Dette er noe som er spilt inn underveis i prosjektperioden og anbefalingen er i tråd med forslaget i den nye «Bo trygt hjemme»-reformen (Meld. St. 24 (2022-2023))
- midler til investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem og tilskudd til utleieboliger er viktig
- det er behov for en ordning/modell 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 forenklinger i regelverket kunne gjort boligfinansiering i distriktene lettere
- tilskudd til tilpasning er krevende å prioritere over kommunale budsjetter
- det er behov for den tilskuddsordningen for boligtiltak i distriktene som ble innført i 2023, som gir mulighet for at kommunene tilegner seg nødvendig kapasitet og kompetanse for å jobbe strategisk og operativt med boligutvikling
- fylkeskommunens rolle som planfaglig veileder og støttespiller i aldersvennlig steds- og boligutvikling er viktig
- det er behov for å samordne og tilpasse statlig og fylkeskommunal informasjon, veiledning og økonomiske virkemidler, ut fra mindre distriktskommuners behov og forutsetninger
- læringsnettverk er en god metode for kompetanseutvikling og -spredning av god praksis på tvers av kommuner, sektorområder og forvaltningsnivå. Det styrker og støtter kommunene i rollen som strategisk og operativ aktør i boligarbeidet og gir viktig kunnskap til politikkutvikling.

4.4.1 Vurderinger

Det tiltaket som vil gi hurtigst effekt, og som prioriteres høyt av kommunene i nettverket, er å innføre ei tilskuddsordning til trygghetsboliger som skal stimulere kommuner til å fremskaffe egnede boliger for eldre i sosiale, trygge bomiljø. Dagens virkemiddelpakke, de eldre sin økonomi, boligmassen og boligmarkedet i distriktskommunene gjør det per i dag vanskelig å realisere boliger på et trinn i omsorgs- og innsatstrappen mellom ordinær bolig og omsorgsbolig/sykehjem. Et tilskudd til trygghetsboliger vil gjøre det økonomisk bærekraftig å bygge opp et tilbud på «mellomtrinnene» også. Dette er også i tråd med «Bo trygt hjemme-reformen» og anbefalinger fra Agenda Kaupang. Kapasitetsutfordringa i kommunene tilsier at tilskuddsordningen utformes slik at både private aktører og kommuner kan søke og motta tilskudd.

Investeringsstilskuddet går til fremskaffing av både sykehjemsplasser og omsorgsboliger. De fem siste årene har 127 distriktskommuner fått investeringsstilskudd. Tilskuddet er viktig for å opprettholde kvalitet og tilstrekkelig antall plasser.

Påfyll av midler til investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem oppgis som spesielt viktig for de mellomstore kommunene i nettverket. De som er i gang med å omstille, fornye og øke kvaliteten i sitt helse- og omsorgstilbud for å møte et økende antall eldre, er opptatt av at tilbudet må drives mer rasjonelt og gi attraktive arbeidsplasser i gode fagmiljø.

Det er ingen indikasjoner på at det er en overinvestering i omsorgsenheter i distriktene. Selv om det har blitt finansiert mange omsorgsboliger og institusjonsplasser de siste fem årene, så betyr ikke det nødvendigvis at det totale antallet i kommunene har økt tilsvarende. Ser en på SSB sine tall for beboere i omsorgsbolig og antallet sykehjemsplasser har de faktisk hatt en nedadgående trend de siste fem årene. Dette har delvis med å gjøre at investeringsstilskuddet har gått til å erstatte plasser/boliger som har utløpt sin levetid.

Evalueringsrapport av tilskudd til utleieboliger utført av Oslo Economics (2023) viser at distriktskommunene indirekte bruker tilskuddsordningen som et ledd i tilførsel av nye boliger. I 58 prosent av sakene har tilskuddsordningen blitt brukt til bygging av nye utleieboliger i distriktene, mot 2 prosent i mer sentrale strøk. Dette tyder på at tilskuddsordningen både er av betydning for boligtilførselen i kommunen generelt, og for å skaffe til veie utleieboliger for vanskeligstilte.

Bruken av tilskudd til tilpasning har gått ned siden tilskuddsordningen ble overført til kommunene. Kommunene i nettverket melder om utfordringer knyttet til prioritering av midlene. Vi vil anbefale å vurdere å gjeninnføre tilpasningstilskudd som en ordning over Husbankens budsjett, men dette vil kreve nærmere vurderinger og involvering av kommunesektoren.

Utvidet tilgang til økonomiske virkemidler vil ikke alene være tilstrekkelig for å realisere tiltak raskt og samtidig gi gevinster over tid. Erfaringen fra satsingen «*Boligetablering i distrikt*» (2011-2018) viser at kommunene så stor nytte i ekstra oppfølging og rådgivning, men etterlyste samtidig midler som kunne styrke kommunen som initiativtaker og pådriver for gjennomføring.

5 Referanser

- Eiendomsverdi. *Oppdatert byggekostnadsanalyse*. 2020.
- Husbanken. *Husbankens boligundersøkelse*. Resultatrapport. Husbanken, 2022
- Husbanken. *Sluttevaluering for læringsnettverket for aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene*. Resultatrapport. Husbanken 2023.
- NAV. *Alderspensjon*. Hentet 29.06.23 fra: <https://www.nav.no/no/nav-og-samfunn/statistikk/pensjon-statistikk/alderspensjon>, 2023.
- NIBR. *Boligrådgivning i kommunene – kartlegging, vurdering og anbefaling*. NIBR rapport 2021:1.
- NOU 2020:15. *Det handler om Norge. Bærekraft i hele landet. Utredning om konsekvensene av demografiutfordringer i distriktene*.
- NOU 2022: 7 *Et forbedret pensjonssystem*.
- NOVA. *Eldres boligønsker og bosituasjon - En undersøkelse blant hjemmeboende over 75 år*. NOVA-rapport nr. 8/23, 2023.
- NOVA. *Samfunnsvirkninger av boligpolitikk*. NOVA Rapport 3/2017.
- Prognosecenteret. *Nye boligbygg – prognoser for nye boliger, boliggarasjer og fritidsbygg i Norge til 2024*. Rapport kjøpt av Husbanken september 2022, Oslo.
- Proba samfunnsanalyse. *Evaluerer av tilskudd til tilpasning* Rapport 2014-14, 2014.
- SSB. *Befolkningsframskrivingene 2018 - Modeller, forutsetninger og resultater*. SSB rapport 2018/21.
- SØA. *Kartlegging av tilgang og pris på boligfinansiering i distriktene*. SØA-rapport 2-2022.
- SØA. *Effekter av kostnadsøkning og usikkerhet i boligmarkedet*, 2023.
- Sørvoll, Jardar m.fl. *Eldres boligsituasjon. Boligmarked og boligpolitikk i lys av samfunnets aldring*. NOVA. Rapport 11/16. 2016.
- Sørvoll, Jardar, mf.fl. *Planer for et aldrende samfunn? Bolig og tjenester for eldre i kommunene*. NOVA. Rapport 17/14. 2014.
- Sørvoll, Jardar, m.fl. *Mobilitet blant eldre på boligmarkedet - holdninger, drivere og barrierer*. NOVA, 2020
- Telemarksforskning. *Startlån. Variasjon i kommunal praksis og forvaltning*. 2023.
- Finansdepartementet, Helse- og omsorgsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet. *Områdegjennomgang av boligløsninger og helse- og omsorgstjenester for eldre. Sluttrapport: Vurderinger og anbefalinger*. 2022.

