

Aktuelle bo-konsept for eldre

Lars K. Halleraker og Elise Mikkelsen

Husbanken øst

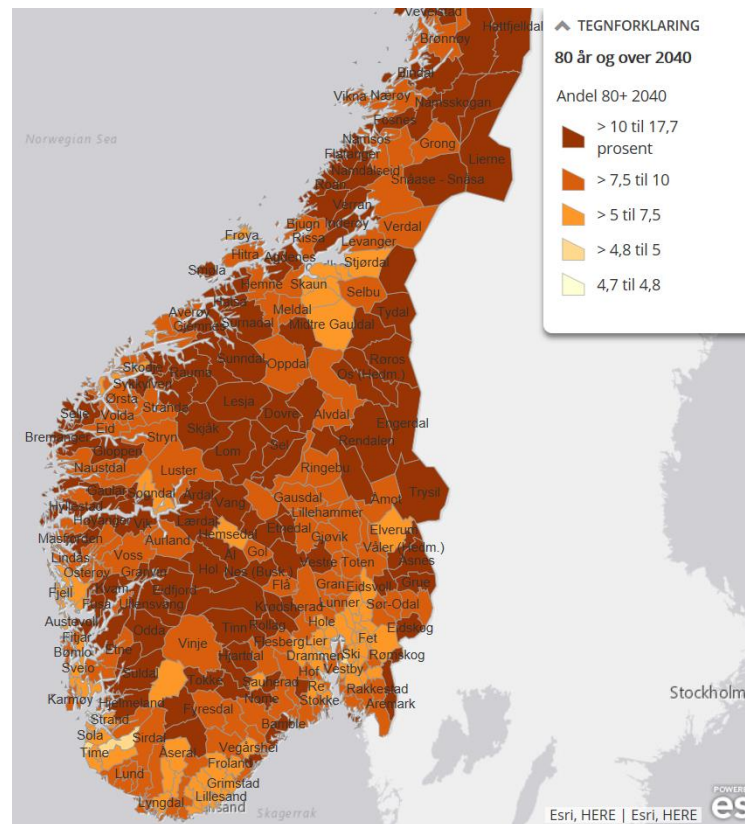
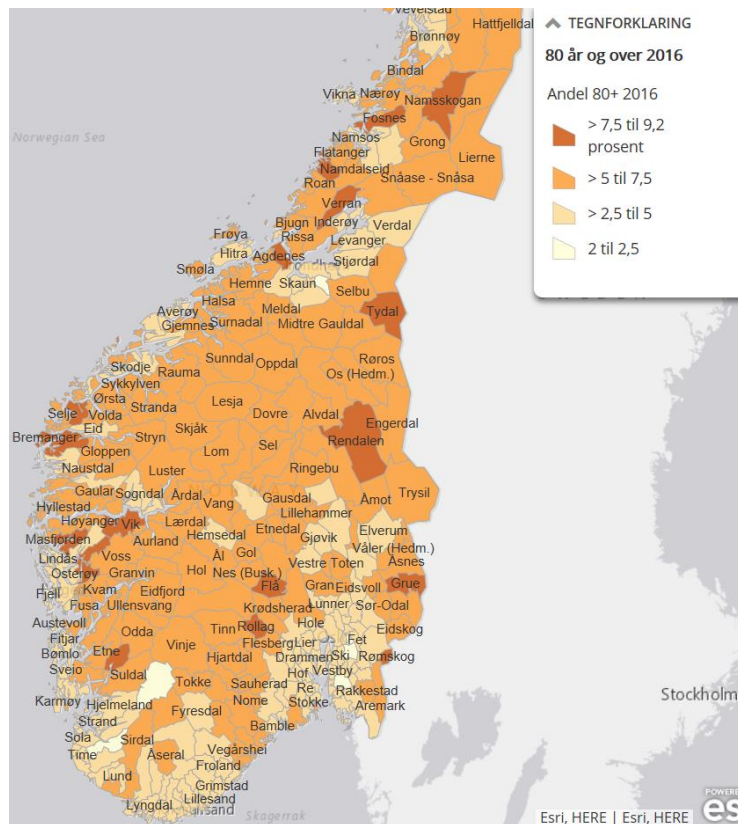
Begge snart 55+

Temaer i innlegget:

1. Bakgrunn og utfordringer
2. Aktuelle boformer og boligtyper til eldre
3. Lån og tilskudd
4. Eksempler

Befolkningsframskrivinger i kommunene. 2016-2040

Kommunekart som viser tall for andel unge og eldre- samt omsorgsbyrden i henholdsvis 2016 og 2040.



