



Flere aldersvennlige boliger

Tiltak med anbefalinger fra den hurtigarbeidende arbeidsgruppen i eldreboligalliansen

Innhold

Sammendrag	3
Innledning.....	4
Mandat.....	4
Organisering.....	4
Om gjennomføring av arbeidet.....	4
Arbeidsgruppens anbefalinger	6
Anbefalingene	6
1. Konsepter	6
2. Heistilskudd og påbygg i høyden + heis	8
3. Tilskudd til fellesarealer	8
4. Tilskudd til kjøp og bygging av utleieboliger	9
5. Flyttekjeder	10
6. MVA-fritak, MVA-refusjon eller MVA-kompensasjon (også til private utbyggere)	11
7. Tilskudd til sanering	11
8. Behov for forenkling av dagens ordning for investeringstilskudd for sykehjem og omsorgsboliger:	12
9. Kunnskap	13
10. Transformasjon	14
11. Regler og praksis (annet)	15
Presentasjon av alle innsendte innspill	16
Vurdering og gruppering av alle innspillene	16
Nye boliger	16
Sosiale boformer	16
Trygghetsboliger.....	17
Livsløpsboliger.....	18
Investeringstilskudd	21
Demensvennlige boliger.....	23
Finansiering av utleieboliger	23
Mva-kompensasjon.....	24
Statlig infrastrukturfond.....	25
Nye økonomiske virkemidler for eldre	25
Eksisterende boliger	26
Tilpassing av bolig	26
Heistilskudd	27
Boligtransformasjon	27

Saneringstilskudd	28
Lage flyttekjeder	29
Boligbytteordning.....	29
Seniorlån	30
Deleie-ordning.....	31
Mellomfinansiering	32
Praktisk flyttehjelp.....	32
Risikoavlastning	33
Regel- og praksisendring	35
Designmetodikk og brukerinvolvering	35
Nasjonale planer, retningslinjer og standarder	36
Plan- og bygningsregelverket og kommunal praksis	37
Kunnskap	42
Veiledning og informasjon (rådgivning)	42
Kartlegging	45
Kunnskaps- og kompetanseløft	45
Statistikk og styringsparametre.....	46
Konsept/eksempler – boligmodeller	46
Utgåtte innspill	49
Vedlegg	51
Vedlegg 1 Bruttoliste	51
Vedlegg 2 Uredigert innspillliste.....	51
Vedlegg 3 Utdrag fra bruttolisten.....	51
Vedlegg 4 Utgåtte tiltak.....	67

Sammendrag

I notatet presenteres de 287 innspillene som arbeidsgruppen har mottatt gruppert og oppsummert etter hovedtemaer og undertemaer: Nye boliger (og sosiale boformer), eksisterende boliger, flyttekjeder, risikoavlastning, regler (lovverk) og praksis, kunnskap og konsepter.

Arbeidsgruppen har på den korte tiden de har hatt til rådighet har gått gjennom innspillene og på grunnlag av disse utarbeidet 11 forslag til tiltak som skal tilrettelegge for bygging av flere aldersvennlige boliger og tilpasning av eksisterende boliger.

Forslagene arbeidsgruppen anbefaler er (i ikke prioritert rekkefølge):

- Å ta utgangspunkt og utvikle videre konsepter som trygghetsboliger og hagehus.
- Å innføre heistilskudd og påbygg i høyden+heis
- Å innføre tilskudd til fellesareal
- Å gjeninnføre tilskudd til kjøp og bygging av utleiebolig
- Tiltak som bidrar til flyttekjeder
- Å gi MVA-fritak, MVA refusjon eller MVA-kompensasjon (også til private utbyggere)
- Å innføre tilskudd til sanering
- Å vurdere å forenkle dagens ordning for investeringstilskudd for sykehjem og omsorgsboliger
- Tiltak for styrket kunnskapsgrunnlag og mer kompetanse i befolkningen, kommune og næring.
- Tiltak som bidrar til transformasjon av eksisterende bygg til aldersvennlige boliger.
- Endringer i plan- og bygningsregelverket, andre krav og praksisendringer som kan bidra til enklere prosesser, bedre måleverktøy og flere aldersvennlige boliger.

Arbeidsgruppen grunngir tiltakene med et behov for å mobilisere både befolkningen og byggenæringen. De peker på at finansiering av bolig er et privat ansvar og det er behov for tiltak som kan bidra til at private aktører utvikler attraktive tilbud som er tilrettelagt for å bli gammel i. Boligmangelen og et krevende marked for byggenæringen gjør at dette er et godt tidspunkt å iverksette tiltak for å bygge mer aldersvennlig.

Innledning

Helse- og omsorgsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet har, som en del av Eldreboligprogrammet under Bo trygt hjemme-reformen, tatt initiativ til å etablere en eldreboligallianse. Alliansen skal bidra til å utvikle kunnskap, samarbeid og praktiske løsninger for å møte behovet for flere aldersvennlige boliger i Norge.

Som ledd i dette arbeidet ble det nedsatt en hurtigarbeidende arbeidsgruppe med representanter fra kommunesektoren og byggenæringen.

Mandat

Arbeidsgruppen skal levere sitt arbeid i to faser i henhold til mandatet:

- Bruttoliste og rapport leveres til departementene 1. oktober.
- Gruppen skal presentere de ulike partenes tilrådninger om prioriteringer for statsrådene 6. oktober.

Organisering

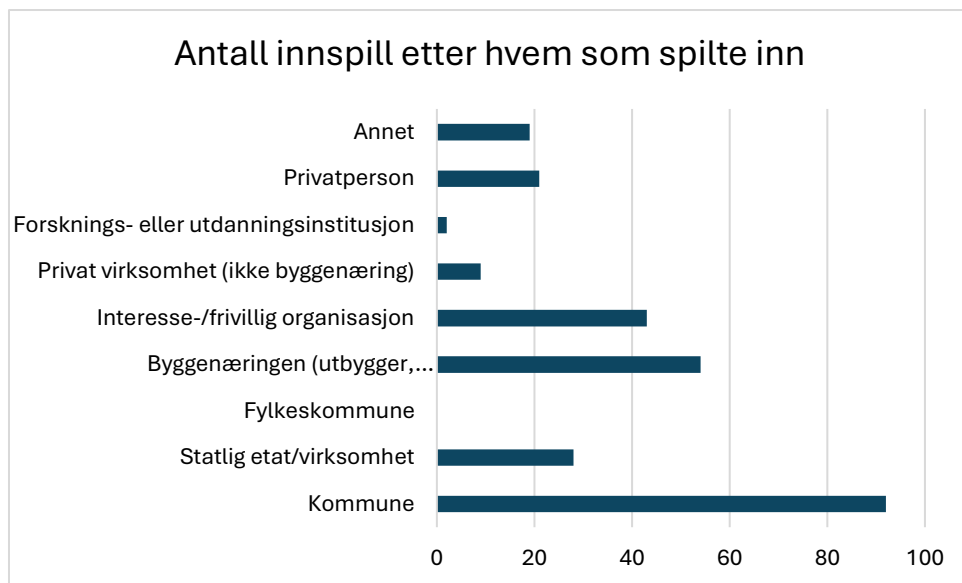
Representanter fra NHO Byggenæringen:	Representanter fra kommunesektoren (KS):
Kristian Torve, NHO Byggenæringen	Anne Gamme, Kommunesektorens organisasjon (KS)
Tom J. Dahl, Boligpartner/Mestergruppen	Jonas Meling, Stavanger kommune
Ellen Grønlund, Tronrud Eiendom	Martin Sebu, Nord Aurdal Kommune
Johan Varmedal, Bravida	Robin Ørjan Brynildsen, Sarpsborg Kommune
Gry Kleven, Backe Prosjekt	Sten Albert Reisænen, Berlevåg Kommune

Fasilitator: Heidi Noodt, Berit Nyland, Kari Eika og Hodan Adan fra Husbanken.

Observatører: Ingunn Johansen, Helse- og omsorgsdepartementet og Ingebjørg Fiskum, Kommunal- og distriktsdepartementet.

Om gjennomføring av arbeidet

Arbeidsgruppen har mottatt 287 innspill gjennom en åpen innspillsrunde. Innspillene ble samlet inn via et digitalt skjema der aktørene i byggenæring og annen privat virksomhet, kommune, offentlige etater, interesseorganisasjoner og privatpersoner ble bedt om å foreslå konkrete tiltak som kan bidra til å bygge flere aldersvennlige boliger med god kvalitet og helhetlige prosesser.



Arbeidsgruppen har hatt to møter og én felles workshop der de har arbeidet med å systematisere, diskutere og vurdere de innkomne forslagene.

Det har vært kort frist for å gjennomføre arbeidet. Arbeidsgruppen har derfor ikke hatt anledning til å gå inn i alle innspillene i detalj, og kan ikke stå ansvarlig for innholdet og vurderingene som ligger til grunn for hvert enkelt forslag.

Arbeidsgruppen har vurdert om det trengs lov- eller forskriftsendringer for å gjennomføre tiltakene. For en del av tiltakene har arbeidsgruppen konkludert annerledes enn forslagsstillerne. Arbeidsgruppen har valgt å presentere sine egne vurderinger av behov for regelendringer.

Flere innspill er i samsvar med tiltak som Eldreboligprogrammet alt er i gang med, slik som arbeidet med å legge til rette for trygghetsboliger og andre aldersvennlige boliger, tiltak for å styrke Husbankens veiledningsrolle overfor kommunene, og kommunenes boligrådgivning, herunder å gjøre det enklere for eldre å tilpasse egen bolig (bl.a. utarbeiding av et funksjonsverktøy). Det gjelder også det å gjøre startlån bedre kjent blant eldre med lav inntekt, og Husbankens distriktsrettede arbeid.

Noen av tiltakene som er spilt inn er også tatt opp i rapporten «Bruttoliste med tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser for å få fart på boligbyggingen», som tidligere har blitt overlevert til kommunal- og distriktsminister Kjersti Stenseng (2.06.25).

Arbeidsgruppen har utarbeidet en bruttoliste (vedlegg 1) over tiltak basert på innspillene som er mottatt. I listen er tiltakene gruppert etter hovedtemaer og undertemaer, og gir en samlet oversikt over forslagene som er vurdert relevante.

Som vedlegg til rapporten følger:

- Vedlegg 1: En tabell i Excel-format med bruttolisten, som gir en detaljert oversikt over alle tiltakene slik de er gruppert av arbeidsgruppen.
- Vedlegg 2: En uredigert innspillsliste, som gjengir alle de mottatte innspillene i sin opprinnelige form. Denne listen er vedlagt for å dokumentere prosessen og gi full åpenhet om grunnlaget for bruttolisten.

Arbeidsgruppens anbefalinger

Helse- og omsorgsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet har, som del av Eldreboligprogrammet (under Bo trygt hjemme-reformen), tatt initiativ til en eldreboligallianse. Under alliansen ble det nedsatt en hurtigarbeidende arbeidsgruppe med representanter fra NHO Byggenæringen og kommunesektoren. Arbeidsgruppens medlemmer vil rette en stor takk til Husbanken som har vært sekretariat for arbeidet.

Det blir flere eldre enn unge i 2031. Selv om eldre er mye friskere enn før, er det nødvendig å se på egne tiltak for å styrke eldres bosituasjon og samtidig utvikle nye boformer som kan avlaste det ordinære boligmarkedet. Dette kan ikke løses av det offentlige alene.

Det er viktig at hver og en av oss tar ansvar for egen alderdom. Finansiering av egen bolig er et privat ansvar. Vi trenger at private aktører utvikler attraktive tilbud som er tilrettelagt for å bli gammel i. Tilskudds- og låneordninger skal på forskjellige måter gi et tilstrekkelig bidrag til å aktivere privatkapital i bolig- og utleiemarkedet. Boligmangelen og markedet for byggenæringen er svært krevende. Det er derfor et godt tidspunkt å iverksette arbeidet med å bygge mer aldersvennlig nå.

De kommunale tjenestene og tilbudene bør i større grad legge til rette for at folk kan bo lengst mulig hjemme. Dette er et større arbeid som vil ta tid. Anbefalinger og tiltak fra arbeidsgruppen er et grunnlag for videre arbeid på dette.

Arbeidsgruppen har på svært kort tid og med meget god tilrettelegging fra Husbanken gjennomgått 287 forslag og har anbefalt 11 forslag som særlig viktige med egne vurderinger. Forslagene er nummerert, men ikke satt i en prioritert rekkefølge. I vedlagte bruttoliste foreligger ytterligere konkretisering av tiltakene vi har anbefalt og som ellers er referert. Noen av forslagene og anbefalingene er godt utredet og allerede utprøvd, mens andre må bearbeides videre.

Eldreboligalliansen bør jobbe videre med å foreslå konkrete løsninger som bidrar til bygging og tilpassing av flere aldersvennlige boliger. Et naturlig neste steg vil kunne være å arbeide med å styrke helprivate løsninger.

Anbefalingene

1. Konsepter

Trygghetsboliger med fellesfunksjoner (herunder konsepter som Omsorg+)

Større bebyggelse av trygghetsboliger med fellesfunksjoner (som husvert/trygghetsvert, kantine/cafe, hobbyrom/aktivitetsrom, treningsrom etc.) er et tilbud som mangler i Husbankens «omsorgstrapp».

Når en sammenligner driftskostnaden ved å ha et heldøgns omsorgstilbud opp mot trygghetsboliger med fellesfunksjoner gir dette en betydelig reduksjon i driftskostnadene, uten at det nødvendigvis går på bekostning av bo- og livskvalitet for målgruppen. Flere kommuner peker på at de bygger heldøgns omsorgstilbud fordi det ikke finnes egnede boliger for eldre.

Et slikt konsept med samlokaliserte trygghetsboliger med fellesfunksjoner vil kunne legge til rette for mer effektiv hjemmetjeneste, ved at boligene er sentralt plassert, flere er samlokalisert og man kan avsette arealer/kontorer for hjemmetjenesten i bygget ved behov. Tiltaket vil gi en trygg ramme for et selvhjulpent liv så langt som mulig. For at det sosiale aspektet skal fungere best mulig, er man avhengig av interesse og innsats fra beboerne. Det anbefales derfor at helse- og omsorgsbehov (krav

om vedtak fra kommunen) ikke benyttes som tildelingskriterium dersom tiltaket utføres av privat utbygger uten avtale med en kommune.

Tiltaket har også et stort potensial for innovasjon innen velferdsteknologisiden. Flere aktører har påpekt potensiale som ligger i økt bruk av velferdsteknologi for å gi større trygghet, bedre livskvalitet og bedre ressursbruk.

Arbeidsgruppen anbefaler at det opprettes et eget investeringstilskudd og at tilskuddet kommer leietaker eller kjøper til gode i form av lavere husleie eller kjøpspris. Alternativt, eller i tillegg, foreslås at deler av investeringstilskudd til heldøgn omsorgsplasser (sykehjem) omdisponeres til trygghetsboliger med fellesfunksjoner og husvert/trygghetsvert.

Arbeidsgruppen ser at trygghetsboliger med fellesfunksjoner som skaper felleskap – som husvert til stede på døgnvakt, bruk av velferdsteknologi, lokaler som skaper interaksjon og samhandling samt mulighet for tilstedeværelse fra kommunen via hjemmetjenesten vil gi et trygt alternativ som kan stimulere eldre til å flytte tidligere og redusere belastningen på heldøgns omsorgsplasser.

Konseptet Trygghetsboliger er allerede utredet fra Husbanken og arbeidsgruppen anbefaler at konseptet vedtas og iverksettes snarest mulig.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- Innføring av investeringstilskudd og andre tilskudd til trygghetsboliger med fellesfunksjoner.
- Vurdere å omprioritere midler avsatt til investeringstilskudd for heldøgns omsorgstilbud, sykehjem til trygghetsboliger med fellesfunksjoner.
- Gi Husbanken økt fleksibilitet til å bruke forsøksordning for ulike investeringstilskudd, for å kunne bygge flere aldersvennlige boliger.

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 17, 24-36, 49, 50, 54, 57, 58, 66 233, 255 og 265

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/hoeringinvesteringstilskudd/id2859945/>

Hagehus

Store deler av arealbruken til bolig i kommune-Norge er småhus, for det meste eneboliger. Dagens regler for fortetting begrenser omfanget, og mye av fortettingen har negative kvaliteter. Hagehus er en ny fortettningsform der disse ulempene søkes unngått.

Hagehus er fortetting med mindre hus enn tradisjonelle eneboliger. I stedet for å skille ut egen tomt, deler hagehuset hagen med hovedhuset. Som en form for moderne kårbolig kan det få fart på generasjonsskiftet i boligmassen. Dersom eldre får bygget en tilpasset bolig i egen hage, kan de klare seg hjemme lengre. Hovedhuset frigjøres til neste generasjon, og med felles hage er det gode muligheter for gjensidig omsorg. Hagehus svarer på eldre personers manglende flyttemotivasjon ved å få bli værende i egen hage og i nabolaget med venner.

Arbeidsgruppen ser på tiltaket som «et steg på veien» mot tanken om økt deling og sambruk i samfunnet. Det anbefales at det settes ned en arbeidsgruppe for å utrede dette konseptet videre for å undersøke potensiale for økt fortetting og som et aldersvennlig tiltak der eldre kan bli boende med sin egen hage og i sitt eget nabolag.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- Utarbeides en forenklet byggesøknadsprosess for hagehus som bygges etter visse livsløpskvaliteter
- Opprette en pilotordning til Husbanken for å bidra til utvikling og industrialisering av denne type konsepter. Modulbygg kan bidra til skalering og reduserte byggekostnader.

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 250

2. Heistilskudd og påbygg i høyden + heis

Mange eldre er i praksis «innelåst» i blokker uten heis, og kostnadene er for høye til at borettslag og sameier i stor skala investere i dette. Et nytt heistilskudd vil åpne opp tusenvis av eksisterende boliger, gjøre bomiljøene mer aldersvennlige og gi eldre mulighet til å bli boende trygt og selvstendig lengre. Tiltaket er kostnadseffektivt sammenlignet med at eldre flytter inn «for tidlig» på institusjonsplasser, og reduserer presset på kommunale tjenester.

Det bør også ses på mulighet for å åpne opp for påbygg i høyden. Påbygg i to etasjer på eksisterende takarealer har et uforløst potensial. Det finnes i dag konsepter for bygging med lette, prefabrikkerte konstruksjoner på eksisterende bygg, for eksempel fire etasjers boligblokker uten heis. Ved å kombinere tilskudd og påbygg, samt sette krav om påbyggets funksjon som aldersvennlige boliger, herunder heis, vil man kunne løse flere utfordringer i et gitt tiltak.

For å bygge i høyden, må barrierene i plan- og bygningsloven reduseres. Til tross for stort potensial, innebærer påbygg-prosjekter risiko som følge av manglende erfaring, krav om full oppgradering og reguleringsrisiko. Påbygg i høyden bør kunne gjennomføres etter forenklet prosess, uten ny reguleringsplan.

Arbeidsgruppen anbefaler at man innfører heistilskuddet for borettslag, private og kommuner. Samt at man starter en prosess for å videre utrede mulighetene som ligger i konseptet om påbygg i høyden. I dette arbeidet må det ses på krav knyttet til oppgradering av eksisterende boligmasse ved påbygg, risikoavsetning og støtteordninger, kompetanseheving, vurderinger knyttet til salg av takareal og bestemmelser i reguleringsplaner som kan åpne opp for tiltaket.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- Gjeninnføre heistilskuddet for borettslag, sameier og kommuner.
- Nedsette en arbeidsgruppe som kan utrede muligheten av bygging av heis og påbygg i høyden på eksisterende bygg.
- Etablere et pilotprosjekt i Husbanken for å utvikle og teste ut påbygg i høyden-konseptet med heis

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 102-109, 33, 39, 135, 166, 167, 225, 247

3. Tilskudd til fellesarealer

Tilskudd og husbankfinansiering til fellesarealer kan være et nytt verktøy for å stimulere til bygging og oppgradering av gode fellesarealer både i eksisterende bygg og nybygg. Ordningen vil bidra til økt sosial bærekraft i prosjekter, skape møteplasser som reduserer ensomhet og gjøre bomiljøene mer inkluderende. Samtidig kan tilskuddet bidra til å holde prisene nede, og dermed gjøre slike boliger

mer tilgjengelige for eldre og andre grupper med begrenset økonomi. En tenkt modell kan være at en aktør kan eie fellesareal i bygget ved at det etableres en egen seksjonstype mot en gitt leiepris per måned fra beboerne.

