Husbanken

Hvordan skaffe gode boliger til alle?

- endringer i ansvar og bruk av virkemidler

Osmund Kaldheim

SAFO-konferansen 26. januar 2019

Tema rådene bør ta opp med kommunene

- Kartlegging av bosituasjonen
- Bruk av Husbankens virkemidler
- Hvordan kommunene ivaretar tilpasning og etablering når finansieringen skjer gjennom rammetilskuddet
- Mål og resultater
- Brukermedvirkning
- Brukerundersøkelser

Viktige saker å jobbe med:

- Kommuneplan
- Temaplaner
- Økonomiplan
- Årsrapport

Granavolden-plattformen

– nye politiske signaler:

«Utvikle en modell som sikrer at det finnes et boligtilbud for personer med nedsatt funksjonsevne og pålegge kommunene å tilrettelegge overgang fra barndomshjem og til egen bolig»

«Innføre en koordinatorgaranti som sørger for at familier med barn med spesielle behov sikres en kvalifisert koordinator som kan bidra med utarbeidelse av individuell plan og sikre tilgang til eksisterende hjelpetilbud.»

Husbanken

- Funksjonshemmedes muligheter på boligmarkedet
- Husbankens virkemidler
- Ulike behov – ulike løsninger
- Eksempler på bruk av våre virkemidler
- Oppsummering

Husbanken

Alle skal bo trygt og godt

- Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Husbanken

Mål	Strategi	Tiltak
Eie egen bolig Leie egnet bolig	Kjøp Spare Låne Sikkerhet Tjenester vs. Bolig Kvalitetskrav til utleiebolig	Startlån • Fastrente • Nedbetalingstid • Avdragsfrihet Skille tjenester og bolig Kvalitetssjekk utleieboliger

REPLIKK

Husbanken

Bryter utviklingshemmedes rettigheter

Det er godt dokumentert at utviklingshemmede ikke får oppfylt retten til å velge bosted og hvem de skal bo sammen med. Dermed ser vi gapet mellom politiske målsettinger og realiteten.

Mange kommuner bygger bofellesskap for utviklingshemmede som mer og mer ligner institusjoner. Det er ikke greit, skriver likestillingsombud Hanne Bjurstrøm.

FOTO: LISE ÅSERUD / NTB SCANPIX

Hanne Bjurstrøm
likestillings og diskrimineringsombud

Publisert 10. sep. kl. 12:51

NRK ytring 10.9.2018

Eie egen bolig – eksempel unge uføre

Status

- 77 prosent av husholdninger eier egen bolig.
- Utviklingshemmede bor i stor grad i kommunale utleieboliger.
- Utviklingshemmede bor stort sett i samlokaliserte boliger eller bofellesskap. Bare 18 prosent bor i enkeltboliger, eid eller leid.
- Utviklingshemmede barn og unge under 18 bor som regel hjemme eller i barneboliger.

Hvordan bidra til at eierandelen blant unge uføre øker?
Hva er situasjonen i din kommune?

Husbanken

- Funksjonshemmedes muligheter på boligmarkedet
- Husbankens virkemidler
- Ulike behov – ulike løsninger
- Eksempler på bruk av våre virkemidler
- Oppsummering

Aktuelle virkemidler fra Husbanken

- Investeringstilskudd
- Startlån til tilpasning, ombygging og kjøp (private)
- Grunnlån til ombygging og nybygg (kommune)
- Tilskudd til tilpasning
- Tilskudd til etablering
- Tilskudd til prosjektering
- Tilskudd til heis

Kort om viktige lån fra Husbanken:

Startlånet er rettet mot personer som er varig vanskeligstilte, i hovedsak til kjøp av bolig

- Del- eller fullfinansiering
- Kommunene behandler søknadene

Grunnlånet er prioritert for boligsosiale formål og kvalitet

- Oppgradering
- Utleieboliger
- Studentboliger
- Universell utforming
- Forbildeprosjekter

Investeringstilskudd – omsorgsboliger og sykehjem

- Skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.
- Tilskuddssatser 2019:
  - 1,5 – 1,7 mill kr for omsorgsbolig
  - 1,8 – 2 mill kr for sykehjemsplass
  - Høyeste sats er i pressområder)

Husbanken

Tilskudd til etablering og tilpasning i 2018:

Kommunene søkte om mer enn dobbelt så mye som Husbankens ramme

	Søknader		Tilsagn	
	Antall søknader	**Søkt beløp i millioner kroner**	**Antall tilsagn**	**Tildelt beløp i millioner kroner**
Tilskudd til etablering	307	706	244	393,8
Tilskudd til tilpasning	332	336	207	75,4
Totalt	**345**	**1 042**	**451**	**469,2**

