

Notat

Til: Helse- og omsorgsdepartementet
Kopi:
Fra: NBBL ved Bård Folke Fredriksen, adm. direktør
Dato: 6. februar 2023

NBBLs innspill til Bo-trygt-hjemme-reformen

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for 41 boligbyggelag. Disse har over 1.186.000 medlemmer og forvalter 594.000 boliger i over 15.300 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 5 000 boliger i 2021. Boligbyggelagene har bygget og forvalter ca. 6 000 omsorgsbolig – de aller fleste er omsorgsborettslag.

Vi viser til regjeringens arbeid med «Bo-trygt-hjemme-reformen», vårt møte med statssekretær Ellen Rønning-Arnesen under Arendalsuka 2022, innspillmøter i Kristiansand og Trondheim som NBBL har deltatt på, og den pågående debatten om at ta ansvar for egen alderdom.

Gode boliger for eldre står høyt på dagsorden for NBBL.

NBBLs boligpolitiske program:

«Folks boligbehov endres når vi blir eldre. Det skaper et stort behov for egnede boliger for denne aldersgruppen. Både nye boliger, men også oppgradering av eksisterende boliger. Boligpolitikk er også eldrepolitikk og omsorgspolitikkk.»

Forutsetningen for at eldre kan bo trygt og godt i egen bolig

Der er først og fremst boligens kvaliteter, utforming og dens beliggenhet som er av betydning for at eldre kan bo trygt og godt i eget hjem. Når boligene er på plass, må omsorg, service og teknologi legges til rette for å støtte den enkelte for at det å bo hjemme oppleves som trygt og godt. For svært mange kan dette bidra til å redusere behovet for omsorgstjenester og utsette behovet for å bo på institusjon.

De fleste kan ved egen hjelp sørge for at de bor i en egnet tilpasset bolig, men det kan være behov for spesielle tiltak for:

- Eldre med lav inntekt og/eller lite boligkapital
- Eldre som bor i eldre blokker – de har få muligheter til å flytte, og de kan ikke selv foreta nødvendig oppgradering av bygget
- Eldre som kan, men som ikke ser nødvendigheten av å tilpasse seg («ikke jeg som blir gammel og syk – det er alle andre-holdningen»). I slike tilfeller kan det være viktig for kommunen at eldre flytter eller får tilpasset egen bolig i stedet for at vedkommende må tilbys omsorgsplass.

Det aller viktigste for å få et langt og godt liv er sosial relasjoner og et godt nettverk. (Susen Barker, TED Talk 2017).

Dette er det også viktig å ta hensyn til når man skal legge til rette for gode boliger i gode bomiljøer for eldre.

De viktigste utfordringene i boligsektoren - og spesielt for boliger i konsentrert bebyggelse:

- En betydelig del av dagens boligmasse er dårlig tilpasset eldre:
 - Det gjelder for det første boligens utforming og kvaliteter som kan gjøre det vanskelig for eldre å klare seg selv i egen bolig. Mange eldre har ikke alle viktige funksjoner på ett plan. I flg. SSB er det bare ca. 20 prosent av alle boliger som er definert som tilgjengelige (SSB 2018)
 - Minst like viktig er det om boligens beliggenhet gjør det umulig for den eldre å komme seg ut til møteplasser, service og tjenestetilbud som butikker, helsetjenester, frisør, kafeer osv.
- Eldre lavblokker mangler heis
- Mange steder manglende kompetanse/initiativ/forståelse i kommunene for å legge til rette for gode eldreboliger
- Overforbruk av institusjon for beboere som kunne bodde i egen bolig om boligene og omgivelsene var tilpasset
- Mange som kunne tatt ansvar for å skaffe en egnet bolig, gjør det ikke fordi:
 - Noen mener det er et offentlig ansvar, jf. undersøkelse fra Husbanken 2022
 - Noen tror ikke de selv vil ha behov for en tilpasset bolig
 - Sterk tilknytning til eksisterende bolig
- Når beboere eier sammen i borettslag og sameier kan det være utfordrende å tilrettelegg egen bolig blant annet fordi det vil være behov for større oppgraderingstiltak i boligselskapet som krever 2/3-flertall på generalforsamling for å gjennomføre
- Den enkelte har ikke økonomisk fordel av å tilrettelegge egen bolig. Det er det kommunene som har
- Det er ikke avklart hva som ble resultatet av at *Tilskudd til tilpasning* er lagt inn i kommunerammen
- Det er stor prisforskjell mellom nye, egnede boliger og eldre boliger der ofte eldre bor
- Spesielle utfordringer for eldre i distriktene:
 - Det koster mer å bygge nye boliger enn betalingsvilligheten og/eller -evnen i distriktene
 - Private banker er mindre villige til å finansiere boliger i distriktene fordi verdien av nye boliger er betydelig lavere enn byggekostnadene
 - Lite (eller manglende) tilbud av egnede – sentrale, lettstelte boliger for eldre

NBBL mener:

NBBL støtter statsråd Kjerkols utspill om at framtidens eldreomsorg må legges om. Flere må framover bo trygt og godt lenger i et eget, egnet hjem, der man er mest mulig selvhjulpent. Det vil være behov for fornyelse og omstilling – både når det gjelder bolig- og omsorgstilbudet, og dette må henge sammen.