Vedlegg: Kommunene i nettverket – arbeid og resultat

I hovedsak har kommunene jobbet med målområder og tiltak, slik prosjektplanene skisserte. I noen kommuner har arbeidet tatt nye spor, ut fra initiativ som har oppstått i løpet av prosessen. Et par kommuner gikk ut av nettverket underveis, og arbeidet er ikke omtalt.

Innsikts- og planarbeid, informasjon og bransjedialog, kommunikasjon om boligtilpassing og innbyggernes egen rolle i å planlegge fremtidig boligsituasjon har vært sentrale tema, i tråd med lokale mål og tiltak. De fleste kommunene har i løpet av nettverksperioden også jobbet med politisk forankring og innsikt i kommunens boligpolitiske rolle og handlingsrom. Tema ble i liten grad løftet innledningsvis, men har vist seg å bli et sentralt læringspunkt fra nettverket.

Under følger kommunevise beskrivelser hentet fra kommunenes prosjektplaner, statusmeldinger og sluttvurdering. Nøkkeltall er hentet fra kommuneanalyse gjort av Agenda Kaupang, SSB, fylkeskommune og kommunens egne plandokument. For kommunene Engerdal og Beiarn har Agenda Kaupang gjennomført egne dypdykk: [Dypdykk Beiarn](#) og [dypdykk Engerdal](#).

Felles for alle kommuner i nettverket er at de er distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6, med unntak av Kongsvinger som er i sentralitetsklasse 4. Alle kommunene i nettverket med unntak av Kongsvinger har flere eldre bosatt i kommunens egne omsorgsboliger eller sykehjemsplasser enn landsgjennomsnittet.

5.1 Vinje kommune

Befolkning og bosetting

Vinje kommune er en vidstrakt fjell- og hyttekommune i Vest-Telemark. Kommunen har 3858 innbyggere, og et stort antall deltidsboende. Ut fra SSBs framskrivninger vil folketallet fremover gå ned. Innbyggerne i Vinje bor spredt. Kommunen har tre definerte senter med Åmot, Rauland og Edland-Haukeli. Ca. 32% av innbyggerne bor i tettsteder (SSB, 2021). Folketallet har de siste årene vært stabilt, og kommunen har en jevn aldrende befolkning.

Ca. 80% av boligmassen i Vinje kommune er eneboliger. Av totalt 2323 registrerte boliger er 1951 eneboliger, 37 er leiligheter. Tilbudet av leiligheter finnes i alle tre sentra. 30% av innbyggerne bor på landbrukseiendom (SSB, 2023). Kommunen har generelt god dekning av kommunale boliger, men med varierende standard. Det har vært noe nybygg de to siste årene og det er også planlagt en økning av antallet nybygg de neste årene i privat og offentlig regi.

Deltakelse i nettverket

Vinje kommune har tidligere erfaringer fra nettverksarbeid knyttet til boligutvikling, bl.a. pilotprosjekt prøvebolig og småbruksprosjekt, i regi av Vest-Telemarkrådet. Parallelt med nettverksdeltakelsen har kommunen også etablert Vinjelos, et rekrutterings- og bolystprosjekt. Vinje kommune har også bred erfaring med bosetting av flyktninger.

I nettverket har Vinje kommune deltatt med boligkonsulent og rådgiver i plan- og byggesak. I tillegg har kommunalsjef for helse- og mestring og rådmann deltatt i dialogmøter med Husbanken, Distriktssenteret og fylkeskommunen. Representanter fra fylkeskommunen har fulgt arbeidet tett og deltatt både i nettverkssamlinger og dialogmøter med kommunen.

Mål og tiltak

Mål om aldersvennlige steder, bomiljø og boliger er godt forankret i kommunens samfunns- og arealdel, helse- og omsorgsplan, og i boligsosial plan. I nettverket har Vinje jobbet med mål om å øke tallet aldersvennlig boliger og bomiljø i kommunens tre sentra, ut fra flere delmål:

- Undersøke fortetningspotensialet for bærekraftig lokalisering av bustader for målgruppa, i kommunen sine tre sentra Åmot, Rauland og Edland-Haukeli
- Styrke bustad- og bygdemiljøa med tiltaka
- Styrke innovasjon om sirkulære løysingar for aldersvenleg bustadutvikling i distrikt
- Møte den demografiske utviklinga gjennom bærekraftige og involverende prosesser
- Knytte mål for samordna areal og transport og fortetting i bygdebyane til «Leve heile livet»

I prosjektperioden er det startet en rekke initiativ og prosesser knyttet til aldersvennlig boligutvikling i Vinje:

Kommunen har organisert boligarbeidet med en tverrfaglig sammensatt bustadsosial gruppe, med enhetsleder for personer med særlige behov, avdelingsleder bygg og boligkonsulent. Gruppa behandler alle søknader om kommunale boliger, koordinerer innleie av boliger og har også ansvaret for boliger til kommunalt ansatte. Gruppa lager også strategier for fremtidens boligbehov og framskrivninger.

Kommunen har også etablert et team som jobber med boligtilpassing, med oppfølging av søknader og rådgivning om tilpassing av boliger og bruk av hjelpemidler. Teamet er satt sammen av ergoterapeut, boligkonsulent og byggingeniør.

Videre har Vinje bestilt mulighetsstudier for hvordan aldersvennlige boliger og bomiljø kan utvikles i kommunens tre sentra. Fylkeskommunen har bidratt med veiledning rundt oppdraget og støttet tiltaket økonomisk. Mulighetsstudiene har pekt på potensielle tomter for utbygging av aldersvennlige, sentrumsnære boliger i Rauland og i Edland/

Haukeli. Fylkeskommunen har også bidratt til å finansiere 6 universelt utformede benker, som skal plasseres i sentrumsnære områder, ut fra råd fra innbyggerne.

I forbindelse med arbeidet rundt mulighetsstudier og tiltak for flere aldersvennlige boliger og bomiljø har kommunen gjennomført innbyggermøter i Edland-Haukeli og Åmot/Rauland. Her har innbyggerne gitt innspill på behov og forventninger til hva aldersvennlige steder, bomiljøer og boliger bør være i Vinje. Møtene ble planlagt og gjennomført i et samarbeid mellom Vinje kommune, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Husbanken, Distriktssenteret og Senter for aldersvennlig Norge.

Samtidig med kommunens arbeid har Vinje pensjonistlag jobbet med et aldersvennlig boligprosjekt i Rauland, i samarbeid med Notodden boligbyggelag. Prosjektet Heimdal 60 + er planlagt med 14 leiligheter og fellesareal organisert som borettslag, på kommunal tomt og sentrumsnært til tjenester og tilbud i Rauland. Notodden boligbyggelag har avtale om kjøp av tomta, ved realisering av prosjektet. Kommunen kjøper 1 leilighet i prosjektet. Prosjektet har også fått tilskudd fra Vestfold og Telemark fylkeskommune for å se på muligheten til å fange og lagre solenergi, som del av energiløsningen. Kommunen har søkt midler fra Husbankens nye tilskuddsordning, om boligtiltak i distriktene, i samarbeid med Heimdal 60 +. Også i Edland-Haukeli er det tatt initiativ til aldersvennlig boligutvikling. Her jobbes det videre i dialog med interessenter.

Generelt prøver Vinje kommune ut flere tiltak for å få bedre variasjon og sirkulasjon i boligmassen. Bl.a. tilskudd til egenkapital, til unge eller andre som ikke har oppsparte midler til egenkapital. Tilskuddet er begrensa til 20 % av kjøpesum, begrensa oppad til 400 000 kr og gis etter inntektskriterier. Det er under vurdering å utarbeide et eget tilskudd for eldre som velger å flytte i sentrumsnær bolig og legge egen bolig ut for salg.