Husbankens ramme for tilskuddene i 2019: 482 millioner kroner

Tilskudd til etablering og tilpasning 2018:

Høyt aktivitetesnivå - kommunene betalte ut mer enn de fikk fra Husbanken

	Utbetalt 2017		Utbetalt 2018*	
	Antall saker	**Beløp i millioner**	**Antall saker**	**Beløp i millioner**
Tilskudd til etablering	1583	396	1588	402
Tilskudd til tilpasning	969	96	790	87
Totalt	**2552**	**492**	**2378**	**489**

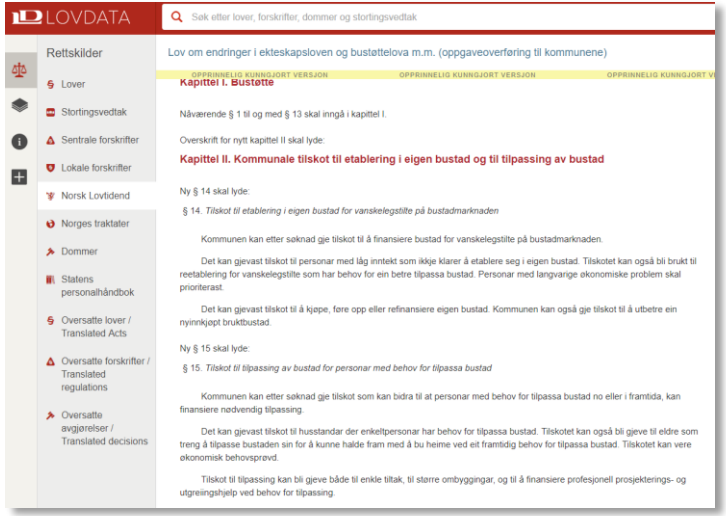
*Foreløpige tall per 25.1.19

Husbanken

Kan-bestemmelsene videreføres i ny lov:

Tilskudd til etablering og tilpasning inn i rammetilskuddet til kommunene fra 2020

- «Kommunen kan etter søknad gje tilskot til å finansiere bustad for vanskelegstilte på bustadmarknaden».
- «Kommunen kan etter søknad gje tilskot som kan bidra til at personar med behov for tilpassa bustad no eller i framtida, kan finansiere nødvendig tilpassing.»



LOVDATA

Søk etter lover, forskrifter, dommer og stortingsvedtak

Rettskilder

- Lover
- Stortingsvedtak
- Sentrale forskrifter
- Lokale forskrifter
- Norsk Lovtidend
- Norges traktater
- Dommer
- Statens personalhåndbok
- Oversatte lover / Translated Acts
- Oversatte forskrifter / Translated regulations
- Oversatte avgjørelser / Translated decisions

Lov om endringer i ekteskapsloven og bustøttelova m.m. (oppgaveoverføring til kommunene)

OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON OPPRINNELIG KUNNGJORT VERSJON OPPRINNELIG KUNNGJORT V

Kapittel I. Bustøtte

Nåværende § 1 til og med § 13 skal inngå i kapittel I.

Overskrift for nytt kapittel II skal lyde:

Kapittel II. Kommunale tilskot til etablering i eigen bustad og til tilpassing av bustad

Ny § 14 skal lyde:

§ 14. *Tilskot til etablering i eigen bustad for vanskelegstilte på bustadmarknaden*

Kommunen kan etter søknad gje tilskot til å finansiere bustad for vanskelegstilte på bustadmarknaden.

Det kan gjevast tilskot til personar med låg inntekt som ikkje klarer å etablere seg i eigen bustad. Tilskotet kan også bli brukt til reetablering for vanskelegstilte som har behov for ein betre tilpassa bustad. Personar med langvarige økonomiske problem skal prioriterast.

Det kan gjevast tilskot til å kjøpe, føre opp eller refinansiere eigen bustad. Kommunen kan også gje tilskot til å utbetre ein nyinnkjøpt bruktbustad.

Ny § 15 skal lyde:

§ 15. *Tilskot til tilpassing av bustad for personar med behov for tilpassa bustad*

Kommunen kan etter søknad gje tilskot som kan bidra til at personar med behov for tilpassa bustad no eller i framtida, kan finansiere nødvendig tilpassing.

Det kan gjevast tilskot til husstandar der enkeltpersonar har behov for tilpassa bustad. Tilskotet kan også bli gjeve til eldre som treng å tilpasse bustaden sin for å kunne halde fram med å bu heime ved eit framtidig behov for tilpassa bustad. Tilskotet kan vere økonomisk behovsprøvd.