Føringer for Husbanken i 2020

Husbankens tildelingsbrev fra KMD 2020, Hovedmål 2: Tilgjengelige boliger

Regjeringen vil bidra til at boliger og bygg kan imøtekomme framtidige behov som følger av bl.a. demografiske endringer.

Egnede og tilgjengelige boliger gjør det lettere å klare seg selv, det legger til rette for hjemmetjenester hvis det blir nødvendig, og bidrar til å avlaste omsorgssektoren.

Husbanken skal bidra til at eldre og andre med nedsatt funksjonsevne kan bli boende hjemme lenger



Kan vi bo lengst mulig hjemme – bedre enn i dag?

- Kognitiv svikt: Stor utfordring i vår tid (Ikke bare demens)
- Aktiv aldring. Verdighet er knyttet til selvhjulpenhet
- Fra «bo hjemme så lenge helsa holder» til «hjemmet må tilpasses helsa»
- Anbefales: Artikkel i Dagbladet Magasinet 1.6.2019



Flere bør bo med svigermor

Vi trenger boliger som ivaretar flokken, ikke isolerte liv i blokken.



Camilla Moneta

Arkitekt MNAL, Fagsjef Norske
arkitekters landsforbund

Vi må tilbake til de boformene menneskeheten i uminnelige tider har levd i. Det er på tide å bygge flergenerasjonsboliger, skriver kronikkforfatteren.

FOTO: TOMMY ELLINGSEN

Evelyn `96 år

Tonekollen, Østmarka
368 meter over havet
juni 2019

Før eller siden får alle nedsatt funksjonsevne på
et eller annet vis...

Det er i grunnen bare et spørsmål om tid.

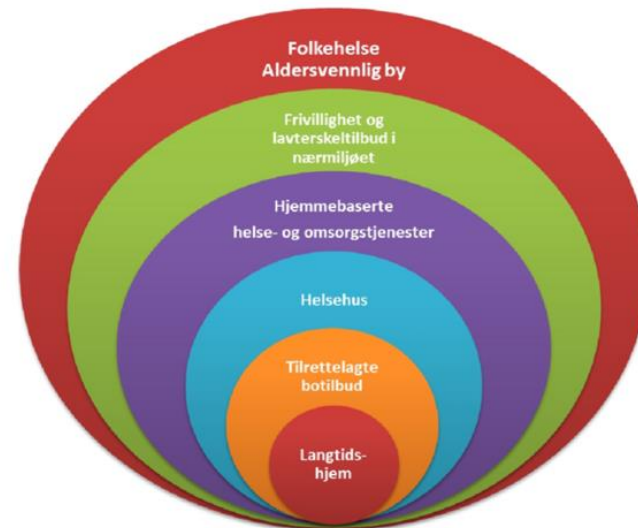
- Hvordan vil vi bo da?



Aktuelle boformer og boligtyper til eldre

Forskjellige boformer dekker forskjellige bo- og omsorgsbehov for eldre

1. **Privat bolig:** Klarer seg selv. Har kanskje tilpasset boligen til livsløpbolig på eget initiativ? Egnet for hjemmetjenesten?
2. **Helsehus eller lokalmedisinske sentre:** Eldre med behov for midlertidig opphold
3. **Tilrettelagt botilbud: Selvstendig omsorgsbolig**
For eldre som trenger bistand – Ikke demens. Ikke fast personale. Beboere velger om de vil delta i felleskapet eller ikke
4. **Tilrettelagt botilbud: Fellesskapsboliger**
a) Bofellesskap: For mennesker med behov for noe mer hjelp
b) Bokollektiv: Stort behov for hjelp. Fast personale. Et alternativ til sykehjem
5. **Sykehjem:** For eldre som trenger mye pleie. Generelle kriterier for sykehjem legges til grunn. Fleksible planløsninger anbefales



Ulike behov for ulike tilbud. Figuren er hentet fra Oslo kommunes Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov (2018-2028).

Lån til oppgradering av eksisterende bolig

Mål:

Bidra til en vesentlig mer energieffektiv
og tilgjengelig boligmasse



Selvstendige omsorgsboliger



Et privat hjem - utformet slik at alle boligfunksjoner er oppfylt inne i boligen. (Kjøkken/stue, soverom, bad og areal til oppbevaring)

Designprinsipper:

- Tilrettelagt for bruk av hjelpemidler
- 55 m² eller større
- atskilt soverom
- parsengsrom anbefales
- plass til nødvendige møbler, plass for hjelpere
- plass for seng i pleiestilling enten i soverom eller i stua
- private utearealer
- areal tilrettelagt for lagring og lading av hjelpemidler