Forskningen viser at gode fellesareal skaper felleskap, øker kvaliteten på bomiljøet og attraktiviteten for nye aldersvennlige boliger, men også prisen. Dagens byggekostnader er i seg selv en betydelig barriere, og fellesareal kommer på toppen av denne. Dette tilskuddet vil bidra til at flere prosjekter blir realisert med bomiljøkvaliteter som øker attraktiviteten, men ikke prisen.

Arbeidsgruppen mener at et tilskudd og husbankfinansiering til fellesarealer vil stimulere til bygging av flere og bedre fellesarealer som vil gi økt sosial bærekraft i prosjekter. Videre vil det bidra til å "holde prisene nede" for kjøperne i prosjektene.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- Innføre tilskudd og lån til utvikling av fellesareal i eksisterende bygg og nye prosjekter.

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 2, 7, 8, 9, 15, 18 og 22

4. Tilskudd til kjøp og bygging av utleieboliger

Tidligere har Husbanken hatt tilskuddsordninger for både kjøp og bygging av kommunale boliger. Dette tiltaket forsvant i 2023 og er sårt savnet blant kommunene. Tilskuddet bør tilbakeføres og utvides til å også gjelde bygging av utleieboliger.

Et slikt tilskudd vil hjelpe kommunene til å kunne kjøpe og bygge flere egnede boliger, særlig i dagens marked. For å unngå for mye byråkrati og restriksjoner i ordningen bør tilskuddet gjelde alle type boliger, og ikke låses til en brukergruppe. Så kan kommunene selv vurdere den mest hensiktsmessige bruken for å løse behovene.

Samtidig anbefaler gruppen at man ser på den private tilbudssiden for utleieboliger for eldre. Dette kan bidra til at det blir bedre miks i boligprosjekter og gjøre tilbudet mer attraktivt. Privat utleie av aldersvennlige boliger kan være en del av løsningen for å sikre mobilitet i boligtrappen, særlig for de med begrenset økonomi.

Flere kommuner har opplevd å lyse ut tilvisningsavtaler uten at de får tilbud fra bransjen. Dette kan fort henge sammen med leieprisnivå (som igjen styres av utbyggingskostnader), risiko knyttet til inntekt og mangel på garantier.

Arbeidsgruppen mener at tilskudd til kjøp og bygging av utleieboliger vil bidra til økt bygging av flere aldersvennlige utleieboliger. De høye byggekostnadene står i veien for oppføring av boliger i distriktene. Tilskuddet til kjøp og bygging av utleieboliger vil fungere som risikoreduserende tiltak, særlig i distriktene.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- Tilskudd til kjøp og bygging av kommunale utleieboliger – i nye- eller rehabiliteringsprosjekter.
- Gjennomgang av regelverket for tilvisningsavtaler for å øke attraktiviteten til tilvisningsavtaler.

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 60, 61, 62, 63, 68 og 71

5. Flyttekjeder

Flere må bo i egnet aldersvennlig bolig, men barrierene oppleves å være for store for enkelte. Av eldre som ikke har tilrettelagt egen bostuasjon, svarer en av ti at de ikke har råd. Tre av ti svarer at det er lite hensiktsmessig å tilpasse dagens bolig.

Å flytte innebærer ulike barrierer for den enkelte: økonomiske, praktiske så vel som sosiale. For aldersgruppen og kommunene vil det være gevinster i at flere bor i en aldersvennlig bolig og at de med et omsorgs- eller pleiebehov bor mer konsentrert, nær tjenestene de trenger. Flytting til en aldersvennlig bolig innebærer også at tilbudet av egnede boliger for andre aldersgrupper øker.

Flyttekjedene for eldre bør derfor styrkes, også for å sikre at eldre flytter når de kan, ikke når de må.

Arbeidsgruppen anbefaler å utrede en behovsprøvd modell for boligbytte for de som har svak økonomi. Ordningen kan innebære at kommunen eller et boligbyggelag kjøper den eldres gamle bolig som ikke har høy nok verdi til å kunne veksles inn i egnet leilighet. Kommunen betaler mellomlegget og tar tapet, men oppnår en ny kommunal bolig til barnefamilier og gi eldre en aldersvennlig bolig som kan bidra til å avlaste omsorgstjenestene. Kommunen vil måtte ta tap i hvert enkelt boligbytte, men kan få gevinst i drift på sikt. Det bør derfor etableres et behovsprøvd tilskudd til ordningen.

Regjeringen har foreslått et tilskudd og låneordning for boligtilpassing i statsbudsjettet for 2026. Det bør vurderes om dette tilskuddet også kan benyttes av de som ser at det ikke er hensiktsmessig å tilpasse egen bolig, men heller bør flytte. Et slikt flyttetilskudd kan også anvendes til å mobilisere frivillige organisasjoner til praktisk bistand med flytting eller andre barrierer som bidrar til at man utsetter eller velger å ikke flytte.

Eldre kan i dag få startlån, men ordningen må styrkes og målrettes for aldersgruppen. Et forslag er å tilby et eget "seniorlån" fra Husbanken til boligkjøpere over 65 år hvor lån innvilges til for eksempel 80 prosent av kjøpesum, med avdragsfrihet og lav rente. Forutsetningen bør være flytting til et helseknutepunkt og en aldersvennlig bolig.

Flere profesjonelle utleieaktører tilbyr evigvarende utleiekontrakter i boligprosjekter for eldre. Det bør stimuleres til at leie av trygghetsbolig-konsepter blir en mer aktuell løsning for flere.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- Det etableres en behovsprøvd tilskuddsordning for å dekke mellomlegg mellom salg av eldre uegnet bolig og kjøp av ny aldersvennlig bolig. Det bør utredes om Husbanken kan ha en garantirolle eller om kommuner kan involveres for å sikre flere kommunale familieboliger.
- Det etableres egne seniorlån, med mål om å få flere eldre til å selge uegnet bolig og kjøpe en aldersvennlig bolig.
- Tilpassingstilskuddet utvides til å omfatte flytting der tilpassing av bolig ikke er egnet.

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 117-119, 120, 125, 223 og 233

6. MVA-fritak, MVA-refusjon eller MVA-kompensasjon (også til private utbyggere)

Det er kommet inn flere innspill som peker på behovet for sterkere økonomiske virkemidler for å realisere flere aldersvennlige boliger og fellesskapsløsninger. Et av disse er MVA-fritak eller MVA-refusjon for bygging av boliger som er aldersvennlige. Forslagene gjelder både generelt for aldersvennlige boliger, men også boliger som er spesielt tilrettelagte for gitte grupper. Det er kommet innspill som omhandler MVA-fritak når en aktør bygger sammen med kommunen, men også for utbyggere som bygger aldersvennlige boliger i privat regi.

Arbeidsgruppen mener at dette tiltaket bør tas med videre og vurderes som et incentiv staten kan gi det private markedet og kommunene for å få fart på utbyggingen av aldersvennlige boliger. En av de store utfordringene vi har nå, er at byggekostnaden av nye boliger er mye høyere enn prisen eldre kan forvente ved salg av egen bolig. MVA-fritak ville gitt kjøper 25 % reduksjon i pris på ny bolig.

En viktig løsning fremover er å bygge ut boliger der folk kan klare seg lenger selv og som er billigere å drifte for kommunene. MVA-kompensasjonen bør derfor utvides til flere konsepter.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- Innføre MVA- kompensasjon for trygghetsboliger og andre aldersvennlig konsepter for at folk skal bo lenger hjemme.

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 50, 55, 74-78,182 og 290

7. Tilskudd til sanering

Mange av dagens gamle kommunale boliger er utgåtte, uegnede og med totalt eller nærstående funksjonssvikt (tilstandsgrad 3). I tillegg er det uverdige og ulike sosiale levekår for særlig barn og ungdom i slike boliger, og i tillegg uhensiktsmessig å renovere.

Kostnaden for sanering, så vel som for renovering, er en økonomisk barriere. Boligene blir heller stående ubrukt, og beslaglegger tomter med ferdig infrastruktur som er modne for gjenbruk.

Et saneringstilskudd vil være et godt incentiv og beslutningsstøtte for kommunale vedtak om fornyelse av boligmassen. Det vil være god samfunnsøkonomi å gjenbruke tomter og infrastruktur for nye aldersvennlige boliger. Kommunene får derved frigitt byggeklare tomter som raskt kan erstattes med nye aldersvennlig boliger, ofte med flere boenheter pr tomt.

Det anslås at det står flere tusen tomme kommunale boliger i dag, dette utgjør et betydelig potensial for oppføring av nye aldersvennlige boliger.

Det er også behov for en nasjonal innsikt i tilstanden på alle kommunale boliger. Dagens porteføljeforvaltning samstemmer dårlig med kommunens evne og kapasitet til å ivareta FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) på en aldrende bebyggelse. Dette bør støttes opp av måleverktøy som gir oversikt over status og fremdrift. Husbankens digitale Kobo*-tjeneste kan utvikles til å vise oversikt og vurdering av tilstandsgrad for kommunale boenheter.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- Innføre et saneringstilskudd for kommuner
- Kobo videreutvikles for å få nasjonal innsikt om tilstandsgrad

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 115, 116, 209 og 210

* Kobo er en digital tjeneste for kommunale boliger. I tjenesten finner du to systemer – et fagsystem for kommuner og en selvbetjeningsløsning for innbyggere. Alle kommuner kan ta i bruk Kobo.

8. Behov for forenkling av dagens ordning for investeringstilskudd for sykehjem og omsorgsboliger:

Arbeidsgruppen viser til forslag om å endre og å styrke investeringstilskuddet, samt egen rapport fra KS om utfordringer ved investeringstilskuddsordningen pr i dag. Tilskuddsordningen er innrettet mot kommuner, men for lite fleksibelt regelverk gjør at ordningen kan hindre kommuner i å realisere gode boligløsninger for alle som trenger det.

Det er et spenn i dagens utfordringer med ordningen:

- antall personer i bofellesskap
- krav om tilbakebetaling av tilskuddet hvis plassene ikke er tatt i bruk
- krav til samme målgruppe for ordningen over tid
- vanskelig å skifte målgruppe hvis behovene endrer seg
- nært tilknyttet helse og omsorgstjenestelovgivning, krav om at bruker / beboer i en omsorgsbolig må ha et vedtak på heldøgns omsorgstjenester.
- plankravet som følger ordningen.
- kravene til romstørrelse kan være for rigide

Hva er det ved plankravet som gjør at det blir fordyrende?

I forhold til kommunens utfordringer knyttet til tilfang på helsepersonell vil bofellesskap til utviklingshemmede med svært få leiligheter vanskeliggjøre bærekraftige tjenester. Det er slik lite hensiktsmessig om dagens krav til et mindre antall leiligheter videreføres.

Det tas utgangspunkt i 4 – 6 beboere, mens kommunene ofte vil bygge 8 eller 10 – 12. Leiligheter ender ofte på 10 – 12 mill i kostnad som følge av plankravet. Mens kommunene kanskje får 2 mill fra Husbanken.

Kommuner må også flytte prosjekter som er lokalisert i nærheten av sykehjem eller andre tilbud for å oppfylle krav til normalisering og integrering. Selv om det ligger sentralt plassert med også mange andre lokaliseringstilbud i nærheten med andre funksjoner.

Dette kravet gjelder også nye sykehjem, som skal bygges med mindre enheter og at de skal bestå av 6–8 boenheter i en gruppe.

Kommunen mener at krav om umiddelbar bruk av alle plasser er kostnadsdrivende og hindrer fleksibilitet i fremtidsplanlegging.

Det bør være fullt mulig å ha et vedtak om heldøgns omsorgstjenester - og et reelt behov for det - uten at det nødvendigvis må etableres et fysisk baseareal med en turnusgruppe som er til stede 24/7 i boligkomplekset. Digitalisering av hjemmeoppfølging og digitale hjelpemidler skyter stadig større fart og får raskt en viktigere rolle i organisering og drift av kommunale omsorgstjenester.

I andre eksempler peker kommuner på at når det gjelder valg av tomt for nye tiltak, deler også kommunene ønsket om å unngå "ghettoer" og uhensiktsmessig oppsamling av offentlig tjenesteyting. Det må imidlertid være kommunene, både som planmyndighet og tjenesteyter, som selv vet best hvor det er hensiktsmessig å bygge nye boliger til omsorgsboligformål. Det kan også oppleves krevende at kommunens vurdering av hvilke tomter som er velegnet til å bygge ulike omsorgsboliger på, blir overprøvd med begrunnelse om at det ligger annen offentlig tjenesteyting for nært opp til planlagt tiltak.

Praksis: Husbanken bruker selvsagt skjønn, men det skjønnets ser ut til å ha gått i retning av innskjerping og strengere tolkning, men bildet er ikke likt i alle regioner.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- Å forenkle investeringstilskuddsordningen ut ifra KS-rapporten om tilskuddsordningen.
- Husbanken gjennomgår egen praksis med tanke på forenkling jfr. dagens regelverk

Referanser:

Bruttoliste: tiltak 47 – 56 samt rapport fra KS om investeringstilskuddet

9. Kunnskap

Skal vi lykkes med å bygge og tilpasse flere aldersvennlige boliger, må vi samle og dele kunnskap. For en boligeier kan en barriere mot å tilpasse egen bolig være mangel på kunnskap, mens en håndverker kan ha for liten kompetanse om hva som sikrer et aldersvennlig hjem. Ved å legge til rette for bedre og mer deling av kunnskap, kan vi senke terskelen og heve kvaliteten.

Erfaringer, kompetanse og data må deles bedre mellom aktørene på boligfeltet for at vi skal sikre sosiale, rimelige og bærekraftige bomiljøer for den økende gruppen eldre voksne. Slik FutureBuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for bærekraftige bygg, bør tilsvarende etableres for aldersvennlige boligprosjekter. Prosjekter i programmet forplikter seg til deling av kunnskap og erfaringer gjennom formidlingsordninger og tilgjengeliggjøres for alle.

Videre anbefaler arbeidsgruppen, basert på et stort antall innspill, at bevisstgjøringskampanjer og verdifulle visningssenter (som for eksempel planleggelitt.no) videreføres og forsterkes mot fremtidig målgruppe.

Flere kommuner, for eksempel Stavanger, har gode erfaringer med å etablere egne boligforum, hvor innbyggere, utbyggere og kommunen drøfter boligpolitiske utfordringer. Å jobbe godt med boligrådgivning på tvers av etater og aktører kan gi gode resultater, og ofte etterlyses det ressurser til boligplanlegging. En måte å løse dette på, kan være å legge til rette for pensjonerte fagressurser som ønsker å bidra.

Arbeidsgruppen mener det er viktig at vi har oppdatert og pålitelig data om kommunenes fremtidige boligbehov, herunder behovet for aldersvennlige boliger. I dag er det ingen felles metode for slik beregning, mens kommuner ofte bestiller dette fra ulike konsulentmiljø.

Arbeidsgruppen mener også, basert på innspillene, at det må legges til rette for videreutdanningstilbud knyttet til aldersvennlig bygging og boligtilpassing, for eksempel gjennom et tilbud i bransjeprogram for industri og bygg. Det er ofte håndverkere, utbyggere og arkitekter som kommer i kontakt med de som skal tilpasse boligen sin, og som ofte gir rådgivning. Det er viktig at disse har kompetanse om både hvilke tiltak som er riktig og hvilke muligheter det offentlige tilbyr.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- At det etableres et program for kunnskapsdeling etter modell fra FutureBuilt for aldersvennlige nybolig- og transformasjonsprosjekter.
- At Husbanken videreutvikler sin rolle som statistikk- og kunnskapsformidler
- At bevisstgjøringskampanjer og visningssenter forsterkes mot fremtidig målgruppe
- Etablere et videreutdanningstilbud for aldersvennlig bygging og boligtilpassing i bransjeprogram.
- Oppfordre til nye samhandlingsarenaer mellom kommune og utbyggere, ref. Bergen og Stavanger som alt har innført dette.
- Gjøre det enkelt å tilpasse egen bolig ved å bl.a. utvikle standardiserte tiltaksmenyer for boligtilpassing.
- Be SSB utarbeide en beregning av kommunenes boligbehov, herunder behovet for ulike boliger.

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 185, 186, 189, 190, 198, 204, 212, 216, 226, 244 og 256

10. Transformasjon

Vi må ta i bruk de boligressursene og ombrukspotensialene som finnes for å fremskaffe tilstrekkelig antall aldersvennlige boliger. Ved å ta i bruk bygg som allerede er bygget, kan man samtidig ta i bruk eksisterende infrastruktur og gi nytt liv til bygg som står tomme eller er for store til dagens formål. Aktuelle foreslåtte tiltak kan innebære:

- Omgjøring av en bolig til to eller flere boenheter – én for eldre, øvrige for utleie eller familie.
- Bruke eksisterende funksjonstømte bygg, for eksempel skolebygg, barnehagebygg og andre offentlige bygg, til aldersvennlige boliger med gode fellesarealer.
- Generasjonsbolig med felles arealer ute og inne.

Arbeidsgruppen mener alle disse forslagene gir raskere tilgang til boliger og åpner for innovative boformer der fellesskap, tilgjengelighet og fleksibilitet er sentralt. Omgjøring av egen bolig til flere boenheter vil kunne sikre eldre utleieinntekter til å tilpasse egen boenhet.

Barrierene for transformasjonsprosjekter kan oppleves som for store. Et eksempel er kostnadene ved tidligfase-prosjektering. Det bør legges til rette for forenklede prosesser for bl.a. bruksendring og universell utforming der dokumentert funksjonell tilgjengelighet og sikkerhet er ivaretatt.

Det bør sikres at midler til transformasjon eller tilrettelegging av boliger gjøres på boliger som er sentralt beliggende. Dokumentavgiften ved ombygging til aldersvennlige boliger bør fjernes, for å gjøre det mer attraktivt å ta i bruk tomme bygg og gjøre boligene rimeligere for sluttbrukerne.

Arbeidsgruppen anbefaler at det ses på muligheter for å forenkle prosesser og lovverk for å ta i bruk transformasjonsobjekter som omtalt over. Tiltaket vil kunne rettes mot private boligeiere, utbyggere/eiendomsselskap og kommunene.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- at det startes et arbeid med å forenkle prosesser for å transformere bygg til bruk for aldersvennlige boliger og boliger for gitte beboergrupper.
- At Husbankens regelverk for støtte- og tilskuddsordninger justeres slik at transformasjonsprosjekter lettere anses å være likeverdige med nybygg i støtteordninger.
- Det bør vurderes om det kan gis incentiver som gunstige lån eller tilskudd for å dra ned kjøp- eller leieprisene for sluttbruker.
- Tilskudd for tilrettelegging av fellesareal i eksisterende bygningsmasse.
- Dokumentavgiften for ombruk/transformasjon likestilles med nybygg

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 110-114, 180, 182 og 194

11. Regler og praksis (annet)

Arbeidsgruppen viser til bruttolisten og rapporten "*72 tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser for å få fart på boligbyggingen*", som ble overlevert Kommunal- og distriktsdepartementet i juni 2025. Reduserte byggekostnader, mer effektive plan- og byggesaksprosesser og økt bygging og tilpassing er avgjørende for at vi også lykkes med ambisjonen om at flere skal kunne bo trygt hjemme.

Det anbefales å utrede mulighetene for og konsekvensene av å opprette et eget arealformål i kommuneplanens arealdel for aldersvennlig bolig sett opp mot å bruke dagens lovverk med krav til planene. Tiltaket kan forenkle planprosesser, gi forutsigbarhet for kommunenes helse- og omsorgstilbud og føre til at bygging av aldersvennlig bolig blir enklere, billigere og raskere gjennomført. Samtidig kan det være uheldig å opprette områder med kun én gitt beboergruppe, vi ønsker normalisering og integrering av alle type beboere og levende nabolag. I aldersvennlige boligprosjekter bør krav til uteareal (MUA-krav) kunne løses innvendig i fellesareal, som for eksempel vinterhager, treningsrom og aktivitetsrom.

Enkelte forskrifter kan medføre krav til kvaliteter i bomiljø som ikke er etterspurt i aldersvennlige boligprosjekter (for eksempel lekeareal), og bør mykes opp.