I løpet av nettverksperioden har kommunen opprettet «Vinjelos», en stillingsressurs som jobber bredt med bolyst og tilflytting. Vinjelosen har bidratt til nye tanker og deltakelse i prosjektet «*Lys i gamle hus*», med koblinger til aldersvennlig boligutvikling. Ett av tiltakene under vurdering er «*Prøvebu ein gard*». Tanken er at kommunen inngår leieavtale av ledige gårdsbruk og legger til rette for prøvebo, uten at gårdseier selv må stå ansvarlig. En slik ordning vil kunne bidra til «lys i gamle hus» og at eldre vurderer muligheten for å flytte til en mer aldersvennlig bolig.

Resultat

Vinje kommune vurderer at arbeidet gjennom nettverksperioden har gitt følgende resultater:

- Tettere tverrfaglig samarbeid i administrasjonen, med helhetlige tanker for hva som bør prioriteres av boligutvikling fremover.
- Endring og modning i innbyggernes holdninger til å ta mer ansvar for egen boligsituasjon.
- Tettere kontakt med innbyggerne og flere private prosjekt som drar i samme retning. Nettverksarbeidet og mulighetsstudien har åpnet for dialog med grunneiere. Mulighetsstudien peker på aktuelle områder for aldersvennlig sentrumsnær boligutvikling, og kommunen har hatt dialog med eier av konkret

tomt på Rauland. Videre er det kommet initiativ om å utvikle 8 nye leiligheter i nytt bygg i Åmot sentrum. Dette vil også kunne frigjøre en større tomt til videreutvikling av helsetilbud, utvikle grøntområde og samle næringsaktivitet.

- Mulighetsstudien har gitt mye lokalkunnskap, bidratt til å se stedene med nye øyne og økt bevissthet om aldersvennlig steds- og boligutvikling som et langsiktig og stort puslespill. Kommunen har fått et godt grunnlag til å vurdere hvordan små og store tiltak kan bidra til et mer aldersvennlig Vinje. Fremover er det behov for å vurdere nærmere bilens rolle og bruken av areal til parkering, i sammenheng med blågrønne strukturer og universelt utformede turveier. Kommunen vil ha god nytte av dette i arbeid med reguleringsplaner og konkrete prosjekt. Det er planlagt nytt folkemøte for å presentere mulighetsstudie og veien videre.
- Bedre, og mer strategisk bruk av virkemidler. Husbankens, og kommunens egne midler, har bidratt til økt sirkulasjon. Flere eldre har blitt oppmerksomme på at det er mulig å kjøpe og eie bolig som er mer tilpasset, for å kunne bo bedre og være selvstendige, selv om helsa skulle svikte. Når det gjelder bruk av Husbankens virkemidler har Vinje kommune økt låneopptaket hos Husbanken fra 3 til 15 millioner kroner i 2021 og 2022. Dette skjer som følge av økt fokus og strategisk bruk. Kommunen har sett behov for å ha økonomiske virkemidler for å få fortgang i sirkulasjon av boliger, beholde og trekke til seg nødvendig arbeidskraft og innbyggere, ikke minst for å stå bedre rustet til å møte den demografiske utviklingen. Flere har fått startlån for å kjøpe boliger. Imidlertid har tilgangen på egne boliger vært liten. Flere har derfor fått tilsagn, men ikke fått kjøpt bolig. Det ble derfor ikke tatt opp mer lån fra Husbanken i 2023. Så langt har Vinje kommune utbetalt 9 millioner i startlån. I tillegg er det også utbetalt 1, 5 millioner av kommunens eget boligtilskudd til de som har kjøpt bolig gjennom ordinært banklån. Kommunen bruker også tilskudd til etablering og tilpasning av bolig. Kommunen setter av egne midler, men vurderer også startlån dersom man ikke kommer i mål med tilpasningstilskudd.

Mye skjer i Vinje. Samtidig tar eiendomsprosesser og boligutvikling lang tid. Det er først nå i slutten av prosjektet at en har lyktes med å identifisere aktuelle utviklingsområder. I prosjektperioden har kommunen opplevd både pandemi og flyktningkrise. Dette har tatt mye av kapasiteten til utviklingsarbeid. Politiske prosesser har også tatt tid, men velviljen har vært til stede.

Arbeid med boligpolitisk plan har stadig blitt utsatt. Dette var et tiltak som Vinje kommune ønsket å oppnå gjennom nettverksperioden, men som ikke er ferdig. Samtidig ser kommunen at mye av kunnskapsgrunnlaget nå er på plass, og at man ved hjelp av prosjektet har tenkt langsiktige og strategiske tanker på tvers av avdelingene. Dette ville vært enda mer synlig og bevisst om man hadde hatt oppdatert plan ferdig.

5.2 Ullensvang Herad

Befolkning og bosetting

Ullensvang kommune ligger i indre del av Hardanger, sør-øst i Vestland fylke. Kommunen har, etter sammenslåingen av kommunene Jondal, Odda og Ullensvang Herad i 2020, litt over 11000 innbyggere. Ullensvang kommune er Sør-Norges største kommune målt i areal, og har 7 definerte tettsteder. Ca. 70% av innbyggerne bor i tettsteder. Antallet eldre innbyggere over 80 år er i dag ca. 800, og er forventet å øke til ca. 1300 i 2040. SSBs folketallsprognoser er negative.

Boligmassen i Ullensvang kommune består i hovedsak av eneboliger og småhus. Tall fra SSB viser at det i kommunen er ca. 5300 eneboliger og småhus, og 800 leiligheter. Boligblokker utgjør under 10% av alle boliger. Kommunen har de siste 20 årene hatt lite nybygging. I perioden 2001-2020 ble det bygd 372 ordinære boliger. Ca. 75% av disse var eneboliger og småhus.

Deltakelse i nettverket

Ullensvang kommune har også tidligere deltatt i nettverksarbeid og boligsatsinger. Ullensvang Herad deltok i den nasjonale satsinga Boligetablering i distriktene i perioden 2011-2014, alle de tre tidligere kommunene deltok i prosjektet «Flytt til Hardanger», og Odda kommune og Ullensvang Herad deltok i 2008 i prosjekt boligtilpassing, i regi av Husbanken og Rikstrygdeverket (Nav). Ullensvangs erfaringer, motivasjon og konkrete målsettinger for hva kommunen ønsket å oppnå var viktige grunner for at kommunen ble invitert.

I nettverket har Ullensvang deltatt med leder for boligkontoret, kommunalsjef for helse og omsorg, virksomhetsleder for ergo/fysioterapitjenesten og virksomhetsleder for plan og samfunnsutvikling. I tillegg har ordfører og rådmann deltatt i dialogmøte med representanter for prosjektets arbeidsgruppe.

Mål og tiltak

Ullensvang Herad har i nettverket jobbet med følgende mål:

- legge til rette for utvikling av sentrumsnære, aldersvennlige boliger og bomiljø i privat regi
- styrke informasjon og rådgivning til innbyggere om boligtilpassing og boligvalg
- samordne ressurser og forankre boligarbeidet i overordnede planer og styringssystem

Målene er godt forankret i kommunens øvrige arbeid. Nettverket har slik fungert som ramme og støtte rundt allerede igangsatte og vedtatte oppgaver og prosesser.

Ullensvang kommune har i nettverksperioden prioritert å forankre aldersvennlig boligutvikling i kommunens overordnede og handlingsorienterte planer og strategier. Kommunen har ferdigstilt kommuneplanens samfunnsdel, boligsosial handlingsplan med tiltaksdel, og helse- og omsorgsplan. Telemarkforskning har gjennomført kartlegging av den demografiske utviklingen i kommunen. Kartleggingen har synliggjort et stort behov for flere omsorgsboliger og institusjonsplasser.