De fleste eldre har både ressurser og muligheter til å sørge for en egnet og trygg bolig i alderdommen, enten ved å flytte eller oppgradere egen bolig. De som kan, bør gjøre det. Dette må det motiveres til på en hensiktsmessig måte.

Men et betydelig antall – spesielt beboere i eldre borettslagsboliger- har ikke mulighet til å flytte, og det er en overvekt av eldre i denne bebyggelsen. Oppgradering må gjøres av borettslaget, og det kan være krevende å gjennomføre. Ikke alle beboere i eldre

borettslag har mulighet til å flytte. Eldre borettslagsboliger er ofte de rimeligste boligene, og beboere har ofte lav inntekt.

Derfor er det viktig at det lages en politikk for oppgradering i den eldre blokkbebyggelsen som tilpasses eldre og andre med funksjonsnedsettelse. Husbanken må tilføres gode virkemidler som kan motivere borettslagene til å oppgradere den eldre blokkbebyggelsen til framtidens gode boliger – godt egnet for alle.

I områder der markedet svikter, må Husbanken tilby nødvendige virkemidler – både til nybygging og til oppgradering. I noen sammenhenger vil det være behov for tilskuddsmidler, men det er også viktig med lån.

NBBLs erfaring tilsier at det er behov for større fleksibilitet i rente- og tilbakebetalingsvilkårene i Husbanken tilpasset behovet til låntakerne, og søknadsprosessen bør vurderes. Husbankens virkemidler må styrkes – ikke kuttes og avvikles. NBBL er bekymret over vingeklippingen av Husbanken i statsbudsjettet for 2023, spesielt store kutt i tilskudd til omsorgsboliger, og avvikling av tilskudd til heis og tilstandsvurdering samt tilskudd til utleieboliger. I en ny satsing på eldreboliger er det viktig med gode virkemidler. Det kan være stor motivasjon i lite midler som vil være avgjørende når beslutninger om bygging og oppgradering skal gjøres i borettslag og sameier.

Økt bruk av velferdsteknologi vil gjøre flere eksisterende boliger tryggere, mer lettstelte og bedre egnet som eldreboliger.

Det må satses på møteplasser og service både i nye borettslag og boområder - og ikke minst i de eksisterende.

NBBLs konkrete forslag:

- **Eldreboligsatsing** – helhetlig satsing basert på kunnskap i god dialog med de som skal gjennomføre og ta del i satsingen. Det er behov for statlige mål om boligtilbudet for eldre, og effektive virkemidler for å realisere målene, mens gjennomføringen foretas i kommuner, av private aktører og ikke minst av den enkelte. Det må foretas samfunnsøkonomiske analyser av virkemiddelbruken.
- **Husbanken** må gis en tydeligere rolle for gjennomføringen av eldreboligsatsingen. De må tilby egnede virkemidler, og de må yte rådgivning til kommuner og utbyggere.
- **Kommuner** må planlegge og legge til rette for egnede boliger for eldre og se dette i sammenheng med omsorgstilbudet, jf. Husbanken og Distriktscenterets arbeid. Kommuner må ha et tilstrekkelig virkemiddelapparat for å løse boligutfordringene. Distriktskommuner har spesielle utfordringer.
- Det må etableres en ordning med **Trygghetsboliger** – et botilbud mellom ordinære boliger og omsorgsboliger med heldøgns omsorg, jf. Sverige og regjeringen Solbergs forslag i 2022-budsjettet. Ordningen må inkludere borettslagetablert boligbyggelag og andre utbyggere.
 - *Trygghetsboliger er et boligtilbud til de som er for friske for et institusjonstilbud, men som ikke kan bli boende i egen bolig eller har mulighet til å flytte til en annen egnet bolig.*
- **Gjeninnfør tilskudd til heis** i en 10 års-satsing, jf. Finlands satsing i 2012-2017. Heis i eksisterende lavblokker utvider tilbudet av boliger egnet for eldre. Det er bra for beboerne som slipper å flytte. Heistilskudd er samfunnsøkonomisk lønnsomt, (Oxford Analyse 2017)
- Husbanken må få **mer fleksible tilbakebetalingsvilkår** (lengre avdragstid, lengre avdragsfrihet) ved finansiering av nye boliger
- Sikre at kommuner benytter **etableringstilskudd og tilpasningstilskudd** etter intensjonen. Hvis ikke, må det på plass øremerkede midler.

- **Automatiske døråpnere** må støttes – også i eldre borettslag og sameier – ikke bare i nyere bygg som i dag.
- **Rådgivning** om boligtilpasning for eldre – også til borettslag

Bedre tilpassete boliger og tjenester, mer bruk av teknologi, service og nye botilbud i omsorgstrappen (for eksempel Trygghetsboliger) vil gi flere mulighet til å bo trygt og godt uten å måtte flytte permanent eller midlertidig på institusjon. Det er likevel riktig å understreke at de som ikke greier seg godt i eget hjem eller omsorgsbolig med hjemmesykepleie/-hjelp grunnet større behov for omsorg må få sykehjems plass.