Det bør vurderes å gjennomgå krav til dagens livsløpsboligdefinisjon med tanke på forenkling. Veiledning bør innarbeides i VTEK* og legges åpent/gratis tilgjengelig for alle. Spesifikasjonene for aldersvennlige boliger kan fungere som kriterium for å motta lån eller støtte fra Husbanken.

Arbeidsgruppen anbefaler:

- Legge til rette for at krav til uteoppholdsareal kan byttes inn i fellesarealer
- Forenkle dagens krav og definisjon av livsløpsbolig.
- utrede aldersvennlig bolig som eget arealformål, alternativt tinglysning av formål, sett opp mot å bruke dagens lovverk med særskilte krav til planene.
- Utvikle måleverktøy som viser status og fremdrift for bygging og tilpassing av offentlige og private aldersvennlige boliger.

Referanser:

Bruttoliste: tiltaksnummer 140, 141, 147,148, 149, 150, 151, 152, 153, 159, 160, 161, 169 og 182

* veiledning til byggteknisk forskrift

Presentasjon av alle innsendte innspill

Vurdering og gruppering av alle innspillene

Alle de innkomne innspillene er gjennomgått og vurdert av arbeidsgruppen. Innspillene er enten tatt med i bruttolisten eller definert som utgått. Totalt har rundt 27 innspill falt ut, enten fordi de var utenfor mandatet eller at de ikke lot seg konkretisere som tiltak.

Formålet med dette kapitlet er å presentere de innspillene som gruppen har mottatt.

For å gjøre materialet mer oversiktlig og håndterbart, har arbeidsgruppen valgt å gruppere innspillene i hovedtemaer og undertemaer. Innenfor temaene er sammenfallende tiltak samlet og beskrevet på en måte som viser fellestrekk og sammenhenger. En del av innspillene beskrev flere tiltak. Disse er blitt delt opp og registrert som flere separate innspill slik at de kan plasseres under riktig tema i bruttolisten og behandles helhetlig.

De overordnede temaene er:

- **Nye boliger** (inkl. sosiale boformer; trygghetsboliger; livsløpsboliger; investeringstilskudd; demensvennlige boliger; finansiering av omsorgs- og utleieboliger; mva-kompensasjon; statlig infrastrukturfond og nye økonomiske virkemidler for eldre)
- **Eksisterende boliger** (tilpasning; heistilskudd; boligtransformasjon og saneringstilskudd)
- **Flyttekjeder** (boligbytteordning; seniorlån; mellomfinansiering og praktisk flyttehjelp)
- **Risikoavlastning** (byggelån; tapsgaranti; ordning for risikoavlastning)
- **Regler og praksis** (designmetodikk og brukerinvolvering; nasjonale planer, retningslinjer og standarder; plan -og bygningsregelverket og kommunal praksis)
- **Kunnskap** (informasjon og veiledning; kartlegging; kunnskap og kompetanseløft; statistikk og styringsparametere)
- **Konsept** (eksempler og modeller for aldersvennlige boliger)

Denne strukturen danner grunnlaget for presentasjonen av tiltakene i rapporten, og gjør det mulig, på tvers av innspillene, å se tiltak som understøtter hverandre.

Nye boliger

Sosiale boformer

Tiltak 1: Finansiering til modulbasert ferdighus

Innspillet viser til behovet for finansiering til modulbasert ferdighus som en løsning for å møte etterspørselen etter flere egnede boliger for eldre. Modulbaserte ferdighus kan produseres og settes opp raskt, gir lavere byggekostnader enn tradisjonell boligbygging, og kan enkelt tilpasses universell utforming og ulike lokale behov.

Forslaget er å gi Husbanken mulighet til å prioritere finansiering med både lån og tilskudd til denne typen boligprosjekter. Slik kan kommuner, boligbyggelag, private og ideelle aktører raskere etablere rimelige og tilgjengelige boliger, særlig i distriktene der ordinær boligbygging ofte ikke er lønnsomt.

Målgruppe: Eldre, personer med funksjonsnedsettelse, kommuner, boligbyggelag, private og ideelle aktører.

Konsekvenser:

- Raskere etablering av boliger for eldre.
- Lavere byggekostnader og mer forutsigbare prosesser.
- Flere egnede boliger i distriktene.
- Bedre tilrettelegging for universell utforming og fellesskapsløsninger.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år).

Lov-/forskriftsendring: Ja, innføring av tilskuddet krever forskriftsendring. Hvis låneordningen avviker fra dagens regelverk for lån til boligkvalitet, vil det også være behov for forskriftsendring for lånet.

Tiltak 2-22: Finansiering og tilskudd til fellesarealer og sosiale boformer

Det er kommet inn 21 innspill som understreker hvor viktig fellesarealer og sosiale boformer er for å skape gode, trygge og aldersvennlige bomiljøer. Forslagene peker på behovet for tilskudd, lån og andre økonomiske incentiver som kan sikre at nye boligprosjekter får fellesarealer, og at eksisterende boliger kan rehabiliteres eller ombygges med slike løsninger.

Innspillene inkluderer blant annet forslag om tilskudd til generasjonsboliger, etablering av seniorbofellesskap (55+), bofellesskap for yngre og eldre og omsorg + - modellen samt andre former for sosiale boformer som kan være et alternativ til både å bo hjemme alene eller flytte til institusjon. Flere fremhever at fellesarealer bidrar til sosialt samvær, aktivitet, bedre fysisk og psykisk helse, og kan dermed redusere behovet for helse- og omsorgstjenester.

Et gjennomgående poeng er at uten øremerkede ordninger fra Husbanken som tilskudd til fellesarealer, lån til fellesarealer eller incentiver for sosiale boformer, vil slike prosjekter ikke bli realisert i tilstrekkelig omfang.

Målgruppe: Eldre, Kommuner, borettslag, boligbyggelag, private og ideelle aktører.

Konsekvenser:

- Flere boliger bygges med fellesarealer og sosiale funksjoner.
- Økt livskvalitet og bedre helse for eldre gjennom fellesskap og aktivitet.
- Redusert press på institusjonsplasser og kommunale omsorgstjenester.
- Bedre utnyttelse av boligmarkedet gjennom nye og varierte boligmodeller.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år) og mellomlang sikt (2–4 år).

Lov-/forskriftsendring: Ja, lån og tilskudd til fellesarealer krever forskriftsendringer.

Trygghetsboliger

Tiltak 23-36: Etablering av tilskudd til trygghetsboliger

Det er kommet inn 14 innspill om tiltak for å etablere trygghetsboliger, som er en variant av sosiale boformer. Forslagene har mange fellestrekk og peker samlet på behovet for en ny tilskuddsordning som gir eldre bedre tilgang på lettstelte, tilgjengelige boliger i nærheten av servicetjenester og helsetjenester.

For å få dette til må tilskuddsordningene ikke bare brukes til etablering av heldøgns omsorgsplasser, men også i økende grad rettes mot trygghetsboliger. Tilskuddet bør bidra til å redusere salgspris eller månedlig leie for beboeren. Særlig leiealternativet trekkes fram som viktig, fordi det gjør det enklere og mindre kostnadskrevenne å flytte mellom ulike nivåer i omsorgstrappen.

Forslagene understreker at ordningen ikke bør avgrenses til distriktskommuner, men gjelde hele landet. Tilskuddets størrelse bør være tilstrekkelig til å sikre etablering av enkle fellesarealer for sosialt samvær. Boligene bør være universelt utformet og tilrettelagt for fellesskap, fysisk funksjonsnedsettelse og kognitiv svikt. Flere peker på at trygghetsboliger bør organiseres med en husvert, gjerne i samarbeid med frivillige aktører, som kan bidra til økt trygghet og fellesskap.

Det løftes også fram at trygghetsboliger kan etableres som egne prosjekter, men like gjerne integreres i større bolig- og utbyggingsprosjekter, samlokalisert eller spredt i borettslag og sameier. Flere forslag vektlegger at en slik ordning bør forvaltes av Husbanken, med øremerkede og forutsigbare midler på statsbudsjettet. Husbanken trekkes fram som den aktøren som kan sikre fleksibilitet, lokal tilpasning og langsiktighet i virkemiddelbruken.

Målgruppe: Eldre, inkludert personer med demens eller kognitiv svikt, samt kommuner, utbyggere, borettslag, boligbyggelag og andre private aktører.

Konsekvenser:

- Bedre livskvalitet, trygghet og aktivitet for eldre.
- Utsatt behov for omfattende omsorgstjenester.
- Frigjøring av boliger som kan benyttes av barnefamilier og unge.
- Økt byggeaktivitet og mer mangfold i boligmarkedet.
- Kommuner og Husbanken får et tydelig virkemiddel i bolig- og omsorgspolitikken.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år) og mellomlang sikt (2–4 år). Flere forslag peker på behov for rask oppstart, men også langsiktighet i ordningen.

Lov-/forskriftsendring: Ja, tilskudd til trygghetsboliger krever forskriftsendringer.

Livsløpsboliger

Tiltak 37: Funksjonsmerking av bolig

Med energimerking som forbilde foreslås det å innføre en funksjonsmerking av boliger. Dette merket skal inngå som en naturlig del av takst ved salg, og gi informasjon om boligens funksjonelle egenskaper utover de tekniske.

Målgruppe: Alle som eier, leier, selger eller kjøper bolig.

Konsekvenser:

- Eier kan pålegges ansvar for å legge fram funksjonsmerke før avtale om salg inngås.
- Verktøyet for funksjonsmerking kan utvikles i tilknytning til eldreboligprogrammet.
- Ordningen vil gi kjøper bedre kunnskap om boligens funksjonelle egenskaper og egnethet, spesielt med tanke på tilgjengelighet og aldring i hjemmet.

Tidsrom: Mellomlang sikt (2–4 år).

Lov-/forskriftsendring: Ja

Tiltak 38: Preaksepterte løsninger for påbygg av sentrale funksjoner

Det foreslås at Husbanken utvikler preaksepterte løsninger for påbygg av bad, soverom eller begge deler i små, eldre eneboliger som mangler disse funksjonene på inngangsplanet. Løsningene skal være arealeffektive og i tråd med Husbankens livsløps- og omsorgsboligstandard. Målet er å gjøre det enklere og rimeligere for eldre å tilpasse boligen sin slik at de kan bo hjemme lenger.

Tiltaket svarer på utfordringer som:

- **Kompliserte prosesser** – planlegging og prosjektering er krevende, særlig for ufaglærte boligeiere.
- **Høye kostnader** – individuell prosjektering og påbygging blir ofte for dyrt for eldre husholdninger.

Målgruppe:

- Sluttbrukere: Eldre i små eneboliger uten bad/soverom på inngangsplanet.
- Pårørende: Har en sentral rolle i beslutninger og oppfølging.
- Kommuner: Reduserer press på institusjonsplasser og ressursbruk på saksbehandling.
- Entreprenører/håndverkere: Får enklere prosjekter å kalkulere og gjennomføre.
- Husbanken: Bidrar til tilpasning av boligmassen og oppfyller sitt samfunnsoppdrag.
- Samfunnet/helse- og omsorgssektoren: Mindre behov for institusjonsbaserte tjenester.

Konsekvenser:

- Positive virkninger:
 - Flere eldre får funksjonelle boliger og kan bli boende hjemme lenger.
 - Reduserte prosjekteringskostnader for husholdninger og lavere institusjonskostnader for samfunnet.
 - Bedre tekniske løsninger og færre avvik.
 - Mer forutsigbarhet og raskere prosesser i offentlig forvaltning.
- Utfordringer:
 - Standardiserte løsninger kan være vanskelig å tilpasse alle boligtyper.
 - Kostnadene kan fortsatt være for høye uten lån/tilskudd.
 - Risiko for lavere etterspørsel enn forventet.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år).

Lov-/forskriftsendring: Nei, utviklingen av preaksepterte løsninger krever i seg selv ikke forskriftsendringer.

Tiltak 39: Påbygg i høyden på eksisterende lavblokker og andre typer bygg

Det foreslås å utnytte takflater på eksisterende bygg, som lavblokker med 2–3 etasjer, til å etablere nye boliger. Påbygg gir økonomiske gevinster fordi inntektene kan bidra til å finansiere oppgraderinger som energiforbedring, universell utforming og installasjon av heis. Dette kommer både eksisterende og nye beboere til gode, og kan samtidig bidra til å møte boligbehovet raskere uten å ta nye arealer i bruk.

Tiltaket er særlig relevant for borettslag og boligblokker uten heis, der oppgraderingen kan gjøre at eldre beboere kan bo lenger hjemme. Samtidig åpner det for etablering av fellesarealer og tiltak som styrker aldersvennlige bomiljø.

Målgruppe: Eldre, Kommuner, private og ideelle aktører.

Konsekvenser:

- Tilfører flere boliger raskt uten å beslaglegge nye arealer.
- Bidrar til energioppgradering, universell utforming og heisinstallasjon i eksisterende bygg.
- Gir bedre bomiljøer og lengre botid for eldre.
- Samfunnsøkonomiske gevinster ved gjenbruk av eksisterende infrastruktur.

Utfordringer og usikkerhet:

- Byggekostnadene kan være høye, og krever gode finansieringsløsninger.
- Standardiserte løsninger passer ikke alltid alle bygningstyper.
- Etterspørsel og realisering avhenger av at prosjektene oppleves som attraktive og enkle å gjennomføre.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år).

Lov-/forskriftsendring: Nei, men heisen må være i samsvar med kravene til heis i TEK17 § 12-3.

Tiltak 40-41: Revisjon av kravspesifikasjonen for livsløpsboliger

Det er kommet inn to innspill om behovet for å revidere Husbankens kravspesifikasjon for livsløpsboliger. Innspillene peker på at dagens krav er utdatert, lite treffsikre og til dels direkte hemmende for utbygging, særlig i byer og tettsteder hvor behovet er størst. Enkelte krav, som krav til bod og detaljer knyttet til velferdsteknologi, oppleves som foreldet eller irrelevante, og ordningen er i liten grad samordnet med gjeldende byggestandard (TEK17) og bransjestandard.

Forslagene løfter frem at en revisjon bør:

- Gjøre ordningen mer relevant og attraktiv for utbyggere og kommuner.
- Gi mer fleksibilitet, slik at ulike boligtyper og markeder kan ivaretas.
- Flytte fokus fra ensidig rullestoltilpasning til mer praktiske løsninger som «rullatortilpassede boliger» med gode fellesarealer.
- Suppleres med tegninger og eksempler på arealeffektive løsninger.
- Vurdere mer gunstige lånebetingelser, inkludert avdragsfrihet og lengre løpetid.

Målgruppe: Eldre, personer med funksjonsnedsettelse og bransjeaktører.

Konsekvenser:

- Flere livsløpsboliger blir bygget, særlig i områder med størst behov.
- Bedre samsvar mellom ordningens formål og resultater.
- Styrket legitimitet for Husbanken som premissgiver i boligpolitikken.
- Mer arealeffektive og rimelige boliger for eldre med lav kjøpekraft.
- Enklere finansiering gjør det lettere for eldre å kjøpe ny bolig.

Usikkerhet: Effekten vil avhenge av hvordan markedet tar imot en revidert ordning, og hvordan de nye kravene harmoniserer med faktiske behov og byggemarkedet.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år).

Lov-/forskriftsendring: Ja.

Tiltak 42-46: Tilskudd og lån til etablering, kjøp og tilpasning av aldersvennlige boliger

Det er kommet inn 4 innspill som alle handler om behovet for bedre finansieringsordninger for å stimulere til flere aldersvennlige boliger. Forslagene peker på at dagens ordninger er utilstrekkelige, og at både kommuner, utbyggere og enkeltpersoner trenger nye virkemidler for å kunne realisere boliger med universell utforming, gode fellesarealer og tilgjengelige uteområder.

Innspillene foreslår blant annet:

- Tilskudd eller støtteordninger fra stat og kommune for universell utforming og fellesarealer.
- Lavere kommunale avgifter for prosjekter som oppfyller aldersvennlige kriterier.
- Stimuleringstilskudd til utbyggere eller privatpersoner som bygger boliger med alle nødvendige rom på ett plan.
- Lån til boligkvalitet rettet mot tilgjengelighet og livsløpsstandard, ikke bare energitiltak.
- Øremerkede tilskudd fra Husbanken som kan redusere prisforskjellen mellom ordinære boliger og seniorvennlige boliger.

Målgruppe: Utbyggere, boligbyggelag, kommuner og eldre som ønsker å flytte til en mer tilpasset bolig.

Konsekvenser:

- Flere aldersvennlige boliger bygges og tas i bruk.
- Eldre kan bo lenger i egne hjem og utsette behovet for omsorgsbolig eller institusjon.
- Redusert behov for midlertidige og kostbare tilpasninger (ramper, heiser osv.).
- Økt sirkulasjon i boligmarkedet – store eneboliger frigjøres til yngre familier og tilflyttere.
- Samfunnsøkonomiske gevinster på lang sikt gjennom reduserte helse- og omsorgskostnader.
- Forebygger isolasjon og ensomhet ved at flere kan delta aktivt i nærmiljøet.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år) og mellomlang sikt (2–4 år).

Lov-/forskriftsendring: Ja, innføring av de foreslåtte tilskuddsordningene krever forskriftsendring.

Investeringstilskudd

Tiltak 47-56: Behov for endring av dagens investeringstilskuddsordning

Det er kommet inn 9 innspill som alle peker på at dagens investeringstilskudd og tilskuddsordninger er for snevert innrettet og ikke godt nok tilpasset de faktiske behovene i kommuner og boligmarked. Felles for forslagene er ønsket om mer fleksibilitet, flere aktører og bedre rammebetingelser, slik at investeringstilskuddet kan brukes til å realisere et bredt spekter av aldersvennlige boliger og tjenester.

Forslagene fremhever blant annet:

- Tilskudd til borettslag for eldre som ønsker å utvikle tilpassede boliger.
- Større fleksibilitet i støtteordninger, inkludert dagsenter og alternative møteplasser.
- Boformer «midt i boligtrappa» som alternativ til sykehjem.
- Omsorgsboliger i samarbeid mellom kommuner, stiftelser, private og ideelle aktører.
- Omsorgsboliger i privat regi, forutsatt forutsigbar behandling og finansiering etter regulering.

- Revitalisering av klausulerte borettslag gjennom investeringstilskudd og mva-refusjon, med tildelingsrett for kommunen.
- Endrede rammebetingelser for Husbankens tilskuddsmidler, slik at ordningene åpnes for flere aktører.
- Behov for mer fleksible finansieringsordninger generelt, inkludert lån og støtte utover dagens rammer.

Innspillene peker også på at investeringstilskuddet bør sees i sammenheng med utvikling av trygghetsboliger, omsorgsboliger og andre sosiale boformer. Målet er å skape en helhetlig boligpolitikk som gir eldre flere valgmuligheter, forebygger institusjonsbehov og utnytter både kommunale, private og ideelle ressurser.

Målgruppe: Eldre, kommuner, stiftelser, private og ideelle organisasjoner, utbyggere og boligbyggelag.

Konsekvenser:

- Flere aldersvennlige og tilrettelagte boliger blir realisert.
- Lavere driftskostnader for kommunene gjennom økt bruk av omsorg pluss og andre boformer.
- Bedre variasjon i boligmarkedet og flere valgmuligheter for eldre.
- Økt samarbeid mellom kommuner, private og ideelle aktører.
- Samfunnsøkonomiske gevinster ved å forebygge institusjonsbehov og bedre ressursutnyttelse.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år) og mellomlang sikt (2–4 år).

Lov-/forskriftsendring: Ja, det må gjøres endringer i forskriften om investeringstilskudd for å gi større fleksibilitet, åpne for flere aktører enn kommunene, og legge bedre til rette for alternative boformer. Det vil også bli behov for endring av forskrifter for Husbankens låneordninger.

Tiltak 57: Styrking av investeringstilskuddet til sykehjem og omsorgsboliger

Innspillet peker på at dagens investeringstilskudd ikke er tilstrekkelig til å møte det økende behovet for sykehjemsplasser og omsorgsboliger i årene som kommer. Dekningsgraden for heldøgns omsorg har gått ned de siste 15 årene, og kommunene står nå i en situasjon der behovet vokser samtidig som økonomien er presset.

For å sikre nødvendig kapasitet og faktisk fremskaffe flere sykehjemsplasser og omsorgsboliger, foreslås det å styrke investeringstilskuddet både i omfang og forutsigbarhet. Dette kan innebære høyere tilskuddssatser, større fleksibilitet i bruken og tydeligere langsiktige rammer. Flere innspill peker på at ordningen bør sees i sammenheng med utviklingen av trygghetsboliger og andre alternative boformer, slik at investeringstilskuddet kan bidra til en helhetlig og bærekraftig bolig- og omsorgspolitik.