Videre har Ullensvang etablert boligkontor med tverrfaglig boligrådgivningstjeneste. Kommunen har også etablert en tverrsektoriell boliggruppe med representanter bl.a. fra helse og omsorg, planavdeling, teknisk kontor og boligkontoret. Målet er å få til bredere forankring av boligarbeidet på et overordnet plan, mer fokus på tverrfaglig samhandling og mer samordnet oppfølging av boligpolitiske planer og vedtak. Politikere, eldreråd og råd for personer med nedsatt funksjonsevne har jevnlig blitt informert om arbeidet i Boligkontoret og status på tiltak i boligplanens handlingsdel.

Ullensvang har også jobbet aktivt med informasjon og involvering av innbyggere og utbyggere, for eksempel gjennom boligpolitiske fagdager. Her inviteres innbyggere, lokale utbyggere, finansinstitusjoner, Husbanken og andre fag- og bransjeaktører til felles kunnskapsbygging og drøfting av lokale problemstillinger. Boligdagene er et konkret tiltak i kommunens mål om å styrke samarbeidet med private utbyggere om boligutvikling, og med fokus på utviklingen av gode boliger for alle målgrupper. Et annet tiltak er utsalg av kommunale tomter og vedtatt strategi for kommunens tomte- og utbyggingspolitikk.

Boligkontoret har invitert til «åpent boligkontor» der kommunen møter innbyggerne i sine nærmiljø, informerer og veileder om kommunens tjenester og muligheter i offentlige tilskudds- og låneordninger, og får tilbakemeldinger og innsikt i innbyggernes behov og ønsker. Boligkontoret, tildelingskontoret for helse- og omsorgstjenester, ergoterapitjenesten og Husbanken har videre deltatt på Eldredagen, med orientering om boligtilpassing og hva man bør tenke på ved oppussing, evt. ombygging av boligen.

Resultat

Hva er så kommunens vurdering av resultater fra aktiviteter og tiltak i løpet av denne perioden? Kommunen oppsummerer resultater av arbeidet slik:

- Sterkere administrativ og politisk forankring for boligarbeid i kommunen, gjennom informasjon og kunnskapsdeling
- Mer fokus på tverrfaglig samarbeid og samhandling internt i kommunen gjennom tverrfaglige møter, deling av informasjon og kunnskap
- Mer fokus på boligtilpassing og hva du som innbygger kan gjøre selv, gjennom deling av informasjon og kunnskap til enkeltpersoner og bedrifter. Bedriftene tar fokus på tilpassing av bolig med seg inn i ordinære ombyggings- og oppussingssaker

- Telemarkforskings kartlegging og arbeidet med ny helse- og omsorgsplan har satt fokus på hvor behovet for utvikling er, og har gitt et godt grunnlag for arbeidet videre med bl.a. delplaner knyttet til helse- og omsorgsplanen.
- Bolig er ett av satsingsområdene i kommuneplanen

Kartlegging av kommunal boligmasse er ikke gjennomført. Dette skal gjøres, men ble utsatt på grunn av manglende kapasitet.

I det videre arbeidet vurderer Ullensvang om det er aktuelt å gjennomføre en boligundersøkelse for å kartlegge bedre innbyggernes behov og ønsker. Kommunen jobber også videre med å se på om det er mulig å realisere helhetlige prosjekt, som ivaretar ulike beboergrupper, og til en pris som gjør det mulig også for lavinntektsgrupper å kunne kjøpe seg egen bolig.

5.3 Kongsvinger kommune

Befolkning og bosetting

Kongsvinger er en by- og regionsenterkommune i Glåmdalsregionen, i Innlandet fylke. Kongsvinger er Norges største skogskommune, og grenser til Sverige. Kommunen har 17988 innbyggere. Ca. 74% bor i tettsteder, ca. 12000 innbyggere bor i byen Kongsvinger (SSB, 2022). I store deler av kommunen bor innbyggerne spredt. Litt over 10% bor på gårdsbruk.

Prognoser fra SSB viser en viss folketallsøkning for kommunen fremover. Samtidig er andelen eldre høy, også sett ut fra landssnittet, Andelen av befolkningen i yrkesaktiv alder er lavere enn i landet for øvrig, samtidig som andelen sysselsatte i prosent er på kun 58 % (mot 66 % i landet). Gruppen over 60 år nærmer seg 1/3 av kommunens innbyggere. I 2040 vil gruppen 69-79 år ha økt med nærmere 30% og gruppen 80-89 år vil ha mer enn fordoblet seg. Mange eldre bor alene, uten nære pårørende innen rimelig avstand. I tillegg er mange minstepensjonister.

Av 9786 registrerte boliger (2023) er 5232 eneboliger. 4232 boliger er tomannsboliger, rekkehus og andre småhus. 1853 boliger er i boligblokk. 39 prosent av eneboligene i Kongsvinger består av en-personshusholdninger. 56 prosent av alle innbyggere mellom 67 og 79 år, og 51 prosent av alle innbyggere over 80 år bor i eneboliger. Nybygging og bygging av tilrettelagte og mindre boliger, med heis og enklere vedlikehold, skjer i hovedsak i bykjernen. Først og fremst er disse boligene for innbyggere som ønsker å bo sentrumsnært, og også kan finansiere slik bolig.

Boligsammensetningen i kommunen, sammen med forventet befolkningsutvikling og demografi tilsier at behovet for flere lettstelte, sentralt beliggende leiligheter fremover vil øke, både i byen og tettstedene.

Deltakelse i nettverket

Kongsvinger er ikke en liten kommune og ligger i sentralitetsklasse 4, men har likevel områder med utfordringer og problemstillinger som kjennetegner små distriktskommuner. I tillegg har kommunen store utfordringer med infrastruktur. Mobilnett og tilgang til internett er mangelfull. En del innbyggere har fremdeles svensk fasttelefon og svensk strømtilkobling, noe som gir utfordringer i innføring av digitale hjelpemiddel, velferds- og trygghetsteknologi.

Kommunen har behov for aldersvennlige løsninger også i grender og tettsted utover Kongsvinger by, og hadde sterkt ønske om å bruke nettverket som ramme for arbeidet. Kongsvinger har tidligere erfaring med nettverksarbeid gjennom Husbanken, med deltakelse i programarbeid i Bolig for velferd, i regi av Husbanken Øst.

I nettverket har Kongsvinger deltatt med rådgiver fra sektor helse, omsorg og mestring, i første del av prosjektet også med rådgiver fra planavdelingen.

Mål og tiltak

Overordnet mål for prosjektet og Kongsvinger kommune har vært å utvikle flere aldersvennlige boliger og bomiljø. Kommunen har jobbet med flere delmål, bl.a.:

- Tilpasse 8-10 eksisterende boliger per år i en femårsperiode
- Inngå avtaler med lokale utbyggere om tildelings- og tilvisningsavtaler i nye byggeprosjekter, også rettet mot eldre
- Vurdere videre bruk av eksisterende kommunal bygningsmasse for å møte behov hos eldre innbyggere med store hjelpebehov
- Satse på bygging av aldersvennlige boliger også i distriktene i kommunen
- Ha dialog med utbyggere og samarbeide om bygging av aldersvennlige boliger til eie og leie
- Se på mulighetene i startlån og bruken av Husbankens andre virkemidler

I løpet av nettverksperioden har Kongsvinger særlig prioritert å bruke nettverket i tiltak knyttet til innsikt, kartlegging og planarbeid. Våren 2020 utarbeidet kommunen en rapport om status for boliger i Kongsvinger med fokus på aldersvennlige boliger og bomiljø. ⁱ Rapporten slår fast at selv om de fleste eldre bor godt, er det en betydelig andel som bor i boliger som ikke egner seg, hvis beboere skulle få helsemessige utfordringer. Kartleggingen inkluderer også kommunens boligmasse og bruken av kommunale boliger.