Tilskot til tilpassing kan bli gjeve både til enkle tiltak, til større ombyggingar, og til å finansiere profesjonell prosjekterings- og utgreiingshjelp ved behov for tilpassing.

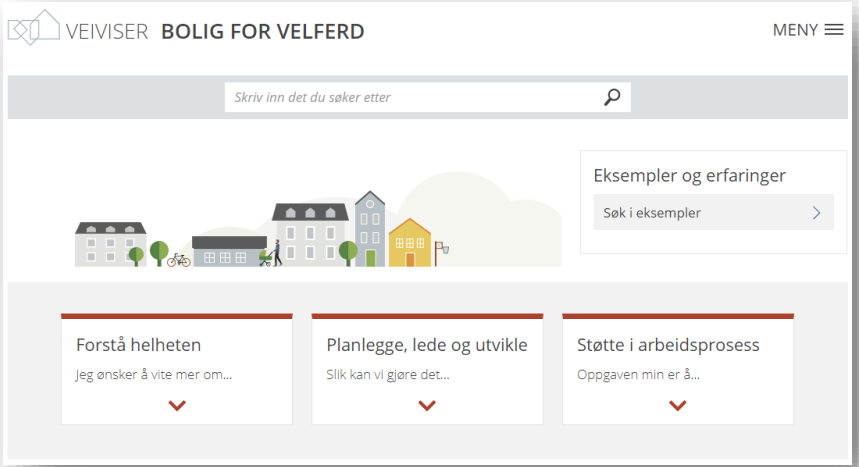
https://lovdata.no/dokument/LTI/lov/2017-06-16-66

Husbanken

- Funksjonshemmedes muligheter på boligmarkedet
- Husbankens virkemidler
- Ulike behov – ulike løsninger
- Eksempler på bruk av våre virkemidler
- Oppsummering

veiviseren.no

- All informasjon om boligsosialt arbeid samlet på ett nettsted
- Felles verktøykasse for kommunene, men også nyttig for dere som samarbeider med kommunene
- Gir veiledning i arbeidsprosesser og letter gjennomføring



Husbanken

Aktuelt

Veiviser for prosess:

- Bolig til personer med utviklingshemming
- Fremskaffe omsorgsboliger for mennesker med oppfølgingsbehov

Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsplasser

Eksempler på løsninger og prosess.

Bolig til personer med utviklingshemming

Det er tverrpolitisk enighet om at levekårene for mennesker med utviklingshemming må bli bedre, og at det må satses på boligløsninger som fremm
personer m
utenom bof
kommunale
sted å bo. D
fokus på at

Her present
utviklingshe

ARBEIDSPROSESS

Fremskaffe omsorgsboliger for mennesker med oppfølgingsbehov

Kort om arbeidsprosessen

Kommunen skal sørge for at alle får nødvendig helse- og omsorgstjenester, og at kommunen har et forsvarlig tilbud. Dette forutsetter at kommunen må kunne tilby tilrettelagte botilbud for brukere uten egnet bolig.

Denne arbeidsprosessen beskriver hvordan kommunen kan bygge eller kjøpe omsorgsboliger for personer med heldøgns helse- og omsorgstjenester, primært for brukere under 67 år. Dette gjelder eksempelvis personer med utviklingshemming, nedsatt funksjonsevne eller rus- og psykiske utfordringer. Prosessen går fra kartlegging av behov, medvirkning, politisk vedtak om bygging eller ombygging, forankring i planverket og i reguleringsplaner, finansiering, prosjektering, bygging og innflytting. For å få til gode løsninger trenger man klare målsettinger, tverrfaglig kompetanse, samarbeid og en godt organisert

Dilemmaer ved bygging av omsorgsboliger

- Små leiligheter
- Store og dyre fellesområder
- Høy husleie
- Institusjonspreg
- Brukermedvirkning

Borettslagsmodellen

- Lave omkostninger ved kjøp/salg
  - I eierseksjonssameie vi det utløses 2,5 % dokumentavgift ved kjøp
- Gunstig finansieringsløsning ved kjøp av boligene med felleslån
  - I eierseksjonssameie må hver enkelt ta opp private lån for finansiering av kjøpet med de krav bankene stiller til egenkapital.
  -
- Gunstig fellesfinansiering ved fremtidig behov for vedlikehold av boligene
  - I eierseksjonssameie kan det ikke tas opp felles lån med pant i eiendommen

Husbanken

På boligjakt i Oslo med 1,4 mill.