Målgruppe: Eldre med behov for heldøgns pleie, kommuner, private og ideelle aktører.

Konsekvenser:

- Økt kapasitet på sykehjem og omsorgsboliger som kan møte den kommende eldrebølgen.
- Bedre forutsigbarhet for kommunene i planlegging og investering.
- Styrket samarbeid med private og ideelle aktører.
- Redusert press på hjemmetjenester.
- Bedre livskvalitet for eldre som får tilgang til egnede botilbud.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år)

Lov-/forskriftsendring: Nei, i utgangspunktet ikke, men en åpning for mer fleksibel bruk av investeringstilskuddet vil kunne kreve forskriftsendringer.

Demensvennlige boliger

Tiltak 58: Demensvennlige boliger

Innspillet peker på at det i dag mangler boliger som er spesielt tilpasset personer med demens eller kognitiv svikt. Mange eldre med demens bor i boliger som ikke gir tilstrekkelig trygghet, forutsigbarhet eller mulighet for sosial kontakt. Dette kan føre til raskere funksjonsfall, økt risiko for ulykker og behov for institusjonsplass tidligere enn nødvendig.

Forslaget er å utvikle og støtte etablering av demensvennlige boliger, både som egne enheter og som integrerte deler av større boligprosjekter. Demensvennlige boliger bør ha tydelig og enkel planløsning, god belysning, oversiktlige fellesarealer og trygge uteområder. De bør også legge til rette for sosialt samvær, aktivitet og støtteordninger som kan tilpasses den enkeltes behov. Slike boliger vil kunne bidra til at personer med demens kan bo lenger hjemme, samtidig som de avlaster pårørende og helse- og omsorgstjenester.

Målgruppe: Personer med demens eller kognitiv svikt og kommuner.

Konsekvenser:

- Bedre livskvalitet og økt trygghet for personer med demens.
- Utsatt behov for sykehjemsplass og mer omfattende tjenester.
- Økt støtte til pårørende.
- Bidrag til mer helhetlig og aldersvennlig boligpolitikk.

Tidsrom: Mellomlang sikt (2–4 år).

Lov-/forskriftsendring: Ja, forslaget om økonomiske støtteordninger vil kreve lov-/forskriftsendring.

Finansiering av utleieboliger

Tiltak 59-71: Finansiering av utleieboliger for eldre

Det er kommet inn 12 innspill som viser at dagens virkemidler for utleieboliger er for svake til å møte behovet blant eldre. Mange kommuner har ikke et godt nok tilbud av rimelige og tilpassede utleieboliger, samtidig som flere eldre ønsker å selge sin bolig og flytte til en mer egnet leiebolig – ofte i sentrum, nær tjenester og med kort vei for hjemmetjenesten.

Forslagene peker på behovet for å gjeninnføre og styrke tilskudd til utleieboliger, slik at kommunene kan kjøpe, bygge eller tilpasse boliger for eldre (65+). Det foreslås også egne ordninger for ombygging og vedlikehold av eksisterende kommunale boliger, samt etablering av boliger med fellesfunksjoner som kan gi trygghet og fellesskap. Flere mener Husbanken bør gi betydelig tilskudd for å sikre at kommunene kan eie og tilby slike boliger til vanskeligstilte og eldre.

I tillegg løftes det fram at lån til utleieboliger bør kunne gis uten tilvisningsavtaler, slik at kommunene får mer fleksibilitet. Dette vil åpne for mindre, men tilpassede prosjekter, som kan dekke et udekket behov i både byer og distrikter.

Målgruppe: Eldre, kommuner og bransjeaktører.

Konsekvenser:

- Flere kommuner kan tilby egnede utleieboliger til eldre.
- Flere eldre kan flytte fra uegnede eneboliger til sentrale, lettstelte leieboliger.
- Effektivisering av hjemmetjenester gjennom kortere avstander.
- Forebygging av ensomhet ved etablering av boliger med fellesfunksjoner.
- Bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse gjennom vedlikehold og ombygging.
- Økt fleksibilitet i Husbankens virkemidler.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år) og mellomlang sikt (2–4 år).

Lov-/forskriftsendring: Ja, det er behov for å justere Husbankens regelverk for tilskudd og lån, blant annet ved å åpne for lån uten tilvisningsavtaler og ved å gjeninnføre tilskudd til utleieboliger.

Mva-kompensasjon

Tiltak 72-78: MVA-kompensasjon og økonomiske virkemidler

Det er kommet inn 6 innspill som peker på behovet for sterkere økonomiske virkemidler for å realisere flere aldersvennlige boliger og fellesskapsløsninger. Felles for forslagene er ønsket om lavere kostnader og større forutsigbarhet for kommuner og andre aktører. Flere fremhever MVA-fritak eller MVA-kompensasjon, både generelt for boliger til eldre og mer spesifikt knyttet til bygge- og investeringskostnader for tilrettelagte boliger.

Et viktig forslag er å tydeliggjøre hva som omfattes av begrepet *tilrettelagte boliger for personer med funksjonsnedsettelser* i § 7 i forskriften om MVA-kompensasjon, og å innføre at alle leietakere over 80 år i slike boliger automatisk skal omfattes. Dette vil gjøre det økonomisk enklere for kommuner å bygge nye tilrettelagte eldreboliger.

Andre innspill peker på at kompensasjonen bør kombineres med tilskuddsordninger, både for felles institusjonsplasser på tvers av kommuner og for å stimulere til etablering av fellesskapsløsninger med sosiale møteplasser. Det trekkes også fram at økonomiske virkemidler kan gjøre det mulig å etablere boliger med fellesfunksjoner, aktivitetstilbud og sosial tilrettelegging, som kan gi økt trygghet, fellesskap og livskvalitet for eldre.

Samlet viser innspillene at en kombinasjon av MVA-kompensasjon, tilskudd og andre økonomiske virkemidler er avgjørende for å få flere prosjekter realisert, holde prisene på et rimelig nivå og legge til rette for samarbeid mellom kommuner, private og ideelle aktører.

Målgruppe: Eldre, Kommuner, borettslag, boligbyggelag, private og ideelle aktører

Konsekvenser:

- Lavere byggekostnader og husleie for aldersvennlige boliger.
- Flere prosjekter blir økonomisk bærekraftige.
- Bedre samarbeid mellom kommuner, private og ideelle aktører.

- Flere eldre får tilgang til rimelige boliger og sosiale fellesskap.
- Redusert press på sykehjemsplasser og helse- og omsorgstjenester.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år) for noen innspill og lengre sikt for andre tiltak.

Lov-/forskriftsendring: Ja, det krever endringer i regelverket for mva-kompensasjon (§ 7 i forskrift om mva-kompensasjon til kommuner mv.) og justeringer i forskrifter for Husbankens tilskudds- og låneordninger.

Statlig infrastrukurfond

Tiltak 79: Statlig infrastrukurfond for aldersvennlig bolig

Innspillet peker på at mange kommuner, særlig i distriktene, ikke har økonomisk kapasitet til å investere i nødvendig infrastruktur som vei, vann, avløp og tilrettelegging av tomter for boligbygging. Manglende infrastruktur gjør det vanskelig å realisere nye aldersvennlige boliger, trygghetsboliger og omsorgsboliger, selv om behovet er stort.

Forslaget er å etablere et statlig infrastrukurfond som kan gi økonomisk støtte til kommuner og samarbeidspartnere for å bygge ut og oppgradere teknisk infrastruktur i tilknytning til prosjekter som retter seg mot eldre. Et slikt fond vil bidra til å senke terskelen for boligbygging, gjøre prosjektene mer gjennomførbare og stimulere til utvikling av attraktive bomiljøer for eldre.

Fondet kan også bidra til bedre planlegging og samarbeid mellom stat, kommune og private aktører, og dermed styrke helheten i den boligsosiale politikken.

Målgruppe: Kommuner, private og ideelle aktører og eldre.

Konsekvenser:

- Bedre forutsetninger for å realisere aldersvennlige boligprosjekter.
- Flere prosjekter blir økonomisk gjennomførbare i distriktene.
- Styrket samarbeid mellom kommune, stat og private aktører.
- Økt tilgang til trygge og tilrettelagte boliger for eldre.
- Redusert press på eksisterende omsorgstjenester ved at flere får egnede boliger.

Tidsrom: Mellomlang sikt (2–4 år).

Lov-/forskriftsendring: Ja, det vil være behov for lov-/forskriftsendring for å etablere og forvalte et slikt fond.

Nye økonomiske virkemidler for eldre

Tiltak 80-81: Etablere egne ordninger og rammer i Husbanken for eldre

Innspillene peker på at det er behov for å etablere egne ordninger og rammer i Husbanken for eldre. Dagens virkemidler er ikke godt nok tilpasset utfordringene som følger av en sterkt økende andel eldre, og flere etterlyser målrettede finansieringsløsninger. Ved å lage egne rammer forbeholdt eldre kan Husbanken i større grad bidra til at det bygges boliger som er tilpasset eldres behov, både når det gjelder universell utforming, fellesarealer, trygghetsløsninger og sosiale møteplasser.

Forslaget innebærer at Husbanken får en tydeligere rolle som tilrettelegger for boligbygging og -tilpasning rettet mot eldre, gjennom særskilte lån og tilskudd, samt mer fleksible kriterier som åpner for samarbeid med kommuner, borettslag, boligbyggelag, private og ideelle aktører.

Målgruppe: Eldre, kommuner, private og ideelle aktører.

Konsekvenser:

- Flere eldre får mulighet til å flytte inn i tilpassede boliger.
- Større fleksibilitet og bedre treffsikkerhet i Husbankens virkemidler.
- Mer samarbeid mellom kommuner og private aktører.
- Forebygger behov for institusjon og reduserer press på helse- og omsorgstjenester.
- Bidrar til et mer helhetlig og bærekraftig boligtilbud for eldre.

Tidsrom: Kort sikt (0–2 år).

Lov-/forskriftsendring: Ja, det vil være behov for forskriftsendringer for å etablere særskilte husbankordninger for eldre.

Eksisterende boliger

Tilpassing av bolig

Tiltak 82-101: Etablering av tilskudd til tilpassing av eksisterende boliger fra Husbanken

Det er kommet inn 20 innspill om etablering av et tilskudd til tilpassing i eksisterende boliger. Det er mange fellestrekk i forslagene.

- Felles for de fleste innspillene er at tilrettelegging i egen bolig anses som et særlig viktig tiltak for å kunne bo lengst mulig hjemme, og at tilskudd er nødvendig som incitament til å gjennomføre tiltak.
- Tilpasning av bolig anbefales også å planlegges i nært samarbeid med kommunens ergoterapeuter.
- Det må være enkelt å søke, og det er viktig å samle informasjon om ulike støtteordninger med forslag til gode løsninger for tilrettelegging av egen bolig.
- Det er foreslått et digitalt visningshjem som skal gi inspirasjon til den enkelte for å gjennomføre tilpasninger i den eksisterende boligmassen, med konkrete eksempler på tiltak.
- For å sikre kvalitet, transparens og effektiv bruk av ressursene, bør det utarbeides standardiserte tiltaksmenyer det kan velges fra, ut fra de konkrete behovsvurderingene for den enkelte boligen, eller for individuelle funksjonsnivåer.
- Momskompensasjon på byggevarer når tiltakene bidrar til økt tilgjengelighet i boligen.

Det er foreslått at tilskuddet til tilpassing også kan gis til borettslag og sameier, og kunne gå til å oppgradere blant annet fellesarealer og utearealer så de blir mer aldersvennlige. Enkle ting som dekning av nye dører og dørautomatikk nevnes. Mange eldre bor i blokker fra 60-70-tallet, og har ikke økonomi til å kjøpe en ny moderne bolig i sitt nabolag.

Målgruppe: Hjemmeboende eldre med behov for tilpassing av nåværende bolig, samt eldre borettslag og sameier.

Konsekvenser:

Kan bidra til å sette fart i tilpassing i eksisterende boligmasse. Vil gi flere aldersvennlige boliger og redusere behovet for flytting og institusjon, samt økt egenmestring og livskvalitet. Flere vil bli motivert og i stand til å gjennomføre tilpasninger i eget hjem. Økt trivsel ved å få bo der man ønsker, samt opprettholde tilhørighet og nettverk. Vil bidra til mer aldersblandede bomiljøer.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, en ny tilskuddsordning vil kreve forskriftsendring.

Heistilskudd

Tiltak 102-109: Etablering av heistilskudd fra Husbanken

Det er kommet inn 8 innspill som går konkret på gjeninnføring av Husbankens heistilskudd. Flere er sammenfallende.

- Manglende heis i eldre boligblokker er viktig barriere for å bli boende i egen leilighet lenger. En gjeninnføring av tilskudd til etablering av heis i eldre boligblokker, vil være et viktig bidrag til å gjøre flere eksisterende boliger aldersvennlige.
- Installering av heis i eldre blokker gjør at flere boliger er tilgjengelig for flere. I tillegg til at de kan bo hele livet i samme leilighet, ønsker flest å fortsette å bo i samme blokk, grunnet trygghet og kjennskap i nabolaget. Ofte vil de beboerne som trenger tiltaket mest ikke ha råd til økt husleie.
- Det er et viktig forebyggende tiltak, men det kan være en lang prosess å få gjennomført heisprosjektene uten et heistilskudd.
- Tilskuddet bør også inkludere oppgradering av eksisterende heis, da flere bygg allerede har heis, men gjerne heiser som er for små eller smale for å håndtere dagens krav (UU, større hjelpeapparater/rullestol etc.).

Målgruppe: Borettslag og sameier.

Konsekvenser:

Gjennom dette tiltaket vil flere boliger bli bedre tilrettelagt for gruppen eldre. Tiltaket vil potensielt gjøre det lettere for eldre å bli boende hjemme lenger, men også at man blir mer mobil og kan dra mer ut selv.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, det er i dag ingen egen ordning med tilskudd til heis i Husbanken

Boligtransformasjon

Tiltak 110-114: Lån og tilskudd til transformasjon av eksisterende boliger/bygg

Det har kommet inn 5 innspill til boligtransformasjon som i hovedtrekk går ut på å seksjonere eksisterende eneboliger for å bedre legge til rette for generasjonsboliger. Det fremmes også forslag om gjenbruk av andre bygg (skolebygg) til eldreboliger og omsorgsboliger:

- Eneboliger omgjøres til to enheter der minst en er universelt utformet, og spesielt tilrettelagt for at eldre kan bo hjemme lenge med trygghet og tilgjengelighet. Eldre kan planlegge å bli boende i egen bolig med tilpasset enhet og utleieinntekt som gir økonomisk bærekraft. To boenheter i én bolig skaper nærhet, trygghet og mulighet for støtte i hverdagen. Lavere kostnader enn bygge nytt – utnytter allerede eksisterende infrastruktur. Tiltaket kan svare på både boligkrisen og de eldres behov for trygghet og selvstendighet. Det svarer også på regjeringens målsetting om at Norge skal bli et foregangsland innen sirkulærøkonomien, og det vil bidra til mindre nedbygging av natur samt mindre klimagassutslipp.
- Mange sitter alene i store hus. En bedre ressursutnyttelse er om det legges til rette for at flere kan bo i husene. En ombygging av 10 % av landets eneboliger kan gi 130 000 nye boliger.
- Mange kommuner står i dag overfor to parallelle utfordringer: et økende behov for tilpassede boliger til en aldrende befolkning, og en bygningsmasse av skolebygg som blir stående tomme på grunn av synkende barnetall. Ved å transformere skolebygg til ulike former for eldreboliger kan kommunene utnytte eksisterende ressurser på en bærekraftig måte. Tiltaket reduserer behovet for nybygg, gir raskere tilgang til boliger, og åpner for innovative boformer der fellesskap, tilgjengelighet og fleksibilitet står sentralt

Målgruppe: Boligeiere, kommuner og byggebransjen.

Konsekvenser:

Ombygging til generasjonsboliger gir mulighet for eldre i bo i egnet bolig, i eget nabolag, med venner og tilgang til hage. I tillegg vil sammenkopling av generasjoner gi mulighet for gjensidig omsorg, som kan avlaste behov for kommunale tjenester. Gir eldre mulighet til å bo hjemme, med god økonomi og trygghet. Skaper nye boliger uten nybygg, noe som reduserer CO₂-avtrykk og ressursbruk. Fremmer sirkularitet og sosial bærekraft. Utfordringer er knyttet til om ombygging av eneboliger vil oppfattes som for krevende eller være for omfattende til at de private vil ønske en slik løsning.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, tilskudd til boligtransformasjon vil kreve forskriftsendring. Hvis lån skal gis fra Husbanken, vil dette også kreve forskriftsendring.

Saneringstilskudd

Tiltak 115/116: Tilskudd til sanering av bygg og boliger

Det er kommet inn 2 innspill om et saneringstilskudd. Kommunene står overfor store utfordringer med en aldrende boligmasse som er dårlig vedlikeholdt og ofte uegnet for dagens behov. Det mangler ressurser til både vedlikehold og nybygg av kommunale boliger. Gamle, upraktiske og ofte ubebodde boliger i distriktene bør saneres. Gjenbruk av tomter og infrastruktur gir samfunnsøkonomisk gevinst. Eldre får ofte lite igjen for gamle hus, og har ikke råd til ny bolig uten støtte. Husbanken gir saneringstilskudd tilsvarende kostnad for miljøsanering, med forslagsvis minstesats 250k pr boenhet

Tilskuddssatser baseres på enkle kriterier som avspeiler kostnadsforskjeller.

Målgruppe: Kommuner (i sentralitetsklasse 4,5 og 6), boligeiere.

Konsekvenser:

Mindre likviditetsbelastning for kommunens økonomi ved sanering og bidrar til fornyelse av kommunale boenheter til mer aldersvennlige, egnede og energieffektive boenheter. Vil bidra til mindre miljø- og ressursbelastning. Tilførsel av nye boenheter vil dempe prispress på bolig- og utleiemarkedet

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, det er i dag ingen egen tilskuddsordning for sanering.

Lage flyttekjeder

Boligbytteordning

Tiltak 117: Tilskudd ved boligbytte som kostnadsdempende tiltak

Det bør etableres en tilskuddsordning, for eksempel med 35 % støtte, som gjør det mulig for eldre uten vedtak om omsorgsbolig å bytte bolig og flytte inn i rimelige boliger. Mange eldre, særlig enslige som sitter igjen i store familieboliger, har ikke økonomisk mulighet til å kjøpe en mindre leilighet, da disse ofte koster mer enn deres eksisterende bolig. Ved å legge til rette for at denne gruppen kan flytte, frigjøres boliger som passer bedre for barnefamilier i etableringsfasen. I distriktskommuner er byggekostnadene høye, mens boligverdien etter ferdigstillelse ofte er lav, noe som gjør det vanskelig å finansiere nye prosjekter.

Målgruppe: Eldre med behov for å bytte til mer egnet bolig.

Konsekvenser:

Eldre får en mindre og mer tilpasset bolig, og det blir frigjort familieboliger. Vil bidra til bedre boligflyt, mer effektiv bruk av eksisterende boligmasse og redusert press på kostbar nybygging.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, det er i dag ingen slik tilskuddsordning.

Tiltak 118: Kommunal boligbytteordning med tilskudd

Kommunen kan kjøpe eldre personers bolig og dekke mellomlegget til en egnet leilighet. Dette frigjør boliger til barnefamilier og gir eldre bedre botilbud, som kan avlaste omsorgstjenestene. Ordningen bør være behovsprøvd og støttes med statlig tilskudd.

Målgruppe: Eldre med egen eid bolig, kommunene

Konsekvenser:

Boligbytteordningen vil gi eldre mer egnede og trygge boliger, samtidig som den reduserer behovet for kommunale omsorgstjenester. Frigjorte større boliger kan gis til barnefamilier, noe som reduserer behovet for nybygg og bidrar til mindre byspredning. Ordningen gir dermed fordeler for bolig-, eldre- og miljøpolitikken. Samtidig innebærer den utfordringer knyttet til hvem som skal dekke renoveringskostnader, behov for tekniske tilstandsvurderinger, og behovsprøving med tilhørende administrasjon.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, det er i dag ingen slike ordninger.