Videre har kommunen jobbet med å forankre mål og strategier for aldersvennlige boliger og bomiljø i revidering av arealplanen, folkehelseiltak, strategier for helse og mestringstjenestene og boligpolitisk plan med tiltaksplan. Et viktig mål for arbeidet med boligpolitisk plan har vært å styrke samhandlingen om det boligpolitiske arbeidet i kommunen. Organisering av det boligpolitiske arbeidet er derfor et sentralt tema i planen. Dette skal bidra til mer helhetlig oppfølging av mål og strategier, og bruk av

virkemidler. Et eget boligstrategisk forum er allerede etablert. Forumet har ansvar for overordnet koordinering og styring av boligarbeidet, og er sammensatt av kommunalsjef samfunn, enhetsleder helse- og rehabilitering, leder NAV, enhetsleder tildelingstjenesten og rådgiver helse og mestring. Forumet svarer direkte til kommunedirektøren.

Som del av innsikts- og planarbeidet har kommunen gjennomført fagdag med tema aldersvennlige boliger, med mål om å få innspill og styrke dialogen med innbyggere og bransjeaktører. En rekke aktører deltok, bl.a. utbyggere, pensjonistforeninger, eldreråd, De eldres spareklubb og Husbanken. Fagdagen ble godt mottatt og kommunen fikk en rekke konkrete innspill, bl.a. idéen om et innovasjonsprosjekt for å se på nye løsninger for hvordan eksisterende boliger kan tilpasses med universelt tilgjengelige baderom. Kommunen har jobbet videre med ideen og fikk våren 2023 tilsagn på 750.000 kroner av Bufdir til prosjektet «Flyttbare moduler – bo hjemme lenger». Tilskuddet gis til prosjekt med FoU-fokus på universell utforming og innovative løsninger. Gjennom tilskuddet vil Kongsvinger gå videre med utvikling av prototype, testing og finansieringsmodeller.

Kommunen har også prioritert å jobbe med tiltak for bedre og økt innbyggerkommunikasjon. Dette er i tråd med og konkret oppfølging av nasjonale strategier og kampanjer for å motivere innbyggere til å planlegge og gjøre gode grep for egen fremtidige boligsituasjon. Her har kommunen bl.a. jobbet med informasjonsavis og brosjyrer med tips og råd om boligtilpasning. Innsikts- og kartleggingsarbeidet har vist at videre arbeid med boligtilpassing blir viktig del av Kongsvingers aldersvennlige boligsatsning. 3 av 5 eldre i kommunen ønsker å bli boende i eksisterende bolig, og eldre i tettsteder og grender ønsker ikke å flytte inn til bynære områder.

I mai 2023 gjennomførte kommunen en fagdag om tilpasning av eksisterende boligmasse. Her deltok innbyggere, utbyggere, representanter fra eldreråd og pensjonistforeninger, administrasjon og tjenestene. Det ble holdt faginnlegg fra Aldersvennlig Norge, Husbanken, Norsk eiendom og NAV hjelpemiddel. Det planlegges en tilsvarende fagdag høsten 2023 der fokus skal være digitalisering og hjelpemiddel/teknologi i boliger som en del av arbeidet med å tilrettelegge for alderdom og tjenester i hjemmet.

Det skal arbeides videre med å etablere en bredere sammensatt faggruppe som skal kunne bistå innbyggere med tilpasninger av bolig. I tillegg planlegges en egen boligside på kommunens hjemmeside der innbyggerne kan få alt av nødvendig og nyttig informasjon knyttet til eget ansvar for tilrettelegging og tilpasning samt hvilke tiltak kommunen kan bistå med, tilskudds- og finansieringsordninger etc.

Resultat

Kongsvinger vurderer følgende å være viktige resultater av arbeidet i nettverksperioden:

- Boligspørsmålet er satt tydeligere på agendaen i kommunen –særlig utfordringer knyttet til demografiske endringer, utfordrende boligstruktur og det faktum at de aller fleste tjenestemottakere i dag og i fremtiden må kunne ivaretas i eget hjem. Kommunen er i prosess med å lyse ut tilvisningsavtaler. Her blir et av de vektlagte kriterier knyttet til vilje til bygging i grender/tettsteder (ikke bare i byen), med særlig fokus på aldersvennlige boliger.
- I tillegg er det økt politisk og administrativ vilje til å øke startlånsrammer slik at flere grupper enn barnefamilier kan dra nytte av dette (særlig eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse).
- Det er også økt vilje til å øke tilskuddsmidler til tilpasning og prosjektering. Kongsvinger kommune har gjort vedtak på at tilskudd til tilpasning, etablering og prosjektering fortsatt skal øremerkes boligtilpasning, da disse tilskuddene utgikk fra Husbankens verktøykasse og gikk over i kommunens rammetilskudd.
- Økt kunnskap om virkemidler og boligstrategisk arbeid, og samarbeid med andre kommuner. Erfaringsdeling har bidratt til løsningsalternativ.

Kongsvinger sliter fremdeles med vilje til bygging av aldersvennlige boliger og boområder i distriktene: det er liten vilje blant utbyggere til å prioritere dette. I tillegg er boliger som bygges i bykjernen for kostbare for de fleste eldre, og ny boligmasse er heller ikke nødvendigvis godt nok egnet som et utvidet trinn i boligtrappa. Det meste blir bygd akkurat innenfor TEK-17, mens realiteten er at disse leilighetene er svært lite egnet dersom beboer får et bistandsbehov.

5.4 Iveland kommune

Befolkning og bosetting

Iveland kommune er en innlandskommune i Agder fylke, og deler bo- og arbeidsmarked med kommunene Evje og Hornnes, Birkenes, Vennesla og Kristiansand. Kommunen har 1350 innbyggere (2023). Folketallet er relativt stabilt, men er fremover beregnet å øke noe. Antallet eldre i Iveland kommune øker. Ut fra beregninger vil befolkningsgruppa 67-79 år øke med vel 80% frem til 2040. Andelen 80-89 år vil øke fra 31 personer i 2019 til 94 personer i 2040. Viss beregninger fra SSB slår til, vil aldersbæreevnen synke fra dagens 4,3 til 2,7 i 2040 (Agder FK).

Innbyggerne bor spredt i hele kommunen, de fleste rundt kommunens tre mindre sentra Birketveit, Vatnestrøm og Skaiå. Boligmassen består i hovedsak av eneboliger, småbruk og småhus. Kommunen har lite blokkbebyggelse med leiligheter. I perioden 2016-2021 ble det igangsatt ca. 3 boliger i året, 88% var eneboliger (Agder FK).

Deltakelse i nettverket

Iveland kommune har jobbet godt med stedsutvikling og boligsatsing gjennom flere år, blant annet med det nasjonalt anerkjente landsbytnet Åkle. Her har kommunen fått frem 26 universelt utformede leiligheter, tett på viktige hverdagstjenester og tilbud. I samme periode omstilte kommunen pleie- og omsorgstjenestene, bygde om

sykehjemmet og flere omsorgsboliger. Disse erfaringene var viktig bakgrunn for å invitere Iveland til nettverket.