Pris

Fra kr | 1 400 000 | Søk

Pris med fellesgjeld

Fra kr | 1 400 000 | Søk

Fellesutgifter per måned

Fra kr | Til kr | Søk

Størrelse

Fra m² | Til m² | Søk

Antall soverom

Alle | 1+ | 2+ | 3+ | 4+ | 5+

Byggeår

Fra | Til | Søk

Seilduksgata 27-29, Oslo, Grünerløkka - Sofienberg

Midt på Grünerløkka - Garasjeplass på hele 21,5 kvm i Grüner Village - Oppvarmet - Lademulighet vedtatt - Plass til både bil og

22 m² 400 000,-

DNB Eiendom AS
Eier (Selveier) • Andre
Fellesutg.: 350,-

DNB

Frognerveien 8-10, Oslo, Bygdøy - Frogner

GARASJEPLASS - FROGNER ATRIUM.

1 m² 950 000,-

DNB Eiendom AS
Eier (Selveier) • Andre
Fellesutg.: 300,-

DNB

Herslebs Gate 17-25, Oslo, Gamle Oslo

Grünerløkka/Wexels Plass - Garasjeplass i lukket garasjeanlegg med kameraovervåkning. Kan omsettes fritt

350 000,-

DNB Eiendom AS
Eier (Selveier) • Andre
Fellesutg.: 175,-

DNB

Husbanken

Kan en ung ufør kjøpe bolig?

Årlig inntekt	Kr. 281 929 (2,91 G)
Netto etter skatt pr. mnd.	Kr. 19 000
Husleie	Kr. 11 000

Dagens budsjett:		**Standard låneberegning med SIFO-satser:**	
Netto inntekt	19 000	Netto inntekt	19 000
- Husleie	11 000	- Livsopphold	9 000
= Disp. til livsopphold	8 000	= Disp. til boutgifter	10 000

Husbanken

Alternativ 1: flytende rente

Hvor mye kan jeg låne? *Fyll ut de blå feltene*				
Disponibelt til boutgifter per måned		10 000		
Husleie, felles-/driftsutgifter, strøm, forsikring per måned		3 000	Renter	Avdrag
Disponibelt til betjening av lån per måned http://husbanken.no/rente/		7 000	5 864	1 136
Kalkulasjonsrente ved valg av flytende rente	6,250 %			
Eventuell avdragsfri periode	0			
Nedbetalingstid/Lån som kan betjenes	30	1 125 963	Max lån	

Husbanken

Alternativ 2: redusere risiko med 10 års fast rente

Hvor mye kan jeg låne? *Fyll ut de blå feltene*				
Disponibelt til boutgifter per måned		10 000		
Husleie, felles-/driftsutgifter, strøm, forsikring per måned		3 000	Renter	Avdrag
Disponibelt til betjening av lån per måned http://husbanken.no/rente/		7 000	4 070	2 930
10 års fastrente + 0,25%-poeng, februar 2019	2,946 %			
Eventuell avdragsfri periode	0			
Nedbetalingstid/Lån som kan betjenes	30	1 657 989	Max lån	

Husbanken

Alternativ 3: økt betjeningsevne med 50 års nedbetalingstid

Hvor mye kan jeg låne? *Fyll ut de blå feltene*				
Disponibelt til boutgifter per måned		10 000		
Husleie, felles-/driftsutgifter, strøm, forsikring per måned		3 000	Renter	Avdrag
Disponibelt til betjening av lån per måned http://husbanken.no/rente/		7 000	5 361	1 639
10 års fastrente + 0,25%-poeng, februar 2019	2,946 %			
Eventuell avdragsfri periode	0			
Nedbetalingstid/Lån som kan betjenes	50	2 183 637	Max lån	

Husbanken

Alternativ 4: 1000 kr mer i boutgifter (ref. dagens budsjett)

Hvor mye kan jeg låne? *Fyll ut de blå feltene*				
Disponibelt til boutgifter per måned		11 000		
Husleie, felles-/driftsutgifter, strøm, forsikring per måned		3 000	Renter	Avdrag
Disponibelt til betjening av lån per måned http://husbanken.no/rente/		8 000	6 127	1 873
10 års fastrente + 0,25%-poeng, februar 2019	2,946 %			
Eventuell avdragsfri periode	0			
Nedbetalingstid/Lån som kan betjenes	50	2 495 585	Max lån	

Husbanken

- Funksjonshemmedes muligheter på boligmarkedet
- Husbankens virkemidler
- Ulike behov – ulike løsninger
- Eksempler på bruk av våre virkemidler
- Oppsummering

Husbanken sier ja til innovasjon!