Tiltak 119: Statlig boligverdi-garanti ved boligbytte

I distriktene gjør lav boligverdi det vanskelig for eldre å flytte til helseknutepunkt med bedre tjenester og tilbud. Et foreslått tiltak er å innføre en Statlig Boligverdi-Garanti (SBG), der staten garanterer for innløsning av eksisterende bolig ved flytting til et helsenært tettsted. Eldre skal ikke bli økonomisk skadelidende ved å bytte bolig. Ordningen kan enten gi garanti for salg til markedspris eller bytte til en statlig finansiert leilighet. Kommunene kan bruke de innløste boligene som tjenesteboliger eller utleieenheter.

Målgruppe: Eldre i distriktene, kommuner.

Konsekvenser:

Tiltaket kan bidra til nye løsninger for å utvikle bolig- og tjenestetilbud langs hele omsorgstrappen som er tilpasset lokale forhold.

Kommunen får tilgang til flere utleie- og tjenesteboliger

Tidsrom: Mellomlang sikt 2-4 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, det er i dag ingen slike ordninger.

Seniorlån

Tiltak 120-123: Seniorlån fra Husbanken

Eldre med lav inntekt og begrenset boligverdi får ofte ikke finansiering til å kjøpe en mindre, egnet bolig. De blir dermed låst i uegnede boliger med høye kostnader. Et forslag er at Husbanken tilbyr seniorlån med lang løpetid, avdragsfrihet og egen rentekonto.

- 50 års løpetid
- Avdragsfrihet ved egenkapital over 25 %
- Rentekonto for løpende renteutgifter
- Kan kombineres med lån til entreprenører (også rehabilitering, inntil 1,5 × boligverdi)
- Benytte generalfullmakt for boligsalg ved innbytte

Målgruppe: Eldre boligkjøpere, spesielt aktuelt i distriktskommuner.

Konsekvenser:

- Gir eldre mulighet til å flytte i trygg og egnet bolig
- Myk inngang med lav månedlig kostnad ved lang løpetid og avdragsfrihet
- Frigjør boliger for unge og barnefamilier
- Økt realisering av boligprosjekter i distriktene (bedre salgstakt og lavere risiko)

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, det er i dag ingen slike ordninger.

Tiltak 124/125: Startlån +

Behov for en startlånsliknende låneordning uten rentebelastning som delfinansiering for eldre ved boligbytte. Staten/kommunen får innfridd lånet når bolig selges.

- Statlig delfinansiering uten rente
- Gjelder eldre fra 60 år
- Ingen krav om bankavslag
- Kommunen forvalter, staten dekker rentetap

Målgruppe: Eldre med lav inntekt, og eldre i distriktkommuner

Konsekvenser:

- Gir eldre mulighet til å flytte i trygg og egnet bolig
- Myk inngang med lav månedlig kostnad ved lang løpetid og avdragsfrihet
- Frigjør boliger for unge og barnefamilier
- Økt realisering av boligprosjekter i distriktene (bedre salgstakt og lavere risiko)

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, det er behov for endring av forskrift om lån fra Husbanken, bl.a. for å gi åpning for avdragsfrihet på mer enn 8 år.

Deleie-ordning

Tiltak126/127: Finansiering av ulike modeller for deleie

Man vil gjøre det lettere for eldre med lav inntekt eller med uegnet bolig med lav boligverdi å komme inn på boligmarkedet, enten gjennom delt eierskap eller ved å bygge og eie sammen med andre. Det er 2 hovedmodeller som omtales:

- **Delte eiermodeller ("Deleie")** hvor boligkjøpere eier en andel av boligen, f.eks. 20 %, 50 % eller 100 % – basert på økonomisk evne, og hvor Husbanken kan gå inn og eie en andel (15–20 %), slik at kjøperens finansieringsbehov reduseres.
- **Kooperativ boligbygging ("Bygg sammen, eie sammen)** der flere husholdninger (familier, enslige, eldre) spleiser på en tomt og bygger boliger sammen, som et borettslag eller et boligbyggelag. Dette er rimeligere enn å bygge alene, og gir fleksibilitet over tid og man kan kjøpe seg opp eller selge seg ned.

Målgruppe: Eldre boligkjøpere med lave inntekter/lav egenkapital.

Konsekvenser:

- Lavere terskel for å kjøpe bolig.
- Økt tilgang på livsløpsboliger
- Økt boligbygging i distriktene.
- Større fleksibilitet i eierskap.
- Frigjøring av større boliger (eldre flytter ut, barnefamilier kan flytte inn).
- Bedre utnyttelse av offentlige og private ressurser.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja

Mellomfinansiering

Tiltak128: Benytte startlån til mellomfinansiering

Startlån kan brukes til mellomfinansiering, slik at eldre kan kjøpe ny, egnet bolig før den tidligere boligen er solgt. I tillegg bør det åpnes for at flyttehjelp kan lånefinansieres gjennom samme ordning. Dette forutsetter at det gis adgang til å ta pant i den gamle boligen for lånebeløpet, samt ved behov pant utover verdien på ny bolig for å dekke kostnader til flytting.

Målgruppe: Eldre som eier egen bolig.

Konsekvenser: Flere eldre med lav inntekt/lav boligverdi får mulighet til å eie egnet bolig. Mindre press på kommunale omsorgsboliger.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, dagens forskrift dekker ikke slik finansiering

Tiltak129/130: Tillegg til bankgaranti ved boligbytte

Mange eldre bor i boliger som bedre passer for barnefamilier, men mangler økonomisk handlingsrom til å bytte til en mer egnet og mindre bolig. Salgsverdien på dagens bolig dekker ofte ikke kostnaden ved ny bolig, og bankgarantier er som regel utilstrekkelige. Det foreslås at Husbanken kan stille garanti for mellomlegget, slik at eldre lettere kan gjennomføre et boligbytte.

Målgruppe: Eldre med behov for boligbytte.

Konsekvenser:

Eldre får mulighet til å flytte til egnet bolig og boliger egnet for barnefamilier frigjøres i markedet.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja

Praktisk flyttehjelp

Tiltak 131/132: Tilskudd til flytting for eldre med svak økonomi

Mange eldre bor i boliger som ikke er tilpasset deres behov, og økonomiske og praktiske barrierer hindrer dem i å flytte til mer egnede hjem. Et flyttetilskudd bør innføres for å dekke kostnader ved flytting, eller andre hindre som gjør flytteprosessen vanskelig.

Samtidig bør frivillige organisasjoner kunne bistå med praktisk flyttehjelp, støttet gjennom tilskuddsordninger. Rask saksbehandling og gjennomføring er viktig.

Målgruppe: Eldre med svak økonomi og frivillige organisasjoner.

Konsekvenser:

Terskelen for å flytte som eldre blir mindre, og frivilligheten får flere nye måter å hjelpe overfor eldre. Frivilligheten får nye måter å hjelpe i eldre-problematikken. Terskelen for å flytte som eldre blir mindre.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, det er ikke en slik tilskuddsordning i dag.

Risikoavlastning

Tiltak 133: Byggelån

Marginalt marked hvor det både må oppnås lave tomtekostnader, rask og rimelig saksprosess og effektiv byggemetodikk for å kunne realisere bygging innenfor forsvarlig lønnsomhet/risiko

- Høyt behov, men mange kjøpere faller fra pga. manglende finansiering
- Krevende å selge tilstrekkelig, raskt nok, for å få igangsatt prosjektet

Tiltak:

- Husbanken tilbyr byggelån med gunstig rente for inntil 90% av prosjektkostnadene ved forhåndssalg på 35% for livsløpsboliger og 40% for tilgjengelige boenheter.
- Ved igangsetting på 35%/40% garanterer Husbanken for kjøp av leiligheter mellom 35/40 og 60% salgsverdi.

Vilkår:

- Kommune i sentralitetsklasse 4, 5 eller 6
- Tilgjengelig boenhet iht. TEK eller livsløpsbolig iht. Husbank
- Miljøvennlig bolig iht. Husbankkrav
- 10% egenfinansiering, innskutt før åpning av lån
- Tomteverdi under 10 % av prosjektkostnad
- Vurdere maksimal salgspris BRA bolig?

Målgruppe: Utbyggere i kommuner med sentralitetsklasse 4, 5 og 6.

Konsekvenser:

- Sikre igangsetting av boligbygging
- Flere eldre inn i egnede sentrale boliger med et bedre sosialt liv
- Flere tilgjengelige eldreboliger i distriktene innenfor kort horisont
- Redusert behov/belastning for offentlig helsetjeneste
- Bedre ressursutnyttelse av kritisk viktig helsekompetanse gjennom mindre bilkjøring og personlig assistanse pga. uhensiktsmessige boliger
- Flere, brukte, rimelige, boliger for yngre beboere/familier i distriktskommunene
- Reduksjon av varig kompetanseflukt og kapasitetsnedgang for boligbygging i distriktene

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, det er behov for en forskriftsendring.

Tiltak 134: Garantiordning som reduserer risikoen når eldre bygger eller kjøper ny bolig (tapsgaranti)

"Tilskudd til distriktkommuner fra staten som er øremerket til en form for garantiordning som reduserer risikoen når eldre bygger eller kjøper ny bolig.

Dette kan organiseres som et risikofond med bestemte kriterier for å redusere mulig tap ved framtidig salg. Hensikten er å møte utfordringen med høyere byggekostnader enn markedsverdi for nye boliger, spesielt i distriktene. Dette vil gjøre det enklere for flere å bytte til bedre tilpasset bolig. Senja kommune har kjørt en pilot som hadde navnet tapsgaranti. Ordningen kan ligne på denne.

Målgruppe: Eldre (60+) i distriktkommuner (kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6).

Konsekvenser:

Positive:

- Tar ned risikoen for privatpersoner som kjøper/bygger ny bolig i distriktene.
- Fondet vil kun bidra med midler til de som faktisk tar et tap. Kan være en risikodeling mellom privatpersoner og fondet. ref. pilot Senja (Tapsgaranti). Garanterer for 85% av byggekostnadene dekket ved salg.

Negative:

- Kan måtte sette av betydelige midler for å sikre fondet. Ha nok midler om mange selger med tap samtidig.
- Fondet må kanskje også gjelde for de som uansett bygger ny bolig. Vanskelig å sette gode kriterier for hvem det skal gjelde for og ikke.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja

Tiltak 135: Ordning for risikoavlastning for forbildeprosjekter - påbygg i høyden

Etablere en ordning for risikoavlastning som gjør det mulig å realisere de første pilotprosjektene for påbygg i høyden. Dette kan være i form av tilskudd, garantiordninger eller andre virkemidler som reduserer økonomisk og prosessuell risiko for utbygger.

Utbyggere, rådgivere, arkitekter og entreprenører mangler i dag kunnskap og erfaring fra påbygg i høyden prosjekter. Det mangler erfaringstall, metoder og forutsigbarhet i prosessene. Første prosjekter møter høy risiko bla knyttet til tilstandsanalyser, reguleringsplaner, gjennomføring, tekniske løsninger og kostnadsestimering. Hva er den beste måten å gjøre det på, hvilke effekter gir det osv.

Det er behov for risikoavlastning både i mulighetsstudier og under selve gjennomføringen av påbyggprosjektene.

Målgruppe: Primært kommersielle utbyggere, boligbyggelag, kommuner.

Konsekvenser:

- Gir kunnskapsgrunnlag for politiske beslutninger, standarder og regelverk. Pilotprosjekter gir verdifull læring og erfaringstall som hele bransjen kan bruke.
- Bygger opp tillit i markedet og gjør investorer og utbyggere tryggere
- Utvikling av nye metoder og prosesser for transformasjon og påbygg. Raskere vei til en skalerbar praksis

- Senker terskelen for flere aktører til å satse på denne løsningen.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja, forslaget om tilskudd og garantiordninger forutsetter forskriftsendringer.

Regel- og praksisendring

Designmetodikk og brukerinvolvering

Tiltak 136-37: Design-metodikk som rammeverk for eldrevennlige tiltak

Her har det kommet inn to innspill.

Det første er et forslag om å utvikle en designdrevet, brukerorientert prosess og verktøy som Husbanken kan tilby kommunene i planleggingen av mer eldrevennlige boliger.

Brukeren settes i sentrum: man starter med å utforske og forstå de reelle behovene til eldre og pårørende, før konkrete tiltak eller utviklingsprosjekter iverksettes.

Designmetodikk brukes for å håndtere komplekse samfunnsutfordringer. Aktører som NAV, Skatteetaten og boligbyggelag som USBL har erfart hvordan metoden gir bedre problemforståelse og treffsikre løsninger. Overført til eldreboligfeltet kan designmetodikk gi Husbanken og kommunene et helhetlig grunnlag for å forstå utfordringsbildet og identifisere tiltak som faktisk svarer på brukernes behov.

Et slikt utviklingsprosjekt kan gjennomføres i samarbeid med relevante fagmiljø og/eller med Design og arkitektur Norge, DOGA. En sentral del av prosjektet vil være å trekke inn et bredt spekter av aktører: Husbanken, byggenæringen, helse- og omsorgssektoren, samt eldre selv, pårørende og andre nøkkelinteressenter. Involveringen skal både sikre legitimitet og legge til rette for at løsningene som utvikles kan implementeres i praksis.

Resultatet av prosessen kan være

- verktøy som Husbanken kan tilby kommunene i planleggingen av mer eldrevennlige boliger.
- et metodisk rammeverk som Husbanken og Eldreboligalliansen kan bruke til å vurdere innkomne initiativer og prioritere fremtidige satsinger. På denne måten kan prosjektet fungere som et grunnlag for mer målrettet, brukerdrevet og bærekraftig utvikling av eldrevennlige boligløsninger, og bidra til at Husbanken får mer igjen for øvrige tiltak.
- konkrete forslag til tiltak,

Det andre innspillet gjelder en konkret anvendelse av designmetodikk som verktøy for generasjonsvennlige nabolag i kommunal planlegging.

Målet er å utvikle kunnskap og verktøy for hvordan kommunal bolig- og områdeplanlegging kan legge bedre til rette for mer differensierte boligmiljø for alle generasjoner, med særlig vekt på eldrevennlighet:

- Sentrale funksjoner som tilgjengelighet, trygghet, sosiale møteplasser og nærhet til tjenester integreres fra starten av i planleggingen. Samtidig må boligprosjektene utformes slik at de

også fungerer godt for barnefamilier, unge voksne og andre grupper, slik at nabolaget blir bærekraftig og levende over tid.

- Ulike aktører involveres – eldre, barnefamilier, planleggere, boligbyggere og politikere – for å få fram reelle behov og finne løsninger som gir verdi i praksis.

Ved å integrere eldrevennlige prinsipper i helhetlig planlegging, og samtidig bruke designmetodikk til å sikre involvering og innovasjon, kan kommunene bidra til at flere kan bo trygt og godt hjemme lenger. Metodikken legger til rette for å utforske innsikt, skape mange idéer, teste prototyper og gradvis utvikle konsepter som både er realistiske og treffer faktiske behov.

Målgruppe: Husbanken, byggenæringen, kommuner og utbyggere hvor eldre er primærbruker

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Nei

Nasjonale planer, retningslinjer og standarder

Tiltak 138: Nasjonal plan for aldring og bolig

Det foreslåes en nasjonal plan for aldring og bolig – med flerårig perspektiv, mål og rammer samt politisk forankring i Stortinget (i retning av Nasjonal transportplan).

En reell reform bør ha:

- Klare mål og forpliktelser
- Langsiktig planverk forankret i Stortinget
- Samordnede virkemidler og tydelig styring
- Endringer i lovverk, finansiering og organisering
- Tydelig rapportering og resultatmåling

Bo trygt hjemme tilfredsstiller foreløpig i beskjedne grad dette. Reformen må i større grad gjøres reell – og operativ, med tildelte ressurser.

Målgruppe: Eldre

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Nei, ikke lov- eller forskriftsendring, men en nasjonal plan som forankres i Stortinget

Tiltak 139-147: Nasjonale retningslinjer

Disse innspillene gjelder nasjonal avklaring av hva som kreves av en alderstilpasset bolig/harmonisering av regelverk for tilgjengelige boliger, samt utvikling av standarder for aldersvennlige boliger (bygd på Standard Norges arbeid med universell utforming og tilgjengelighet). Ett innspill etterlyser retningslinjer for utforming av kritiske rom som bad, vaskerom og kjøkken, med fokus på brukere med redusert mobilitet. Ett innspill er opptatt av bruk av fagressurser som interiørarkitekter for å sikre kvalitet i boligprosjekter. Det er ikke tilstrekkelig å innfri lovkrav f.eks. til universell utforming, funksjon må kombineres med estetikk. Det er også forslag om utarbeidelse av kravspesifikasjoner og standardforløp i prosjektutvikling,

Målgrupper:

- Kommuner og statlige aktører (bl.a. DiBK, departementer, Husbanken).
- Private og offentlige utbyggere samt prosjekterende aktører.
- Arkitekter og andre fagpersoner som bidrar i planlegging og utforming.
- Innbyggere, særlig eldre, som sluttbrukere av boligene.

Konsekvenser:

- Entydig definisjon av aldersvennlige boliger vil forenkle reguleringsprosesser og redusere usikkerhet for involverte aktører. Generelt bedre samhandling mellom aktører gjennom felles terminologi og kravspesifikasjoner.
- Standardiserte krav kan gi økt kvalitet og sikkerhet, og gi synergier ved å legge til rette for næringsutvikling og innovasjon.
- På sikt: flere tilgjengelige og egnede boliger for en aldrende befolkning, samt en styrket rolle for Husbanken som tilrettelegger og koordinator.

Tidsrom: Kort til mellomlang sikt

Lov-/forskriftsendring: Ja

Plan- og bygningsregelverket og kommunal praksis

Tiltak 148-51: Eldrebolig/omsorg+ som eget arealformål i loven?

Her er det i alt fire innspill. Tre innspill foreslår seniorbolig/eldrebolig som eget arealformål. Loven gir i dag ikke hjemmel for å regulere eieform eller type beboere. På samme måte som det nå kan bli mulig å sikre formålet studentboliger, bør også seniorboliger kunne være eget formål.

Det pekes på at kommunen uten et slikt arealformål ikke kan være sikker på at det faktisk blir bygget seniorboliger. Kommunen vil da kunne stille krav om barnehage- og skolekapasitet, lekeplasser, og leilighetssammensetning med stor andel store boliger (ikke etterspurt i seniorprosjekt). Alternativet er å regulere til formålet «institusjon», men dette er lite ønskelig for en boligutbygger.

Det har også kommet inn forslag om å unngå slik lovendring (jf. også innspill 164 som advarer mot aldersklausuler).

Konsekvenser:

Positive:

- Tilpassede krav til utearealer og parkering og ikke som ved vanlige boliger mht. lekeplasser og barnehage- og skolekapasitet. Tilpasset leilighetssammensetning.
- Forenkling og effektivisering i planprosesser og saksbehandling. Innovasjon i boligformer. Mer målrettet arealbruk.

Negative:

- Fare for stigmatisering: Et eget formål kan oppfattes som segregerende hvis det ikke kombineres med prinsipper for integrering og mangfold. Begrenset fleksibilitet: For spesifikke formål kan redusere fleksibiliteten i arealdisponeringen, særlig i områder med høy etterspørsel.

- Innspill som advarer mot seniorbolig som eget formål, peker på at det ikke skal være nødvendig med omregulering til service/tjenesteyting, næring eller institusjon, når dette arealet utgjør en begrenset del i forhold til hovedformål for en boligutbygging.

Målgruppe: Utbyggere, planmyndigheter (kommune)

Tidsrom: Mellomlang sikt 2-4 år

Lov-/forskriftsendring: Ja

Tiltak 152-158: Regelverk som sikrer at nye boliger er aldersvennlige

Her er i alt sju innspill. Disse er noe sprikende. Flere ønsker endringer i teknisk forskrift som skal sikre at nye boliger er godt tilrettelagt for at man kan bo der hele livet. Leiligheter trenger ikke bygges særskilt for eldre, men de bør være gode for alle og gode å bli gammel i. Mange eldre ønsker å bli i det nabolaget de bor i. Variert boligstruktur er i seg selv et gode.

Boligen bør være forberedt på nødvendige tilpasninger for alle aldre og behov. Tydelige og strengere nasjonale krav skaper forutsigbarhet for alle. Et innspill mener fjerning av krav (som minsteareal for rom og fritak for tilrettelegging for adkomst) de siste 10 årene, har åpnet for stadig flere boliger som ikke er tilpasset for eldre og funksjonshemmede.