Iveland har deltatt med leder for plan- og utvikling og enhetsleder for pleie og omsorg. I tillegg har kommunedirektøren deltatt i dialogmøte med representanter for prosjektets arbeidsgruppe. Fylkeskommunen har fulgt arbeidet i Iveland og deltatt i både samlinger og dialogmøter med kommunen. I forbindelse med nettverkssamling i Kristiansand, inviterte Iveland til befaring og orientering om sitt arbeid med omstilling i institusjonstilbudet, og utvikling av aldersvennlige boliger i Åkle.

Mål og tiltak

Iveland kommune har de siste årene gjort viktige grep og store investeringer, og vil fremover ha behov for å gjøre mer. I nettverket har Iveland særlig jobbet mot følgende mål:

- øke kompetansen om aldersvennlig planlegging og boligutvikling som grep
- helhetlig og tverrfaglig planlegging
- involvering og mobilisering av innbyggerne i hvordan den enkelte selv kan ta gode valg rundt egen boligsituasjon

Iveland kommune har lyktes godt med sine tidligere boligsatsinger. Samtidig har kommunen hatt behov for å forankre arbeide og kompetansen bredere. For eksempel gjelder dette kunnskap om virkemidler fra Husbanken og Nav, kommunens eget handlingsrom og hvordan andre aktører kan bidra til boligutvikling. Kommunen har i løpet av nettverksperioden jobbet med flere tiltak, bl.a. arrangert boligdag for kommunen og utbyggere, og hatt oppfølgende møter med Husbanken og fylkeskommunen.

Bred, tverrfaglig forankring av boligarbeid er generelt viktig og ikke minst i arbeidet med aldersvennlig boligutvikling, som krever involvering fra flere sektorer. Kommunen har jobbet med forankring i ny samfunnsplan, som ferdigstilles i løpet av 2023. Her er bolig og aldersvennlig stedsutvikling et viktig tema, og flere sektorer har vært involvert i planarbeidet. Iveland har vært opptatt av å jobbe strategisk, forenkle planarbeidet og sikre kapasitet til gjennomføring. Ambisjonen er at samfunnsplanen skal gi tydelig retning gjennom mål og strategier, og kunne følges direkte opp med konkret handlingsplan uten å gå veien om egen boligplan.

Som underlag til samfunnsplanen har kommunen kartlagt boligsituasjonen for innbyggere over 67 år. Undersøkelsen tar utgangspunkt i den nasjonale undersøkelsen «Mobilitet blant eldre på boligmarkedet» (Oslo Met, Jardar Sørvoll) og ser på innbyggernes bosituasjon og bostandard i dag, og hvilke behov og ønsker folk har for sin fremtidige bosituasjon. Undersøkelsen viste at om lag 90% svarer at de vil kunne få utfordringer med å fortsette å bo i boligen hvis de får en funksjonsnedsettelse. Hovedvekten av de som om noen år vil få økt behov for kommunale tjenester bor i

enebolig som ikke er godt nok tilrettelagt. Det ble også avdekket at befolkningen over 67 år er mindre lysten på å flytte sammenlignet med aldersgruppen nasjonalt.

Kartleggingen har gitt nødvendig innsikt til samfunnsplanen, men har også fungert som døråpner for diskusjonen om hvordan både kommunen og den enkelte må planlegge for aldring. Kommunen har fulgt opp med informasjon og kommunikasjon, både før og etter undersøkelsen.

Videre har Iveland etablert et boligteam, med fokus på boligtilpassing. Her får innbyggerne konkrete tips og råd om tilpassing, og teamet bidrar også til å kartlegge ulike grep som kan gjøres. Kommunen har egne ansatte med erfaring som byggmester og med gode lokalkunnskaper. Disse deltar når teamet møter innbyggere i egne hjem.

Resultat

Hva vurderer så Iveland å være viktige resultater av egne aktiviteter og tiltak i løpet av perioden? Kommunen oppsummerer dette slik:

- Nettverket og lokalt gjennomførte tiltak har gitt viktig kompetanseheving til administrasjonen
- Aldersvennlig planlegging har fått forsterket fokus politisk, bl.a. gjennom et eget seminar med kommunestyret. Her var også Husbanken og Senter for et aldersvennlig Norge med, samt lokale krefter fra bl.a. Frivilligsentralen. Prosjektet har medført en bevisstgjøring knyttet til temaet som vil få fokus fremover.
- Kommunen har etablert et boligteam som fremover vil bli brukt mer aktivt, men har ikke lyktes i å markedsføre denne nye tjenesten godt nok. Det må i større grad drives opplysningsarbeid slik at innbyggerne i større grad vurderer å flytte til boliger som i større grad tilfredsstiller deres behov. Iveland har flere vellykkede eksempler på boligteamets vurdering etterfulgt av tilsagn om tilskudd til tilrettelegging og tiltak i bolig.

Iveland kommune jobber videre med å videreutvikle Åkle og tar sikte på å fullføre prosjektet i årene fremover. Kommunestyret ønsker i tillegg utredning av mulig dagsenter tilpasset flere målgrupper.

5.5 Stryn kommune

Befolkning og bosetting

Stryn er en kommune innerst i Nordfjord i Vestland fylke (tidligere i Sogn & Fjordane). Kommunen grenser i nord til Møre- og Romsdalskommunene Stranda og Volda, i øst til Skjåk i Innlandet og sørover til Luster, Sunnfjord og vestover til Gloppen og Stad. Det bor 7200 innbyggere i Stryn, og består av kommunesenteret Stryn (2700 innbyggere) og grendene Loen/Olden, Innvik/Utvik, Nordsida/Randabygd. Prognosene for

befolkningsutviklingen viser en svak nedgang frem mot 2050, men tallene er relativt stabile.

De viktigste næringene utgjør industri, landbruk, reiseliv og kommunal sektor. Næringslivet og bygdene i seg selv har merkenavn som er velkjente i både inn og utland.

Kommunen skiller seg ut fra andre distriktkommuner med å ha vekst i befolkningen, og de har ei stor gruppe med ungdommer, mens den nest største gruppa er i aldersgruppen 55-59 år ifølge tall fra SSB. Kommunen har mange aleneboende, ca. 25% av alle over 45 år bor alene. I likhet med andre distriktkommuner vil også Stryn få en stor økning i andelen eldre de kommende årene, som gjenspeiles med at personer over 80 år eller eldre vil dobles fra 2023 til 2050.

Boligmassen i kommunen består i hovedsak av eneboliger og småhus. I løpet av prosjektperioden er Stryn den kommunen som har hatt høyest byggeaktivitet av de mindre kommunene i nettverket. Tall fra Prognosesenteret gir en indikasjon på positiv utvikling i boligmarkedet i kommunen. Dette henger sammen med en yngre og mer betalingsdyktig befolkning enn i de andre kommunene i nettverket.

Deltakelse i nettverket

Politisk ledelse i Stryn kommune hadde tett kontakt med Husbanken i forbindelse med innspillsmøtene til den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken. Kommunens deltok innledningsvis med ressurser fra både teknisk sektor og helse og omsorg. I løpet av prosjektperioden ble kommunens folkehelserådgiver tettere koblet på arbeidet, og som etter hvert overtok ansvaret for kommunens innsats i nettverket.

Mål og tiltak

Stryn kommune ønsket å knytte dette arbeidet tettere opp mot arbeidet med reformen Leve hele livet. Høsten 2021 arrangerte kommunen en fagdag med bolig som tema, hvor både bransjeaktører, utbyggere og Husbanken deltok. I forbindelse med fagdagen ble det gjennomført en innbyggerundersøkelse som også omfattet boligsituasjonen for eldre, ønsket boligsituasjon og lokalisering for fremtidig bosted.