- Husbanken har aldri sagt nei til nye løsninger
- Faglig funderte og fornuftige løsninger får JA!
- Start dialogen tidlig

Husbanken

Boliger for barn og unge

Leikanger

- 4 boliger og 2 avlastningsboliger for barn og unge med nedsatt funksjonsevne
- Stor grad av brukermedvirkning
- Finansiert med investeringstilskudd

Husbanken

Rotnesbeitet borettslag

Nittedal

- 28 boliger totalt
- 7 boliger eies av ungdommer med særskilte behov
- En leilighet er personalbase
- Finansiering:
  - Startlån
  - Investeringstilskudd

Husbanken

Asker, Bærum og Nittedal kommune

Eks. på kommunalt planarbeid

- Reserverer boliger og bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Kommunene inngår utbyggeravtaler i nye reguleringsområder
- Flest mulig skal eie boligen
- Forbedring av tjenestetilbudet

Husbanken

Kvednatunet

Boliger for alle i Haugesund

- Et forbilde på god boligkvalitet
- 110 boliger med universell utforming og fellesareal som fremmer trygghet og godt naboskap
- Gode, funksjonelle planløsninger med gode solforhold
- God fremkommelighet, orientering, veifinning og belysning på kveldstid
- Felles treningsrom og sosiale møteplasser i tilknytning til heis/trapperom
- Nærhet til rekreasjonsarealer og natur

Husbanken

Ulsholtveien 31, Oslo

Utleieboliger med tilvisingsavtale

Eier: Betanien Oslo (Ideell stiftelse)
Formål: «Å ta vare på mennesker»

- 36 boenheter ferdigstilt høsten 2017
- Første FutureBuilt bolig-prosjekt i Norge
- Vinner av Arkitekturprisen i Oslo 2017

Aftenposten A-magasinet Osloby Sport Meninger Bli abonnent Lars Meny

Sosial boligbygging med høy kvalitet og lav pris

EDEL BAKKEMOEN
OPPDATERT: 04.SEP.2017 19:59 | PUBLISERT: 02.SEP.2017 21:30

Denne uken ble 36 førstehjemsboliger med høy kvalitet og lav pris klare. Arkitekt Dan Zohar t.h., prosjektlederne Anders Oppen og Geir Madsen i C.M. Prosjekt AS og daglig leder Lars-Erik Nordby i Stiftelsen Betanien Oslo ville skape sunne hus for et sosialt fellesskap.
FOTO: Dan F. Neegaard

Da boliganlegget med 36 leiligheter på Furuset sto ferdig denne uken, var det allerede nominert til Arkitekturprisen 2017.

Husbanken

Teaterkvarteret

Tromsø, offentlig- privat samarbeid

38 leiligheter

- 7 eies av funksjonshemmede
- 1 er tjenestebase i regi av kommunen
- 30 ordinær salg

Utfordringer:

- Finansiering
- Forutsigbarhet
- Integrering
- Normalisering
- Boligforsyning

Husbanken

Eplehagen bofellesskap

Levanger kommune

- Bofellesskap for personer med funksjonshemming
- 8 omsorgsleiligheter
- Sterk grad av brukermedvirkning og individuell tilpasning
- Jobber for å bygge gode naboskap

Husbanken

Byporten Sør AS

Ringsaker kommune

Bygg med 20 utleieboliger + næringsarealer

Kommunen har tildelingsavtale på:

- 6 spesialtilpasset leiligheter til utviklingshemmede
- 1 leilighet til personalbase

Og tilvisningsavtale på:

- 13 leiligheter hvor de kan tilvise inntil 5 boliger.

Husbanken

Ranheimsveien 149
Trondheim

- Forbildeprosjekt
- Bofellesskap for personer med heldøgns pleie- og omsorgsbehov
- 7 leiligheter, fellesareal og personalbase på to etasjer
- Plassert i boligområde med eneboliger og private bofellesskap

Husbanken

Vassneset

Åfjord kommune

- Utleieboliger for unge funksjonshemmede
- To soverom, stue og kjøkken
- Finansiert med
  - Grunnlån
  - Tilskudd til utleieboliger

Husbanken

- Funksjonshemmedes muligheter på boligmarkedet
- Husbankens virkemidler
- Ulike behov – ulike løsninger
- Eksempler på bruk av våre virkemidler
- Oppsummering

Oppsummering

- Alle skal bo trygt og godt!
- Husbanken har virkemidlene. Bidra til at de brukes i kommunene, og flere kan bli boligeiere.
- Husbanken ønsker nye løsninger velkommen.
- Engasjér dere i viktige og riktige saker i kommunen