Ett innspill mener at TEK17 allerede gir tilstrekkelig krav til eldreboliger, og at ytterligere krav er uheldig pga. økte kostnader.

Målgruppe: Alle

Konsekvenser:

- Variert boligstruktur inkl. aldersvennlige boliger, og gjør at eldre kan bli boende i eget nabolag. Blandete bomiljø, gir mulighet for at beboerne passer på hverandre

Tidsrom: Kort sikt 0- 2 år / mellomlang sikt 2-4 år

Lov-/forskriftsendring: Ja for noen innspill

Tiltak 159-60: Fellesareal inne reduserer behovet for uteareal (MUA-krav)

To innspill gjelder minste uteoppholds-areal (MUA). Ett mener kravene må reduseres for "vanlige" boliger. Begge innspill mener at innendørs fellesareal bør medføre lavere krav til utvendig uteoppholdsareal.

Målgruppe: Planmyndigheter, utbyggere, DiBK

Konsekvenser:

- Kan gi gode tilbud til seniorene: For seniorer er det viktig både å ha sosiale møteplasser nær hjemmet og at dette arealet kan brukes selv om det er snø, is, regn, vind eller mye sol.
- Kan også gi liv til 1. etasjene som ofte blir stående tomme i mangel på leietakere eller bruk.
- Kan gi mulighet for å bygge noen flere boliger i prosjektet og derfor også rimeligere.

Tidsrom: Kort sikt 0- 2 år

Lov-/forskriftsendring: Nei, det er tilstrekkelig med endring av kommunale planer. Det er ikke absolutte krav om minste uteareal i TEK, men bare en føring i § 5-6 om at det i planbestemmelsene bør angis et minimum.

Tiltak 161-63: Regulering av uteareal og parkering

Tre innspill gjelder regulering av uteareal tilpasset eldres behov.

Ett innspill peker på som et problem at alt overdekket areal utendørs i dag medregnes i bruksarealet (BRA), det vil si at dette positive tiltaket gjør at det kan bygges mindre boligareal. En bør få tilleggsutnyttelse for aldersvennlige og miljøskapende tiltak som drivhus, overdekket pergola etc.).

De to andre innspillene gjelder parkering. Ett mener det bør gjeninnføres parkeringsplasser for alle boenheter som skal betraktes som aldersvennlig. Også en rekke andre innspill (plassert i andre kategorier) nevner parkering for egen bil og/eller gjesteparkering. Det andre innspillet er at minimumskrav til parkering må kunne reduseres ved bygging av aldersvennlige boliger.

Målgruppe: Planmyndigheter, utbyggere, DiBK

Tidsrom: Kort sikt 0- 2 år

Lov-/forskriftsendring: Nei. Bestemmelser om utnyttelsesgrad for tomter fastsettes lokalt av kommunen. Se TEK17 § 5-1. Bestemmelser om parkering fastsettes også i lokal plan, Se TEK17 § 5-7.

Tiltak 164-65: Fortetting i eksisterende nabolag

Her er to innspill. Ett innspill peker på at mange eldre ønsker å flytte kort. Derfor kan det å tillate nye boliger i etablerte boligområder være et godt tiltak. Det viktigste tiltaket for nye boliger er tilbud i nærmiljøet: Matbutikk, apotek, kafé, gjesteparkering og kollektivtransport, og dette finnes ofte i eksisterende nabolag.

Ett innspill foreslår å sette av sentrale tomter til tett-lav bebyggelse, særlig i distriktene. Fortetting og bygging i høyden er viktige plangrep i mange kommuner, men samsvarer ikke alltid med eldres ønsker. Tett lav produktet sentralt på knutepunkt har ikke blitt bygget pga knutepunktsstrategien, og produktet finnes derfor ikke i dag, til tross for behov. Fjern generelle krav om tradisjonelle lekeplasser; legg heller til rette for hage og naturpregede fellesareal, dette fungerer for alle aldersgrupper. Denne innspilleren mener en bør være forsiktig med aldersklausuler.

Målgruppe: Kommuner/planmyndigheter, utbyggere, eldre.

Konsekvenser:

- Eldre kan fortsatt bo i et område hvor man har tilhørighet og sosiale relasjoner
- Det viktigste tiltaket for nye boliger er tilbud i nærmiljøet: Matbutikk, apotek, kafé, gjesteparkering og kollektivtransport, og dette finnes ofte i eksisterende nabolag.
- Boligtilbud i samsvar med mange eldres ønsker og behov

Tidsrom:

Lov-/forskriftsendring: Ja, forslagene kan stride mot statlige planretningslinjer.

Tiltak 166-67: Gjøre påbygg i høyden enklere

Det har kommet inn to forslag for å gjøre det enklere med påbygg i høyden.

Ett innspill er å ikke automatisk krav om TEK17-standard i hele bygget ved påbygg i høyden. Kravet om full oppgradering er svært kostbart og kan stoppe prosjekter spesielt når energieffekten av oppgradering av eksisterende fasade er liten. Ett annet å sørge for at det i kommune- og reguleringsplaner innarbeides bestemmelser som åpner for justering av byggehøyder i allerede

bebygde områder, slik at påbygg i høyden kan vurderes uten omfattende reguleringsprosesser/dispensasjonsprosesser.

Konsekvenser:

- Positivt: Økt boligbygging, bedre ressursutnyttelse ved å kunne bygge på eksisterende bygg fremfor å rive. Reduserte klimautslipp fra riving/nybygg, økonomisk muliggjøring av heis og energitiltak. Sparer natur.
- Negativt ved å redusere TEK17-krav: Risiko for ulik teknisk standard i bygningsmassen, og noe lavere energiytelse på kort sikt. Usikkerhet: Avhenger av hvor presist regelverket kan differensieres uten å svekke viktige kvalitetskrav.

Målgruppe: Politikere, kommuner

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år/mellomlang sikt 2-4 år

Lov-/forskriftsendring: Ja (for TEK17-krav)

Tiltak 168-176: Mer målrettet kommunal regulering/-boligpolitikk

Her sammenfatter vi 9 innspill som alle gjelder kommunal boligpolitikk og kommunen som reguleringsmyndighet. Flere innspill peker på at reguleringsplanen bør brukes mer aktivt som styringsverktøy, med bestemmelser som gir kommunene økt innflytelse over boligprosjekter og bedre forutsigbarhet. Bofellesskap og seniorboliger kan forankres i kommuneplanen. Dette gir kommunene mulighet til å planlegge og sette av arealer som kan sikre et variert botilbud for eldre.

Det etterlyses tiltak for raskere planprosesser og en "snarvei" for de utbyggerne som forholder seg til overordnede planer. Ett innspill viser i den sammenheng til prosjektet Bygg21. God rolleforståelse og tillit mellom kommunepolitikere og -administrasjon er viktig.

Det er forslag om å etablere en fast samarbeidsarena hvor representanter fra eiendoms- og byggebransjen møter politisk ledelse og administrasjon, for eksempel etter modell fra Stavanger kommunes Boligforum. Forumet skal være verktøy for å gjennomføre kommunens boligpolitikk (som bokvalitet, gode bomiljøer og langsiktig boligproduksjon).

Kommunene bør bruke plan- og bygningsloven mer offensivt for å komme i mål med bygging av livløpsboliger som er gode for alle. Her vises det til § 12-7 og krav som kan stilles i reguleringsplanen til utforming av boligområder, f.eks. krav til lokalisering og utforming av boliger som skal bygges for eller kunne tilpasses eldre.

Det foreslås å fortette i eksisterende nabolag. I nærmiljøet der finnes ofte de tilbudene som tilbud i nærmiljøet: Matbutikk, apotek, kafé, gjesteparkering og kollektivtransport

Kommunene kan i tillegg bruke sin **tomtepolitikk og eiermakt** aktivt, for eksempel ved å stille krav om seniorboliger eller fellesskapsløsninger når de selger tomter.

Målgrupper:

- Kommunal administrasjon og politikere, som setter rammer for boligpolitikken.
- Utbyggere og utviklere, som realiserer prosjektene.
- Husbanken som samarbeidspartner.
- Indirekte: eldre befolkning, som får tilgang til flere egnede boliger.

Konsekvenser:

- Raskere og billigere plan- og byggesaksprosesser. Økt innflytelse for kommunene i boligpolitikken og styrking av sosial profil i utbygging.
- Bedre samarbeid og koordinering mellom kommuner, Husbanken og utbyggere, som kan gi mer målrettede boligprosjekter.
- Flere boliger for eldre, mer variert tilbud av boliger.

Tidsrom: Kort til mellomlang sikt

Lov-/forskriftsendring: Ja, forslag om raskere planprosesser kan avhengig av innretning forutsette lov-/forskriftsendring.

Tiltak 177: Statlig eiermakt og tomtepolitikk

Ett innspill mener staten kan bruke sin eiermakt til å stille krav ved salg av eiendom og peker på etterbruk av sykehusområder, med Stavanger som eksempel. Der skal helseforetaket selge sykehusområdet som fraflyttes når nytt sykehus tas i bruk. Staten har kun høyeste pris som kriterie for salg. Området rommer store bygg utformet for helseformål. De er lite egnet som boliger som er den mest sannsynlige etterbruken av området. Trolig vil de bli revet. Det er dårlig ressursbruk og en elendig miljøprofil.

Samtidig har kommunen behov for slike helsebygg. Dersom stat og kommune kunne samarbeide med et helhetlig blikk på helse og omsorg i samfunnet kunne etterbruken av området vært utformet som en helseby med sykehjem, omsorg +, seniorbolig, kombinert med en rik miks av andre boformer. Man kunne samlet offentlige og private helsetjenester og -tilbud rettet mot eldre, og området kunne være arena for å utforske hvordan det økende antallet eldre kan være en ressurs, og slik gi en mer meningsfull alderdom for flere.

Målgrupper: Politikere i stat og kommune og eiendomsavdelinger i samme

Konsekvenser:

- Bedre ressursutnyttelse. Rimeligere omsorgstjenester (et nytt sykehjem koster 1 – 1,5 mrd).
- Anledning til innovativ samfunnsutvikling. Gjennom å utforske nye muligheter, roller og aktiviteter kan det offentlige åpne en ny dimensjon i livsutfoldelsen til eldre. Dersom en lykkes i Stavanger, er det gode overføringsmuligheter til andre byer, og en kan unngå riving slik det planlegges for eksempel i Drammen.

Tidsrom: Mellomlang sikt

Lov-/forskriftsendring: Ja

Tiltak 178: Håndheve boplikt i attraktive turistkommuner

Utrede og kartlegge omfang av AirBnb, privat utleie, og fritidsbruk av helårsbolig i kommuner som er attraktive turistkommuner. Slik bruk påvirker tilgjengelige boliger, driver boligpriser for kjøp og leie opp til et ikke realistisk nivå for alminnelige husstander.

Sette inn konkrete virkemidler.

Målgruppe: Innbyggere i kommunen

Konsekvenser:

- Sikre gode helårs bomiljøer i kommunen, unngå fritidsgettoer og tomme boliger.

- Sikre inntektsgrunnlaget for kommunene, og dermed tjenestetilgangen til innbyggerne.

Lov-/forskriftsendring: Ja, det kan være aktuelt ettersom det foreslås å sette inn konkrete virkemidler.

Tiltak 179-182: Andre tiltak for fortetting og forenkle prosesser

Her er det i alt fire innspill.

Ett innspill handler om å frigi tomter med ukjent eier. Innspiller ønsker bedre system for eiendomsregistrering, med tidsfrist for hvor lenge eiendom kan være eid av dødsbo. Dette kan frigjøre mye sentrale tomter, særlig tomme garasjer. Et annet innspill foreslår å fjerne dokumentavgiften ved ombyggingsprosjekter. Det er også to innspill om justeringer i regelverk og rammebetingelser og generelt å forenkle byggesaksbehandlingen for ombygging av eksisterende bolig.

Målgruppe:

- Staten, kommuner og private utbyggere, eldre

Konsekvenser:

- Frigjøre arealer i byer og tettsteder til boliger.
- Raskere og enklere prosesser for ombygging og tilpasning.
- Lavere kostnader for både private og offentlige aktører.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år/mellomlang sikt 2-4 år

Lov-/forskriftsendring: Ja

Tiltak 183-184: Husbankens regelverk

Tre innspill gjelder Husbankens regelverk. Ett spør om det er mulig å få forhåndsgodkjenning fra Husbanken før kommunen har fattet vedtak. Slik forhåndsgodkjenning vil gi politikerne et reelt kostnadsbilde for prosjektet før vedtak og risikoen for kommunen blir langt mindre. Et annet innspill etterlyser regelverk som i større grad åpner for at lokaler som bygges kan utnyttes på ulike måter, i tråd med endringer i demografi og behov lokalt. For eksempel kan et sykehjem i dag ikke helt eller delvis brukes til studentboliger.

Tidsrom: Mellomlang sikt 2-4 år

Lov-/forskriftsendring: Ja

Kunnskap

Veiledning og informasjon (rådgivning)

Tiltak 185-198: Bedre informasjon og veiledning, primært rettet mot befolkningen og eldre aldersgrupper

I alt sammenfatter vi 13 innspill:

- Tiltak 185: Almas hus i Oslo kommune er et eksempel på et senter med en aldersvennlig leilighet med kjøkken, bad, soverom osv. hvor besøkende kan få konkrete tips og råd om hva de kan gjøre av tilpasninger i egen bolig. Mange eldre behersker ikke det digitale, og

informasjon fra nettsider er sjelden konkrete nok til at eldre vet hvordan og hva de skal gjøre for å få bedre belysning, mer oversiktlige omgivelser osv.

- Tiltak 186: For eldre som ikke er i stand til å iverksette en oppgradering av egen bolig på egenhånd: Komplette 'vurderings-service' for tilpasning av bolig i regi av kommunen/Husbanken. Husbanken kan kurse tilbydere. Eksempeldatabase kan etableres.
- Tiltak 187, 189: En lavterskel boligrådgivningstjeneste kan gi råd og veiledning om alt fra bygg til hjelpemidler, praktiske tips til flytteprosess, informasjon om muligheter og økonomi og drive informasjonskampanjer. Boligrådgivningstjenesten kan aktivt oppsøke eller være tilgjengelig for eldre/målgruppen med råd og veiledning og medføre at flere legger gode planer for egen alderdom.
- Tiltak 188: Når en først skal pusse opp, er det av og til ikke mye som skal til for å få et hus mer aldersvennlig, spesielt ved baderoms-oppussing. Informasjonskampanjer og informasjonsblad kan da være tilgjengelig på alle rørleggerbedrifter/snekkerfirma i forbindelse med lavterskel støttebidrag og/eller smarte oppgraderinger.
- Tiltak 190: Tydelige forventningsavklaringer mellom innbyggere, nærnettverk og nasjonale politikere for å dempe forventningsgapet og fremme innbyggeransvaret.
- Tiltak 191: Husbanken bør selv etablere en gratis arkitekturrådgivning om universell utforming i eksisterende boliger for privatpersoner, samt veilede rundt mulige støtteordninger. Ved å ha interne arkitekturrådgivere, vil skissene/løsningene kunne føre til en automatisk godkjenning av søknader (innen fastsatte økonomiske rammer).
- Tiltak 192: Rådgivning og veiledning: styrk Husbankens rådgivningskapasitet og kommunenes arbeid ut mot innbyggerne, i strukturert samarbeid med eldreråd og lokale pensjonistorganisasjoner. Kommunen må samhandle tett med lokale brukergrupper/eldreorganisasjoner.
- Tiltak 193: Et ønske om at Husbanken eller noen andre kunne gjort noen fremstøt med "reklame" i god sendetid på TV og radio med informasjon om tilskudd og lånemuligheter til de eldre i kommunen.
- Tiltak 194: Informasjonskampanjer rettet mot seniorer og pårørende for å styrke bevissthet om bolig som helsefremmende faktor, informasjon om universell utforming og enkle tilpasninger.. Samarbeid med frivillige organisasjoner og arenaer som boligmesser.
- Tiltak 195: Gratis kartlegging av eksisterende bolig for de over 65, lavterskel tiltak som er utprøvd i kommune, krever bare at kommunene får midler til en fagperson som kan hjelpe.
- Tiltak 196: Investeringsperspektiv: Synliggjør for eldre samfunnsøkonomien i Bo trygt hjemme (heis, tilpasning, trygghetsboliger m.m.) med beregninger av gevinster, for å motivere investeringer og sikre god ressursutnyttelse (196).
- Tiltak 197: Flytteveiledere: For mange seniorer kan være en tung prosess å rydde og flytte. Kan det offentlige bidra med «flytteveiledere» som kan bidra i prosessen? Noen kommuner gjør dette allerede.
- Tiltak 198: «Planlegge litt» kampanjen til Senteret for et aldersvennlig Norge bidrar til at flere eldre vil planlegge hvordan de ønsker å bo i fremtiden. Bruk mer penger på å gjøre kampanjen kjent. Nettsiden: <https://www.planleggelitt.no/> .

Konsekvenser:

- Kulturendring. Innbyggerne tar mer ansvar for en bosituasjon tilpasset ønsker og behov i alderdommen.
- Flere aldersvennlige boliger. Flere kan bli boende hjemme lengre.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Tiltak 199-206: Bedre informasjon og veiledning også rettet mot kommune og utbyggere

I alt sammenfatter vi 8 innspill:

- Tiltak 199: Behov for *mangfoldkompetanse og medvirkning*. For å ivareta behovene til en stadig mer sammensatt eldre befolkning, og en situasjon der mange med funksjonsnedsettelse og innvandrerbakgrunn møter barrierer i boligmarkedet og offentlige tjenester, foreslås det å etablere en ordning hvor ressurspersoner med kompetanse på mangfold, inkludering og sosial bærekraft systematisk involveres i utviklingen av boligpolitiske føringer, veiledere og strategier. Tiltaket innebærer å etablere en rådgivende ressursgruppe, involvere av brukerrepresentanter fra relevante grupper, retningslinjer for hvordan mangfoldsperspektiver skal innlemmes.
- Tiltak: 200: *Tverrfaglig boligrådgivning*. En nasjonal satsing på å styrke kapasiteten for tverrfaglig boligrådgivning i kommunene for å sikre at alle kommuner har tilgang til nødvendig kompetanse og verktøy, kan bidra til utvikling og implementering av nasjonale retningslinjer og legge grunnlag for beste praksis for boligrådgivning på tvers av kommunene. Stimulere til utvikling av nye og innovative løsninger for aldersvennlige boliger og boligtilpasning i hele landet.
- Tiltak: 201: SENIORSIKKER – forslag om en positiv kampanje for å minne om at enkle tiltak kan ha stor betydning for *tryggere hjem og bomiljøer ved å forebygge skader og ulykker*. Eldre er overrepresentert i ulykkesstatistikken og konsekvensene av ulykker blir ofte mer alvorlige jo eldre vi blir. Ved å tilgjengeliggjøre informasjon og spre gode eksempler (f.eks. lyssetting i, utforming av baderom) vil vi motivere utbyggere til å ta kunnskapen i bruk. For å styrke interessen kan det deles ut pris til prosjekter som kan vise at de har gjort bevisste valg for å øke sikkerheten i og utenfor boligene. Målgruppe er alle involvert i boligprosjekter for eldre, samt en bredere allmenhet.
- Tiltak: 202: Verktøy og kunnskapsløft til kommunene, utbyggere og privatpersoner rundt *eierformer, boligselskapsformer, prosesser* osv. Det har vært økende fokus om hva sosiale boformer er, men lite blir presentert om hvordan en konkret går fram for å etablere/bygge disse, og hva de anbefalte juridiske strukturer som passer til slike boformer er.
- Tiltak 203: Informasjonskampanje med spisset informasjon til alle involverte parter.
- Tiltak: 204: Nasjonal kampanje for å bevisstgjøre befolkningen og aktører (utbyggere, håndverkere, byggebransjen og private banker) om nødvendigheten av aldersvennlige, tilrettelagte og tilgjengelige boliger. Og skape forståelsen av individuelt ansvar for egen bolig hele livet.
- Tiltak 205: Nasjonal opplysningskampanje om «arkitektur og helse», forbrukerstøtte til boligkjøpere – hjelp folk å stille krav til arkitektur, legge til rette for større innbyggermedvirkning i boligplanleggingen. Det er behov for folkeopplysning om arkitekturens betydning for livskvalitet - hvordan fysisk utforming påvirker hverdagen, helsen og fellesskapet.
- Tiltak 206: Kommunal plankompetanse og kapasitet. Fylkeskommunens og Statsforvalterens veilederrolle må utfordres slik at de er tettere på kommunene som har minst kapasitet og kompetanse på plan. Godt eksempel er prosjektet "Tett på" i Møre og Romsdal.