Resultat

Stryn kommune hatt utfordringer knyttet til kapasiteten i kommuneadministrasjonen, men har oppgitt at arbeidet i nettverket har økt fokuset på sammenhengen mellom boligutvikling og helse- og omsorgspolitikken i kommunen, både administrativt og politisk. Kommunen har også en bedre dialog med både utbyggere og innbyggere i kommunen om denne tematikken. Kommunen har begynt arbeidet med områderegulering av Stryn sentrum, og kommunedelplaner for Innvik og Utvik. Erfaringer fra arbeidet i nettverket vil være viktig i det videre arbeidet med planene.

Kommunen vil få bistand fra arkitektkontoret Snøhetta i arbeidet. Kommunen er tydelige på at boligutvikling alene, ikke kan svare ut fremtidens utfordringer med flere eldre, men at også utvikling av møteplasser blir et viktig element. Kommunen har kjøpt en tomt i Innvik i nærheten av sykehjemmet, hvor målet er å utvikle boliger for eldre.

5.6 Sør-Varanger kommune

Befolkning og bosetting

Sør-Varanger kommune ligger helt øst i Finnmark mot grensa til Russland og Finland. Kommunen har 9925 innbyggere og det største tettstedet Kirkenes har 3400 innbyggere og fikk bystatus i 1998. De andre tettstedene i kommunen er Bjørnevatn med 2500 innbyggere og Hesseng med 1700 innbyggere. Stedet ble bygd opp rundt gruveselskapet A/S Sydvaranger, som drev gruvedrift etter jernmalm i Bjørnevatn frem til 1996. I 2009 begynte arbeidet med å forberede gruvene for ny drift, og Sydvaranger Gruve er nå etablert. Kirkenes ligger geografisk sentralt plassert i Barentsregionen, og er i dag et viktig knutepunkt i utvikling av næringsmessig samarbeid med det nordvestlige Russland. De viktigste næringene i Kirkenes er havnerelaterte, skipsreparasjon og -service samt ulike virksomheter rettet mot det nordvestlige Russland. Kommunen er derfor sterkt preget av sanksjonene mot Russland. Den største aldersgruppa er fra 50-59 år, men kommunen har også mange innbyggere i alderen 20-35. Den største innvandrergruppa kommer fra Filippinene.

80 % av kommunens innbyggere bor i tettsteder. Konsentrasjonen av befolkningen i tettstedene har gjort at kommunen har et større omfang av leiligheter enn andre kommuner i nettverket, med unntak av Kongsvinger. En større andel yngre, et næringsliv som har vært velfungerende har også ført til mer stabilitet i boligutviklinga i kommunen. Fra 2015 til 2019 ble det bygd i snitt 55-60 boliger i kommunen som fordeler seg hovedsakelig på småhus, og deretter leiligheter og eneboliger.

Deltakelse i nettverket

Kommunen hatt tett dialog med Husbanken i Hammerfest de siste årene, men ble i første omgang vurdert å være for stor til å delta i nettverket. Kommunen ble likevel invitert med inn i nettverket i 2021 da Kautokeino ikke så mulighet for å delta i nettverket lengre. Kommunens boligøkonomiske rådgiver og rådgiver fra helse- og omsorg representerte kommunen innledningsvis. I 2022 ble kommunens to samfunnsplanleggere også koblet på. Etter sommeren 2022 hadde 3 av 4 i arbeidsgruppa i kommunen fått nye jobber. Dette er en typisk utfordring for mange distriktskommuner.

Mål og tiltak

Sør-Varanger kommune har både en boligpolitisk plan og en strategisk plan for helse, omsorg og velferd som ble vedtatt våren 2021. Ett av målene i den boligpolitiske planen

er å skape mangfold i målgrupper og bomiljø med fokus på tilrettelegging for boligprosjekter med varierte boligtyper. Ett av tiltakene er samarbeide med private aktører som ønsker å utvikle boligkonsepter i ulike prissegment som ivaretar eldre og unge i etableringsfasen sine boligbehov.

Et av tiltakene er samarbeid med private aktører som ønsker å utvikle boligkonsept i ulike prissegment som ivaretar eldre og unge i etablerings fasen sine boligbehov. Sør-Varanger kommune mangler gode differensierte botilbud for innbyggere med behov for bistand. Dette gjelder innbyggere i alle aldre og med ulike funksjonsnedsettelse. Formålet med deltagelsen i nettverket var å lære av erfaringer fra andre kommuner – prosjektdeltakere og få inspirasjon til gjennomføring av planlagte og eventuelt nye tiltak, og å få inspirasjon til flere konkrete tiltak for å oppnå målene i de nevnte kommunale planene.

Resultat

Kommunen har fått en mer systematisk dialog med lokale bransjeaktører og har fått langt bedre innsikt i hvilke boligbehov kommunen har i tida fremover. Kommunen har gjennomført lokale brukerundersøkelser, og har fått bistand fra Agenda Kaupang til å gjennomføre en analyse på det kommunale boligbehovet i årene fremover. Kommunen har et planverk som sikrer god gjennomføring i det boligpolitiske arbeidet fremover, og skal gjennomføre organisatoriske grep ved å fornye arbeidsgruppa for boligpolitisk plan og etablere boligkontor. Sør-Varanger kommune har både politisk og administrativ beslutning om å etablere boligkontor med to stillinger. Boligkontoret vil være i drift fra og med 1.september 2023.

5.7 Herøy kommune

Befolkning og bosetting

Herøy er en kommune i Nordland fylke, som ligger på Helgelandskysten utenfor Sandnessjøen. Kommunen ligger i sin helhet på øyer. De største og med mest bosetting er Nord-Herøy, Sør-Herøy, Tenna, Ytre og Indre Øksningan, Seløy og Staulen. Disse er alle sammenbundet med broer. 48 % av innbyggerne bor i tettsteder.

Administrasjonssenteret Silvalen ligger på begge sider av Herøysundet, mellom Nord- og Sør-Herøy. Kommunen består av over 1800 innbyggere, mot rundt 1600 i 2010.

Kommunen er dermed en av de få som har hatt sterk innbyggervest de siste 13 årene, som også har satt sitt preg på boligmarkedet. Vest i befolkningen førte også med seg boligmangel. Kommunen deltok i satsinga «Boligetablering i distriktene» tilbake i perioden 2011-2014. I 2009 etablerte kommunen et kommunalt selskap for utbygging og forvaltning av kommunale boliger, Herbo AS, som har stått for en stor del av boligutviklinga i kommunen de siste 14 årene.

Deltakelse i nettverket

Kommunen har deltatt i nettverket siden oppstarten, og bakgrunnen for invitasjonen var tidligere deltagelse i prosjektet «Boligetablering i distriktene». Kommunens ordfører har sammen med daglig leder av Herbo AS deltatt på samlinger og webinarer i løpet av prosjektperioden.

Mål og tiltak

Kommunen har i løpet av prosjektperioden jobbet med utvikling av sentrumsnære kommunale utleieboliger gjennom selskapet Herbo AS. De siste par årene har kommet utviklet boliger for bosetting av flyktningefamilier, og har sett behov for utvikling av boliger som passer for familier som ønsker separate boenheter, men samtidig er en del av storfamilien. Boligene som er ferdigstilt, er kompakte eneboliger med en mindre leilighet i første etasje, generasjonsboliger med en del for den eldste generasjonen.