Kartlegging

Tiltak 207-208 Kartleggingsverktøy og økonomisk støtteordning til kommuner

I alt sammenfatter vi 3 innspill.

- Tiltak 207: Veileder for beregning av boligbehov for eldre "- kartleggingsverktøy/-metode. Formål er å gi alle kommuner tilgang på et godt kunnskapsgrunnlag som forutsetning for god planlegging. Tilgjengeliggjøring av offisiell statistikk om befolkning, boliger etter bygningstype og husholdninger supplert med brukere av omsorgstjenester på lavest mulig geografisk nivå.
- Tiltak 208-209: Økonomisk støtteordning for kommuner til hjelp for kartlegging av aldersvennlige boliger og planlegge for slike boliger. Bidra til at prosjekter er attraktive for utbyggere, rask saksbehandling fordi arealbruk er avklart, lavt konfliktnivå og liten økonomisk risiko.

Målgruppe: Kommuner, utbyggere, befolkningen

Konsekvenser: Bedre beslutningsgrunnlag og mer målrettet planlegging. Se ellers omtale av tiltak.

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja (tiltak 208-09)

Tiltak 210-11: Rapporteringsplikt: Kommunale boliger, tilstandsklassifisering

Forslag skal gi nasjonal innsikt i tilstanden på kommunale boliger gjennom rapporteringsplikt: Alle kommuner må gjennomføre kartlegging og klassifisere kommunale boliger, forslagsvis via KOBO. Innføre bruk av tilstandsgrad i KOBO for alle kommunale boliger.

Målgruppe: Alle kommuner

Konsekvenser: Nasjonalt faktagrunnlag om tilstanden på alle kommunale boliger; bedre porteføljeforvaltning og økt fornyelse av kommunale boliger, flere aldersvennlige, egnede og energieffektive kommunale boenheter, bedre omdømme for kommunale boliger; kommune/Husbank får en bedre regulatorrolle i boligmarkedet

Tidsrom: Kort sikt 0-2 år

Lov-/forskriftsendring: Ja (tiltak 211)

Kunnskaps- og kompetanseløft

Tiltak 212-218: Økt kunnskap, -kunnskapsdeling og kompetanse

- Tiltak 212: Boligtiltak i distrikt (tilskuddsordning i Husbanken) – mange lokale forsøk som grunnlag for nasjonal lab. Behov for tydelig mandat eller rigg for å følge noen av forsøkene videre eller jobbe mer med nasjonal modelltenking og tilpassing av statlige og lokale virkemidler.
- Tiltak 213: Felles kunnskapsdeling om demografiske utfordringer. En modell for dette kan være organiseringen av FutureBuilt, som er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for miljøvennlige bygg. Pilotprosjekt som deltar i innovasjonsprogrammet, forplikter seg til deling av kunnskap og erfaringer gjennom FutureBuilds fagseminarer og formidlingsordninger.

- Tiltak 214 Økt kunnskap om universell utforming og livsløpsstandard i utdanningene. Integrert i arkitekt-, helse- og planleggingsstudier: Tverrfaglige prosjekter med brukere og helsepersonell, og fagpersoner innen boligtilpasning inn i undervisning og veiledning. Styrket samarbeid mellom kommuner, utdanninger og bransjer.
- Tiltak 215 Nasjonalt kunnskapsgrunnlag med anbefalinger for nye boligløsninger. Slik at utbyggere får slik kunnskap, som må anerkjenne sin betydning i å skape boligløsninger som reduserer behovet for kommunale boformer og tjenester.
- Tiltak 216 Nasjonal kurspakke for håndverkere, arkitekter, utbyggere m.m. De kommer oftest i kontakt med innbyggere som skal pusse opp boligen sin, og er kompetente til å gi aldersvennlig rådgivning.
- Tiltak 217 Inkluder arkitekter og forskere i offentlige utvalg og beslutningsprosesser. Innovasjon krever samarbeid – og staten må tilrettelegge.
- Tiltak 218: Produktutvikling og innovasjon - oversikt over hvilke produkter (f.eks. armlene WC, spyl/tørk WC, dusjstoler etc.) som finnes på markedet, stimulere til å utvikle estetisk pene løsninger som kan være tilgjengelig for alle. Det må satses på utvikling av flere produkter.

Statistikk og styringsparametre

Tiltak 219: Egen Bo trygt hjemme-statistikk.

Husbanken må publisere en slik statistikk for lån og tilskudd i sin statistikkbank på hjemmesiden, for en åpen og kunnskapsbasert utvikling.

Tiltak 220: Egne styringsparametere i Husbankens oppdragsbrev.

Gjelder i forhold til leveranser til eldre, med årlig rapportering. Dette for å sikre god styring og opplyst offentlig ordveksling.

Konsept/eksempler – boligmodeller

Tiltak 222-259: Konsepter og eksempler

Det er kommet inn 38 forslag med tiltak som omfatter ulike konsepter og eksempler for alt fra forretningsmodeller og ulike samarbeidsformer, til konkrete utkast til boligmodeller for aldersvennlig boligbygging og pilotprosjekter. Forslagene gir et omfattende og godt underbygget materiale med mange viktige forslag, initiativer og erfaringer knyttet til omsorgsboliger, aldersvennlige boliger og bomiljøer, boligpolitikk, innovative finansieringsmodeller og bærekraftige fellesskap for eldre. Flere av innspillene er sammenfallende i utforming, og listen under oppsummerer diversiteten i innspillene.

- **Standardisering av omsorgsboliger**
Felles kravspesifikasjoner og nasjonal typegodkjenning
Benytte LUP - Leverandørutviklingsprogram for å fremme innovasjon og bedre løsninger.
- **Regional samordning:**
Større omsorgsboligprosjekter som kan betjene flere kommuner, sparer ressurser.
- **Arkitekturådgivning i Husbanken**
Gratis, spesialisert rådgivning for universell utforming til privatpersoner.
Automatisert godkjenning av søknader innenfor fastsatte rammer reduserer byråkrati.

- **Samarbeidsarenaer mellom kommune og bygg-/eiendomsbransje:**
Stavanger Boligforum som møtested for dialog og strategisk samarbeid.
Gir bedre forutsigbarhet og kvalitet i boligbyggingen.
- **Finansiering av generasjonsboliger**
Pilotordning for boliglån der flere voksne i husholdningen kan inkluderes i inntektsvurderingen. Støtter flergenerasjonsfamilier og kan bidra til integrering og omsorg.
- **Ny anskaffelsesmodell for bygging**
Konkurranse om utvikling, bygging, finansiering og drift (NS8422).
Kan inkludere tomtekjøp, og gjennomføring er raskere enn i egenregi.
- **Påbygg i høyden på eksisterende bygg**
Pilotprosjekter for trinnfri adkomst med heis.
Kapital for rehabilitering via salg av takareal.
Støtte og prosessledelse for å redusere regulatoriske barrierer.
- **Fellesskapsboliger og sosiale boformer**
Behov for kunnskapsspredning og eksempler som viser verdien av fellesskap.
FutureBuilt som viktig pådriver for pilotprosjekter og innovasjon.
- **Innovative boformer – eksempler fra praksis**
Utvikling av nabolagshus og felles hager, f.eks. Fredrikstad gamle sykehus.
Omsorgskollektiver med ansatte ledere og rikelig fellesrom.
ComfortPark med kooperativ modell (MedEie) for økonomisk tilgjengelighet og sosial bærekraft.
- **Aldersvennlig fysisk tilpasning og kunnskapsspredning**
Almas hus i Oslo som visnings- og kunnskapssenter for aldersvennlig bolig.
Viktig å spre erfaringer og konkret kunnskap til både befolkning og profesjonelle.
- **Erfaringer fra Nederland og «Demenslandsby»**
Fokus på hverdagsliv som likner det man har hjemme.
Gode eksempler på verdighet og livskvalitet for personer med demens.
- **Kommunale tiltak for eldrevennlig boligbygging**
Tomt til tilbygg med boplikt og eldrevennlig krav.
Garantiordninger for salg av boliger.
Samarbeid med Husbanken for tilskudd og prispress.
- **Viktigheten av sosiale møteplasser og beredskap i boligområder**
Planlegging av både innendørs og utendørs sosiale rom.
Fokus på beredskap, tillit og lokale samarbeid.
- **Fremtidige utfordringer og løsninger**
Mangel på arbeidskraft i hjemmehjelpstjenester.
Tunløsninger med felleshus for enklere og mer effektiv tjenesteleveranse.
- **Kommunal tilrettelegging:**
Kommuner kan stille egne tomter til disposisjon for aldersvennlige boligprosjekter.
Bruk av boligsosiale virkemidler som startlån og tilvisningsavtaler.
- **Omsorg+ og seniorboliger:**
Tilpassede boliger for eldre (60+) med universell utforming, fellesarealer og døgnbemanning.
Samarbeid med nærmiljø og frivillige aktører gir trygghet og aktivitet.
Diakonhjemmet har erfaring med både utbygging og drift av slike konsepter.
- **Behov for offentlig støtte:**
Langsiktige og forutsigbare avtaler med kommunen er avgjørende.
Enklere støtteordninger og bedre koordinering mellom aktører.
- **Nye boligmodeller:**

Hagehus: Små, rimelige boliger i egen hage gir eldre mulighet til å bli boende hjemme.
Generasjonsboliger: Flere generasjoner bor nært – styrker integrering og sosial støtte.
Samlokalisering med studenter: Studenter bor rimelig og bidrar med aktiviteter for eldre.

- **Tilpasning av eksisterende bygg:**
Omsorg+ kan også etableres i eksisterende bygningsmasse med fleksible løsninger.
Krever samarbeid med borettslag/sameier og tilpasning av fellestjenester.
- **Planlegging og bygging:**
Universell utforming må planlegges tidlig.
Plassering i sentrumsnære områder med kollektivtilgang og nærhet til tjenester.
Utbyggere bør sikre gode driftsmodeller gjennom vedtekter i borettslag/sameier.
- **Uteområder og nærmiljø:**
Inkluderende og trygge møteplasser med benker, belysning, toaletter og grøntområder.
- **"3-5-10-minuttersbyen":** Tilgang til tjenester og transport innen kort rekkevidde.
- **Kunnskap og innovasjon:**
Pilotprosjekter og demoprojekter reduserer risiko og gir læring.
Offentlig støtte kan fremme utvikling av nye konsepter, f.eks. påbygg på eksisterende bygg.
- **Profilering og etterspørsel:**
Aldersvennlige prosjekter er også attraktive for barnefamilier.
Kommunen kan støtte med markedsføring og legitimitet gjennom samarbeid med elderråd og frivillige.
- **Digitale hjelpemidler:**
Nettsiden **hvakanhjelp.no** gir råd om produkter og hjelpemidler for trygghet og mestring i eget hjem.
- **Læringsnettverk:**
Kan være en god metode for å støtte kommunene i dette arbeidet. Fylkeskommunene bør styrkes som veiledere i aldersvennlig stedsutvikling, og statlige virkemidler må samordnes bedre med lokale behov.
- **Intergenerasjonelle bokonsepter:**
Omhandler spesielt samlokalisering av **studenter og eldre**. Det viser til eksempler fra blant annet **Nederland**, hvor studenter bor gratis i omsorgsboliger mot å bidra med sosiale aktiviteter for de eldre.

Målgruppe:

Kommuner, utbyggere, politikere, privatpersoner(eldre), pårørende, organisasjoner, leverandører til byggebransjen, frivillighetssektoren (m.fl.)

Utgåtte innspill

I arbeidet med bruttolisten har arbeidsgruppen hatt som mål å ivareta bredden i de mange forslagene som kom inn, men samtidig sikre at rapporten er fokusert på tiltak som kan bidra direkte til å fremskaffe flere aldersvennlige boliger. Ikke alle innspillene lot seg innarbeide.

Totalt er 27 innspill definert som utgåtte. Dette gjelder forslag som:

- Lå utenfor arbeidsgruppens mandat, for eksempel innspill som i større grad handlet om helsetjenester eller trygdeytelser enn om boliger.
- Ikke lot seg konkretisere som tiltak, men mer pekte på generelle utfordringer eller overordnede prinsipper.
- Manglet tilstrekkelig relevans for målsettingen om å fremskaffe flere aldersvennlige boliger.

Blant de utgåtte innspillene var det for eksempel forslag knyttet til bostøtte og pensjon, sykkeltilrettelegging, kolonihager, samt mer generelle betraktninger om språkbruk og begrepsbruk i eldreboligpolitikken. Andre innspill, som mobile vanntåkeanlegg, teknologi for velferd og infrastruktur for autonome løsninger, ble vurdert som viktige, men lå delvis utenfor rammen av arbeidsgruppens mandat slik det var gitt.

Ved å avgrense på denne måten har arbeidsgruppen ønsket å sikre at bruttolisten fremstår ryddig, konsentrert og direkte relevant for det videre arbeidet med å utvikle tiltak for flere aldersvennlige boliger. De utgåtte innspillene er likevel verdifulle som bakgrunnsmateriale, og viser bredden i engasjementet og interessen for temaet. Flere av forslagene kan også være relevante å ta opp igjen i andre prosesser.

Vedlegg

Vedlegg 1 Bruttoliste

Se vedlagt Excel-fil - Bruttoliste med tiltak for å fremskaffe flere aldersvennlige boliger

Vedlegg 2 Uredigert innspillsliste

Se vedlagt Excel-fil – uredigert innspillsliste

Vedlegg 3 Utdrag fra bruttolisten

Vedlagt er oversikt fra bruttolisten hvor tiltaksnummer, kategori tema og tittel på tiltaket er tatt med.

For mer utfyllende informasjon om tiltakene, se vedlagt tabell i Excel (vedlegg 1– Bruttoliste med tiltak for å fremskaffe flere aldersvennlige boliger)

Tiltaksnummer	Kategori	Tema	Tittel
Nye boliger			
1	Tilskudd, lån, annet	Sosiale boformer	Finansiering til modulbasert ferdighus
2	Tilskudd	Sosiale boformer	Tilskudd til fellesarealer
3	Tilskudd	Sosiale boformer	Tilskudd til generasjonsbolig
4	Lån/tilskudd	Sosiale boformer	Finansiering av boliger med fellesarealer
5	Lån/tilskudd	Sosiale boformer	Finansiering av bygging/rehabilitering av boliger med fellesareal
6	Lån	Sosiale boformer	Lån til fellesareal
7	Tilskudd	Sosiale boformer	Tilskudd til fellesarealer
8	Lån/tilskudd	Sosiale boformer	Seniorbofellesskap 55+ – leieboliger med fellesskap
9	Lån/tilskudd	Sosiale boformer	Tilskudd til fellesarealer
10	Tilskudd	Sosiale boformer	Bofellesskap som alternativ til pleie institusjon eller bo hjemme.
11	Tilskudd	Sosiale boformer	Etablere ulike typer sosiale boformer
12	Annet	Sosiale boformer	Fellesarealer i nye prosjekter som kan gi bedre fysisk og psykisk helse

13	Tilskudd	Sosiale boformer	Økonomiske incentiver til bygging av aldersvennlig boliger
14	Tilskudd	Sosiale boformer	Finansiering av fellesarealer
15	Tilskudd	Sosiale boformer	Tilskudd for fellesareal i leilighetsbygg / eldrekollektiv.
16	Annet	Sosiale boformer	Styrke leiemarkedet
17	Tilskudd	Sosiale boformer	Omsorg + boliger
18	Tilskudd	Sosiale boformer	Tilskudd fra husbanken til fellesarealer
19	Annet	Sosiale boformer	Bofellesskap yngre og eldre
20	Tilskudd	Sosiale boformer	Tilskudd stimulerings tiltak
21	Tilskudd	Sosiale boformer	Tilskudd til fellesarealer
22	Tilskudd annet	Sosiale boformer	finansiering av uteområdet og fellesarealer
23	Lån/tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
24	Tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
25	Tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
26	Tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
27	Tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
28	Lån/tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
29	Tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
30	Tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
31	Tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
32	Tilskudd, annet	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
33	Tilskudd, annet	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
34	Tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
35	Tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
36	Tilskudd	Trygghetsboliger	Finansiering av trygghetsboliger
37	Annet	Livsløpsboliger	Funksjonsmerking av bolig

38	Annet	Livsløpsboliger	Preaksepterte løsninger for påbygg av sentrale funksjoner
39	Lån/tilskudd	Livsløpsboliger	Påbygg i høyden på eksisterende lavblokker og andre typer bygg
40	Lån	Livsløpsboliger	Revisjon av kravspesifikasjonen for livsløpsboliger
41	Lån	Livsløpsboliger	Revisjon av kravspesifikasjonen for livsløpsboliger
42	Tilskudd	Livsløpsbolig	Tilskudd til bygging av seniorboliger
43	Tilskudd	Livsløpsboliger	Tilskudd til aldersvennlig bolig
44	Lån	Livsløpsboliger	Lån til boligkvalitet - tilpasses eldre
45	Tilskudd	Livsløpsboliger	Tilskudd til kjøp av aldersvennlige boliger
46	Tilskudd, annet	Livsløpsboliger	Tilskudd til etablering / kjøp av aldersvennlige boliger
47	Tilskudd	Investeringstilskudd	Tilskudd til borettslag for eldre
48	Tilskudd	Investeringstilskudd	Fleksibilitet i støtte til dagsenter
49	Tilskudd	Investeringstilskudd	Omsorg pluss boliger til eldre
50	Tilskudd, annet	Investeringstilskudd	Omsorgsboliger og eldreboliger i samarbeid kommune / stiftelser/ private / ideelle organisasjoner
51	Annet	Investeringstilskudd	Ulike boligtyper på ulike trinn i "boligtrapp"
52	Annet	Investeringstilskudd	Omsorgsboliger i privat regi – med forutsigbar behandling av kommunen og finansiering på plass rett etter regulering

53	Tilskudd, annet	Investeringstilskudd	Endrete rammebetingelser for tildeling av Husbankens tilskuddsmidler
54	Tilskudd	Investeringstilskudd	Tilskuddsordning Husbanken
55	Tilskudd	Investeringstilskudd	Revitaliser klausulerte borettslag gjennom investeringsstilskuddet og mva refusjon
56	Lån, tilskudd, annet	Investeringstilskudd	Fleksible finansierungsordninger
57	Tilskudd	Investeringstilskudd	Styrking av investeringsstilskuddet til sykehjem og omsorgsboliger
58	Annet	Demensvennlige boliger	Demensvennlige boliger
59	Tilskudd	Finansiering av utleieboliger	Tilskudd til kommuner som kjøper utleieboliger for aldersgruppen 65+
60	Tilskudd	Finansiering av utleieboliger	Tilskudd til ombygging av kommunale boliger (tilskudd til utleieboliger)
61	Tilskudd	Finansiering av utleieboliger	Husbanktilskudd til etablering av kommunale utleieboliger til vanskeligstilte eller bolig for eldre hjemmeboende ute i bygdene
62	Tilskudd	Finansiering av utleieboliger	Gjeninnføre tilskudd til utleieboliger.
63	Tilskudd	Finansiering av utleieboliger	Tilskudd til utleieboliger
64	Tilskudd	Finansiering av utleieboliger	Innspill til bedre utleieboliger for eldre
65	Tilskudd	Finansiering av utleieboliger	Tilskudd til vedlikehold i kommunale utleieboliger
66	Lån	Finansiering av utleieboliger	Lån til utleieboliger uten tilvisningsavtaler
67	Lån/tilskudd	Finansiering av utleieboliger	Boliger med fellesfunksjoner og kommunalt disponerte boliger
68	Tilskudd	Finansiering av utleieboliger	Tilskudd til utleieboliger
69	Lån	Finansiering av utleieboliger	Tilskuddsordning bygging av utleieboliger