Kommunen har også jobbet med sentrumsutvikling, blant annet med reguleringsplanen for området Danielholmen som ligger sentralt i Herøysundet. Her ble det gjennomført et dialogmøte mellom kommunen, utbyggerne, Husbanken og Statsforvalteren i Nordland som et ledd i å vurdere aktuelle hvordan kommunens og markedets behov for boliger kunne løses på ett og samme område.

Herbo jobber videre med utvikling av fem eneboliger på ett plan, og 16 små leiligheter som er under planlegging for å svare ut behovet for boliger for flyktninger i 2023. Kommunen jobber også med etablering av Herøy tjenestetorg – hvor nyankomne flyktninger fra Ukraina skal utføre oppgaver for eldre som bor hjemme. Flyktningene bort i de kommunale utleieboligene i Herbo og står for administrering og utførelse av etablering av tjenestetorget.

Resultat

Kommunen oppgir at de har blitt mer oppmerksom over behovet for å etablere boliger for ei bred målgruppe, som omfatter både flyktninger, vanskeligstilte og eldre som har behov for en mer tilgjengelig bolig. Tilpasning av eksisterende boliger og boligrådgiving står nå høyere på dagsorden.

5.8 Grong kommune

Befolkning og bosetting

Grong kommune ligger i Namdalen nord i Trøndelag langs E6 og Nordlandsbanen, og er et knutepunkt mellom de ytre og indre delene nord i fylket. Kommunen har videregående skole som sogner til det samme området og har tidligere hatt flyktningmottak (som ble nedlagt i 2017). Siden 2017 har innbyggertallet gått ned fra 2467 innbyggere til 2296 i 2022, mens det for fylket i helhet har gått opp i samme periode. Boligmassen består hovedsakelig av eneboliger, men de siste 10-15 årene er

det etablert flere leilighetsprosjekter som ligger sentralt i kommunesenteret Mediå. Kommunens næringsliv består i hovedsak av primærnæringene jordbruk og skogbruk. Kommunen har tidligere deltatt i satsinga boligetablering i distriktene, og har vært kjent for å ta en aktiv rolle i boligutviklinga lokalt. Gjennom Grong kommunale boligstiftelse kjøper kommunen boliger i nye prosjekter som et ledd i det å fornye den kommunale boligmassen og bidra til å realisere flerboligprosjekter. Dette grepet har hatt stor overføringsverdi til andre distriktskommuner. Kommunen har en stor utleieboligmasse, en av de største i landet og har som mål om å redusere omfanget av kommunale boliger.

Deltakelse i nettverket

Grong kommune har deltatt i nettverket siden oppstarten, og meldte interesse til satsingen mens den var i planleggingsfasen. Kommunen deltok i satsinga boligetablering i distriktene i perioden 2011 – 2014. Kommunens avdelingsleder for bolig deltok i nettverket frem til vedkommende sluttet i jobben ved årsskiftet 2021/2022. Stillingen ble dessverre ikke erstattet og kommunen har ikke hatt kapasitet til å delta i nettverket på slutten av nettverksperioden. I 2023 ble kommunen valgt ut sammen med nabokommunene Lierne, Namsskogan og Røyrvik valgt ut til å bli Bygdevekstpilot.

Mål og tiltak

Kommunen har hatt en tydelig prosjektplan som har sin forankring i eksisterende aktiviteter i den boligpolitiske handlingsplanen. Målene omfatter ombygging av seks av kommunens egne boliger til trygghetsboliger, omdisponere seks institusjonsplasser til omsorgsboliger, legge til rette for etablering av seks boenheter i sentrumsområdet gjennom privat utbygging og tilpasse minimum to boliger ved bruk av tilskudd og/eller startlån.

Resultat

Kommunen har oppgradert to gamle boliger til boliger for eldre og har etablert egne trygdeboliger. Den første enheten ble oppgradert med finansiering fra Husbanken. Imidlertid ble det i 2020 lagt begrensninger på lån til oppgradering av kommunale boliger, og den andre boligen ble oppgradert med lån i Grong sparebank.

Kommunen har også undersøkt muligheten til å omdisponere sykehjemsplasser til omsorgsboliger. Det er en større tilskuddsutmåling for sykehjemsplasser enn for omsorgsboliger, noe som innebærer at kommunen må tilbakebetale tilskudd for omdisponering av sykehjemsplasser. Dette har gjort at kommunen viderefører de aktuelle institusjonsplassene. Kommunen har blitt med i prosjektet om utprøving av bygdevekstavtaler i staten i samarbeid med nabokommunene Namsskogan, Røyrvik og Lierne

5.9 Vanylven kommune

Befolkning og bosetting

Vanylven kommune ligg lengst sør-vest i Møre og Romsdal og grenser til Stad som ligger helt nord i Vestland fylke og til Volda østover. Kommunen ble slått sammen med kommunene Rovde og Syvde i 1964. De gamle kommunesentrene er fortsatt store grender i kommunen. Kommunen har spredt bosetting og lange avstander. Kommunesenteret Fiskå består av nær 500 av kommunens 3000 innbyggere. Kommunen har sammenlignet med fylket samla sett svak befolkningsutvikling og er en av de kommunene i landet med en prognose på flest 80 åringer per. innbygger i yrkesaktiv alder i 2040. Til tross for svak befolkningsutvikling og økning i antallet eldre, forventer kommunen en vekst i befolkninga i kommunesenteret Fiskå. Dette kan skape grunnlag for boligutvikling sentralt i kommunen.

Deltakelse i nettverket

Kommunen har deltatt i nettverket siden oppstarten, og ble invitert med som en følge av deltagelse i KS-nettverket «Aldersvennlige lokalsamfunn». Kommunen har hatt ulike personer med i nettverket og har vært preget av stor rotasjon blant de ansatte. Kommunen har over lang tid vært uten helse- og omsorgssjef. De siste par årene har kommunen vært representert ved både ordfører, kommunedirektør og ass. kommunedirektør inn i nettverket.

Mål og tiltak

Kommunen har hatt en prosjektplan i prosjektperioden som i hovedsak har bestått av: Kartlegging av eldrestemmen gjennom brukerundersøkelser og telefonintervjuer gjennom samarbeid med studenter ved høgskolen i Volda, aldersvennlig revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og dialog med private aktører om utbygging av boliger og evt. samarbeid med kommunen om utleieboliger.

Resultat

Kommunen har gjennomført dialogmøte med lokale utbyggere, og arrangert to lokale fagdager om boligutvikling i kommunen. Dette har resultert i planer om å realisere et konkret prosjekt på toppen av en Coop-butikk i kommunesenteret, Fiskå. Her planlegges 10 sentrumsnære leiligheter for eldre. Som et ledd i det å realisere prosjektet og andre boligprosjekter i kommunen har kommunestyret gitt kommunedirektøren fullmakt til strategiske boligkjøp med inntil 4 mill.kr utbyggingsprosjekter. Både kommunale kjøp og et samarbeid om utleieboliger er aktuelle virkemidler kommunen vil bruke som et ledd i å realisere boligprosjekter.

I 2024 er to prosjekter under realisering i kommunesenteret i Vanylven. På Coop-butikken i Fiskå bygges det på to etasjer med 10 leiligheter i hver etasje, hvor alle boligene har livsløpsstandard i regi av en lokal utbygger. På ei annen tomt planlegger en

regional utbygger 18 nye boligenheter. Begge prosjektene finansieres med lån fra Husbanken.

For kommunene Beiarn og Engerdal er det gjennomført egne dypdykk i regi av Agenda Kaupang:

[Lenke til dypdykk Beiarn](#)

[Lenke til dypdykk Engerdal](#)