70	Tilskudd	Finansiering av utleieboliger	Tilskuddsordning til kjøp av utleieboliger
71	Annet	Finansiering av utleieboliger	Garantiordning for tomgangsleie ved tilvisning til eldre
72	Tilskudd	Mva-kompensasjon	Bare tilskudd til felles institusjonsplasser for alle kommuner i regionen
73	Annet	Mva-kompensasjon	MVA-fritak for boliger til eldre
74	annet	Mva-kompensasjon	MVA -kompensasjonsordningen skal gjelde for tilrettelagte boliger for eldre.
75	Annet	Mva-kompensasjon	Innføring av MVA-kompensasjon og andre tilskuddsordninger
76	Annet	Mva-kompensasjon	Momskompensasjon -tilrettelagte boliger for eldre
77	Annet	Mva-kompensasjon	Økonomiske virkemidler for å muliggjøre realisering av fellesskapsløsninger for eldre
78	Annet	Mva-kompensasjon	Innføre egen mva-ordning for prosjekter med fellesarealer
79	Annet	Statlig infrastrukturfond	Statlig støtteordning for kommunale tomtkjøp
80	Annet	Nye økonomiske virkemidler for eldre	Enklere tilgang til Husbankens ordninger
81	Annet	Nye økonomiske virkemidler for eldre	Egne ordninger og rammer i Husbanken for eldre
Eksisterende bolig			
82	Annet	Tilpassing av bolig	Momskompensasjon ved tilpasning av bolig
83	Annet	Tilpassing av bolig	Etablering av digitalt visningshjem
84	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Energisparende / effektiviserende tiltak
85	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Tilskuddsordning til tiltak for tilpasning i eksisterende boliger
86	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Funksjonelle bad med plass til både personen selv,

			hjelpemidler og pleiepersonell
87	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Tilskudd til boligtilpasning for eldre
88	Lån/tilskudd	Tilpassing av bolig	Økonomiske støtteordninger for boligtilpasning
89	Tilskudd, annet	Tilpassing av bolig	Forsterket innsats for boligrådgivning med ergoterapeutisk kompetanse
90	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Forenklet digital søknad tilskudd til boligomgjøring for eldre
91	Annet	Tilpassing av bolig	Tilpassing av boliger
92	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Øremerkede tilskuddsmidler
93	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Tilskudd til utbedring og tilgjengeliggjøring av eksisterende boliger, særlig borettslag/eksisterende leilighetsbygg
94	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Tilskudd til ettermontering av heis i eldre boligblokker
95	Lån/tilskudd	Tilpassing av bolig	Støtte til tilrettelegging av bolig
96	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Tilskudd til oppgradering av borettslag og sameier
97	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Styrket tilskuddsordning for boligtilpasning
98	Tilskudd	Tilpassing av bolig	En eldreboligpolitikk for eldre blokkbebyggelse og deres eldre beboere
99	Tilskudd	Tilpassing av bolig	Tilskudd for tilrettelegging av fellesareal i eksisterende bygningsmasse
100	Annet	Tilpassing av bolig	Gjøre det enklere for eldre å tilpasse egen bolig
101	Tilskudd, annet	Tilpassing av bolig	Tilskudd og stimuleringstiltak gjennom Husbanken for at eldre skal tilpasse egen bolig

102	Tilskudd	Heistilskudd	Heistilskudd fra Husbanken
103	Tilskudd	Heistilskudd	Tilskudd til etablering av heis i eldre boligblokker
104	Tilskudd	Heistilskudd	Gjeninnføre Husbankens heistilskudd
105	Tilskudd	Heistilskudd	Få Husbankens heistilskudd tilbake
106	Tilskudd	Heistilskudd	Heistilskuddet må gjeninnføres
107	Tilskudd	Heistilskudd	Heistilskudd
108	Tilskudd, annet	Heistilskudd	Tilskudd til heis for borettslag
109	Tilskudd	Heistilskudd	Tilskudd heis i blokk bebyggelse
110	Lån/annet	Boligtransformasjon	Omgjøring av en bolig til to boenheter – én for eldre, én for utleie eller familie
111	Tilskudd, lån, annet	Boligtransformasjon	Bruke eksisterende funksjonstømte bygninger i distriktene til en satsning på eldreboliger
112	Lån/tilskudd	Boligtransformasjon	Gjenbruk av tomme eller underutnyttede skolebygg som eldreboliger og omsorgsboliger
113	Lån/tilskudd	Boligtransformasjon	Rehabilitering og seksjonering av eneboliger
114	Lån	Boligtransformasjon	Generasjonsbolig
115	Tilskudd	Saneringstilskudd	Tilskudd til sanering av kommunale boliger
116	Lån/tilskudd	Saneringstilskudd	Økonomisk støtte til sanering av bygg og utkjøp av boenhet fra eldre mennesker.
Lage flyttekjeder			
117	Tilskudd	Boligbytteordning	Boligbytteordning (Kostnadsdempende kinderegg).

118	tilskudd	Boligbytteordning	Boligbytte med kommunens hjelp
119	Annet	Boligbytteordning	STATLIG BOLIGVERDI-GARANTI
120	Lån/tilskudd	Seniorlån	Seniorlån, tilskudd og lån husbank boligkjøpere i aldersgruppen 65+
121	Lån/tilskudd	Seniorlån	Incentivordning for å få eldre til å kjøpe seg sentrumsnær og egnet bolig – utfordring knyttet opp mot å oppta gjeld
122	Lån	Seniorlån	Lån uten rentebelastning for eldre.
123	Lån	Seniorlån	Behov for nye virkemidler fra Husbanken
124	Lån/tilskudd	Seniorlån	Startlån Pluss
125	Lån	Seniorlån	Omdefinere og endre vilkår på startlånsordningen til Seniorlån
126		Deleie-ordning	DELTE EIERMODELLER – "BYGG SAMMEN, EIE SAMMEN"
127	Lån	Deleie-ordning	Deleie for boligkjøpere i aldersgruppen 65+
128	Lån	Mellomfinansiering	Startlån til eldre - overgang fra eid enebolig til eid (og egnet) leilighet
129	Annet	Mellomfinansiering	Tillegg til bankgaranti ved flytting til mer egnet bolig -virkemiddel for "mellomfinansiering"
130	Lån	Mellomfinansiering	Mellomfinansiering for seniorer

131	Tilskudd	Praktisk flyttehjelp	Flyttehjelp for eldre
132	Tilskudd	Praktisk flyttehjelp	Flyttetilskudd for eldre med svak økonomi
Risikoavlastning			
133	Lån, annet (garanti)	Byggelån	Byggelån fra Husbanken
134	Tilskudd	Tapsgaranti	Garantiordning som reduserer risikoen når eldre bygger eller kjøper ny bolig.
135	Tilskudd	Ordning for risikoavlastning	Risikoavlastning for forbildeprosjekter i påbygg i høyden
Regler og praksis			
136	Annet	Design-metodikk	Rammeverk for eldrevennlige tiltak gjennom designmetodikk
137	Annet	Design-metodikk	Designmetodikk som verktøy for generasjonsvennlige nabolag i kommunal planlegging
138	Annet	Nasjonale planer	Nasjonal plan for aldring og bolig
139	Annet	Nasjonale retningslinjer/standarder	Nasjonale retningslinjer for aldersvennlige boliger
140	Annet	Nasjonale retningslinjer/standarder	Utvikling av standarder for aldersvennlige boliger
141	Annet	Nasjonale retningslinjer/standarder	Harmonisering av regelverk for tilgjengelige boliger
142	Annet	Nasjonale retningslinjer/standarder	Retningslinjer for utforming av bad, vaskerom og kjøkken, med fokus på brukere med redusert mobilitet
143	Annet	Nasjonale retningslinjer/standarder	Offisiell definisjon av aldersvennlige boliger
144	Annet	Nasjonale retningslinjer/standarder	Interiørarkitekten som fagressurs
145	Annet	Nasjonale retningslinjer/standarder	Standardforløp i prosjektutvikling av aldersvennlige boligprosjekter på tvers av

			kommuner, private utbyggere og Husbanken
146	Annet	Nasjonale retningslinjer/standarder	Felles terminologi for bedre prosesser.
147	Annet	Nasjonale retningslinjer/standarder	Utvikle kravspesifikasjon for eldreboliger
148	Annet	Plan- og bygningslov	Synliggjøre at TEK17 allerede gir tilstrekkelig krav til eldreboliger
149	Annet	Plan- og bygningslov	Aldersvennlige boliger som eget reguleringsformål
150	Annet	Plan- og bygningslov	Seniorbolig som eget reguleringsformål
151	Annet	Plan- og bygningslov	Definere seniorboliger som et eget arealformål i plan- og bygningsloven
152	Annet	Plan- og bygningslov	Eldreboliger som eget arealformål
153	annet	Utforming av reguleringsplan	Unngå eget arealformål for eldreboliger/aldersvennlige boliger
154	Annet	Plan- og bygningslov	Boligtilpasning
155	Annet	Plan- og bygningslov	Krav til tilrettelegging
156	Tilskudd, annet	Plan- og bygningslov	Rikspolitisk retningslinjer for eldre [Plan og bygningsloven, jf. hjemmel]
157	Annet	Plan- og bygningslov	Frigi tomter med ukjent eier
158	Annet	Plan- og bygningslov	Aldersvennlig teknisk forskrift
159	Annet	Utforming av reguleringsplan	Sikre aldersvennlige boliger i hele kommunen i KPA
160	Annet	Utforming av reguleringsplan	Tillate del av felles uteareal innendørs i 1. etasje
161	Annet	Utforming av reguleringsplan	Innendørs fellesareal kan redusere krav til utvendig uteoppholdsareal (MUA)

162	Annet	Utforming av reguleringsplan	Stimulere til helårsbruk av uteplasser
163	Annet	Utforming av reguleringsplan	Reduksjon i krav til parkering
164	Lån, tilskudd, annet	Utforming av reguleringsplan	Utforming av reguleringsplan mm.
165	Annet	Plan- og bygningslov	Tilpasning av TEK17-krav ved påbygg i høyden
166	Annet	Utforming av reguleringsplan	Påbygg i høyden: mer fleksible kommune- og reguleringsplaner
167	Annet	Regelendring	Bygging av tett/lav bebyggelse for eldre sentralt i randsonen
168	Annet	Kommunal praksis	Fortette/bygge nye boliger i eksisterende nabolag
169	Annet	Regelendring	Håndheve boplikt i kommuner som er attraktive turistkommuner
170	Annet	Kommunal praksis	Flere private initiativ boliger for eldre - eie og leie - bruke eksisterende eneboliger
171	Annet	Kommuneplanen	Bofellesskap i kommuneplanen
172	Annet	Kommunal praksis	Raskere og billigere planprosesser
173	Annet	Kommunal praksis	Reguleringsplan som styringsverktøy
174	Annet	Kommunal praksis	Boligforum
175	Annet	Kommunal praksis	Hurtigere saksbehandling
176	Annet	Kommunal praksis	Samarbeid mellom utbygger og kommune
177	Annet	Regelendring	Kommunal plan og tomtepolitikk
178	Annet	Kommunal tomtepolitikk	Det kan settes krav om seniorboliger og fellesareal ved salg av kommunale tomter
179	Annet	Kommunal tomtepolitikk	Kommunal eiermakt

180	Annet	Statlig tomtepolitikk	Statlig eiermakt
181	Annet	Husbanken regelverk	Endring av krav om politisk vedtak i kommunen
182	Annet	Husbanken regelverk	Lokaler for fleksibel bruk i tråd med den demografiske utviklingen
183	Annet	Husbanken regelverk	Endring av krav om politisk vedtak i kommunen
184	Annet	Annet statlig lovverk - diverse	Fjerne dokumentavgift ved ombygging
185	Lån, tilskudd, annet	Diverse	Innspill til tiltak for å fremme bygging av aldersvennlige boliger.
Kunnskap			
186	Annet	Informasjon/veiledning	Senter for aldersvennlige boliger
187	Lån, annet	Informasjon/veiledning	Gjøre det enklere for eldre å tilpasse egen bolig. Komplette 'vurderings-service' for tilpasning av bolig.
188	Annet	Informasjon/veiledning	Informasjonskampanje "- eldre, startlån
189	Annet	Informasjon/veiledning	Nye tjenestetilbud.
190	Annet	Informasjon/veiledning	Synliggjøring av tilgjengelige støttemidler
191	Annet	Informasjon/veiledning	Boligrådgivning
192	Annet	Informasjon/veiledning	Tydelige forventningsavklaringer
193	Annet	Informasjon/veiledning	Rådgivning og veiledning "-eldre, innbygg
194	Annet	Informasjon/veiledning	Gratis arkitekturrådgivning for privatpersoner
195	Annet	Informasjon/veiledning	Økt innbyggerinvolvering i bolig og helse
196	Annet	Informasjon/veiledning	Kartlegging av eksisterende boliger der beboeren(e)f får tips og råd om hva som kan gjøres for å utbedre boligen.
197	Annet	Informasjon/veiledning	Investeringsperspektiv
198	Annet	Informasjon/veiledning	Bruke flytteveiledere

199	Annet	Informasjon/veiledning	Øke synligheten til «Planlegge litt»-kampanjen til Senteret for et aldersvennlig Norge
200	Annet	Informasjon/veiledning	Inkludering av mangfoldskompetanse i boligpolitisk utviklingsarbeid
201	Annet	Informasjon/veiledning	Tverrfaglig boligrådgivning
202	Annet	Informasjon/veiledning	SENIORSIKKER –utbyggingsprosjekter.
203	Annet	Informasjon/veiledning	Kunnskapsløft om sosiale boformer
204	Tilskudd, annet	Informasjon/veiledning	Informasjonskampanje
205	Annet	Informasjon/veiledning	Nasjonal bevisstgjøringskampanje
206	Tilskudd, annet	Informasjon/veiledning	Folkeopplysning om arkitekturens
207	Annet	Kartlegging	Veileder for beregning av boligbehov for eldre "- kartleggingsverktøy/-metode
208	Tilskudd, annet	Kartlegging	Økonomisk støtteordning for kommuner til hjelp for kartlegging av aldersvennlige boliger
209	Tilskudd, annet	Kartlegging	Kartlegging av eksisterende boliger
210	Annet	Kunnskaps- og kompetanseløft	Nasjonal innsikt i tilstanden på kommunale boliger
211	Annet	Kunnskaps- og kompetanseløft	Bedre porteføljeforvaltning av kommunale boliger (avhending)
212	Tilskudd	Kunnskaps- og kompetanseløft	Fra mange lokale forsøk til nasjonal lab

213	Annet	Kunnskaps- og kompetanseløft	Felles kunnskapsdeling
214	Annet	Kunnskaps- og kompetanseløft	Styrke plankompetanse og kapasitet i kommunene
215	Annet	Kunnskaps- og kompetanseløft	Økt kunnskap i utdanningene
216	Annet	Kunnskaps- og kompetanseløft	Økt kunnskap om fremtidige behov blant utbyggere
217	Annet	Kunnskaps- og kompetanseløft	Systematisk opplæring i aldersvennlig rådgivning for håndverkere
218	Tilskudd, annet	Kunnskaps- og kompetanseløft	Samarbeid om nye innovative boligløsninger
219	Annet	Informasjon/veiledning	Produktutvikling og innovasjon
220	Annet	Styringsparameter/ statistikk	Egen Bo trygt hjemme-statistikk
221	Annet	Styringsparameter/ statistikk	Egne styringsparametere i Husbankens oppdragsbrev for leveranser til eldre
Konsept			
222	Annet	Konsept	Standardisering av omsorgsboliger
223	Annet	Konsept	Gratis arkitekturrådgivning for privatpersoner
224	Annet	Konsept	Pilotordning for alternative finansieringsmodeller for generasjonsboliger
225	Annet	Konsept	Alternativ anskaffelsesmodell
226	Annet	Konsept	Gjøre det enkelt å bygge på i høyden av eksisterende boliger, borettslag og næringsbygg

227	Tilskudd, lån, annet	Konsept	Private boliger med fellesskap
228	Annet	Konsept	SBK
229	Lån/tilskudd	Konsept	Boformer som forhindrer ensomhet
230	Annet	Konsept	Fleksibelt omsorgsnivå, muligheter for gjensidig omsorg og hjelp
231	Annet	Konsept	BetterAge
232	Annet	Konsept	Større samarbeid ved store butikk utbygginger.
233	Annet	Konsept	Bergen, Helgetun,
234	Lån	Konsept	Leva er trygghetsboliger i evigvarende utleie for eldre uten hjemmeboende barn.
235	Annet	Konsept	Det er lov til å lære av gode erfaringer fra andre land. Demenslandsby/sykehjem
236	Lån, tilskudd, annet	Konsept	Satsing på eldrevennlige boliger som kan være bra for eldre par, eldre enslige, unge nyetablerere
237	Annet	Konsept	Små boligtun med vaktmestertjenester
238	Annet	Konsept	Møteplasser
239	Annet	Konsept	Grender/tun med små eneboliger (Minihus)
240	Annet	Konsept	MedEie- en samfunnsvennlig forretningsmodell
241	Annet	Konsept	Almas hus – et visningssenter for aldersvennlige omgivelser, teknologi og smarte løsninger
242	Annet	Konsept	Kommunale tomter som stilles til disposisjon

243	Annet	Konsept	Videreutvikling av Omsorg+ konseptet
244	Annet	Konsept	Landsbymodell med service og aktivitetstilbud
245	Annet	Konsept	Nettsiden www.hvakanhjelp.no
246	Annet	Konsept	Planlegging og regulering
247	Annet	Konsept	"3-5-10" minutters kommunen; randsoner rundt boligene.
248	Annet	Konsept	Påbygg i høyden med treindustrielle konsept
249	Annet	Konsept	Pilotprosjekt for generasjonsboliger i leilighetskomplekser
250	Annet	Konsept	Pilotprosjekt for kombinerte student- og eldrehjem med regulatorisk tilrettelegging
251	Annet	Konsept	Hagehus
252	Annet	Konsept	"3-5-10 minutters kommunen"
253	Tilskudd	Konsept	Samfunnsmessige og omdømmemessige insentiver
254	Annet	Konsept	SENIORBORETTSLAG – "TRYGG 60+"
255	Tilskudd, annet	Konsept	Helsefremmende arkitektur
256	Tilskudd, annet	Konsept	Et nytt nasjonalt boligprogram (#seniorNABO)
257	Tilskudd, annet	Konsept	Bopilotkontor i alle kommuner
258	Annet	Konsept	Boliger som fremmer helse og livskvalitet for eldre!
259	Annet	Konsept	Innspill til Eldreboligalliansens arbeid med aldersvennlige boliger.

Vedlegg 4 Utgåtte tiltak

Vedlagt er oversikt over utgåtte innspill. For mer utfyllende informasjon om tiltakene se vedlagt tabell i Excel (vedlegg 1 – Bruttoliste med tiltak for å fremskaffe flere aldersvennlige boliger)

Tiltaksnummer	Kategori	Tittel
Utgår		
260	Tilskudd, lån, annet	Diverse innspill
261	Annet	Prosjektleder prosjektering byggeprosjekt for kommuner
262	Annet	Hvis eldre skal bli boende hjemme
263	Annet	Mobile Vanntåkeanlegg i boliger
264	Annet	Rydde i begrepene må gjøres først.
265	Tilskudd	Øremerket økonomisk støtte
266	Annet	Teknologi bidrar til trygge boliger
267	Annet	Infrastruktur for morgendagens autonome velfersteknologi
268	Annet	Tilvisnings boliger for eldre (ordningen kan brukes i dag slik de beskriver den)
269	Annet	Kortere saksbehandlingstid gjennom lovendring
270	Annet	God sykkeltilrettelegging for eldre og aktive beboere
271	Annet	Fast-track regulering til heldøgnsomsorgsplasser og offentlig/privat samarbeid!
272	Annet	Unntaksbestemmelser i Plan- og bygningsloven.
273	Tilskudd	Synergier mellom bygg for å møte eldrebølgen og opprusting av nasjonal beredskap.
274	Annet	Bostøtte for eldre - løft
275	Annet	Trygdeytelser/pensjon

276	Annet	Kommuneøkonomi
277	Annet	Diverse innspill
278	Annet	Kolonihager
279	Annet	Styrking av Husbanken økonomiske virkemidler
280	Annet	Innføre mobile vanntåkeanlegg som del av NAVs hjelpemiddelportefølje
281	Annet	Husleie og overgang til langtidsplass
282	Annet	Etablere flere aldersvennlige benker
283	Lån/annet	En spennende borettslagsmodell.
284	Tilskudd, annet	Plusskonsepter
285	Annet	Gjengs leie
286	Annet	Ferdigprosjekter
287	Annet	Ulike tilskuddsordninger til områder med lave bruktboligpriser