Omsorgsboliger som bygges med investeringstilskudd skal primært være boliger med fellesareal, da disse skal forbeholdes personer med omfattende hjelpebehov og kognitiv svikt.

veiviseren.no

– for bolig og tjenesteområdet

Forside / Hvordan jobbe med / Fremskaffe og forvalte boliger / Veileder for lokalisering og utforming



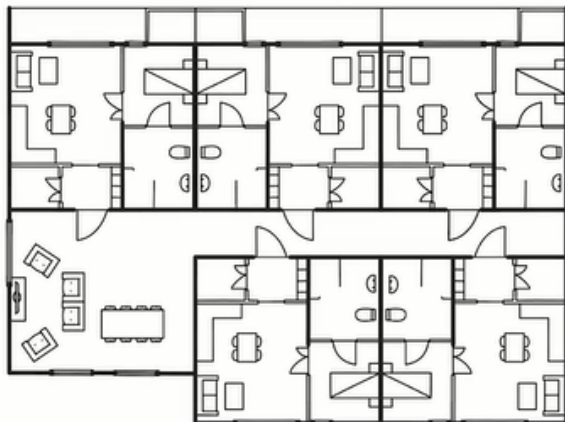
Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg

Denne veilederen skal hjelpe kommunene og andre aktører i bransjen med å etablere gode løsninger.

Fellesskapsboliger

Bofellesskap

Med bofellesskap forstås en gruppe boliger hvor privatenheten inneholder reduserte boligfunksjoner og som i tillegg har tilgang til et kompletterende fellesareal. Dette gir beboeren valgfrihet om man vil delta i fellesskapet eller ikke. Dette gir beboeren valgfrihet om man vil delta i fellesskapet eller ikke.

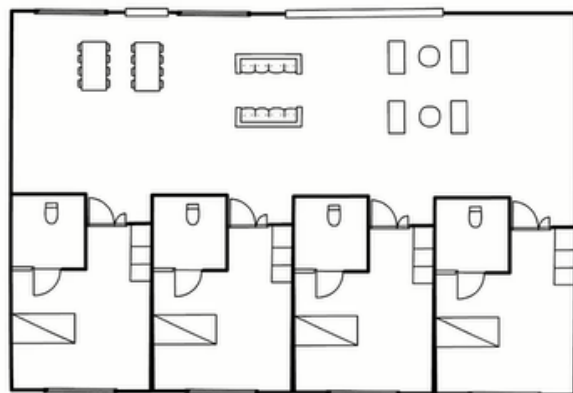


Illustrasjon viser bofellesskap med boenheter på ca 40 m² BRA-K.

Fellesskapsboliger

Bokollektiv (omsorgsboliger eller institusjoner)

Med bokollektiv forstås en gruppe boliger som er organisert med tanke på stor grad av fellesskap med for eksempel felles matlaging og måltider. Privat boenhet består av soverom/oppholdsrom samt bad. Bokollektiv er et tett fellesskap og anbefales bare til personer som trenger mye omsorg og tilsyn. Der man også planlegger for fast tilknyttet personale.



Illustrasjon viser bokollektiv med boenheter på ca. 30 m² BRA-K.

Lån og tilskudd

Tilskudd til utleieboliger og Investeringsstilskudd for omsorgsboliger

For hvem?

Tilskudd for utleiebolig

- Vanskeligstilte på boligmarkedet (personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd).

Investeringsstilskudd for omsorgsboliger

- For personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester

Utmåling av tilskuddet:

Tilskudd for utleieboliger

Faste satser pr m2, basert på kommunestørrelse. Der maksimale utmålingen tilsvarer en bolig på 80m2.

Investeringsstilskudd for omsorgsboliger

Satser for omsorgsboliger og sykehjem

Kommunegruppe	Tilskot per kvm P-ROM	Maksimal utmåling
Oslo	18 800	1 504 000
Bærum	15 300	1 224 000
Asker, Bergen, Drammen, Frogn, Lørenskog, Nesodden, Rælingen, Lillestrøm, Nordre Follo, Tromsø, Trondheim, Ullensaker, Ås	11 600	928 000
Bodø, Gjerdrum, Lier, Lillehammer, Malvik, Moss, Nittedal , Sandnes, Sogndal, Sola, Stavanger, Sunnfjord, Tønsberg, Vestby	10 200	816 000
Alta, Alver, Askøy, Bjørnafjorden, Eidsvoll, Enebakk, Fredrikstad, Færder, Gjesdal, Gjøvik, Hamar, Hammerfest, Hole, Holmestrand, Horten, Hvaler, Hå, Indre Østfold, Kinn, Klepp, Kongsberg, Kristiansand, Melhus, Molde, Nannestad, Nes, Randaberg, Ringerike, Råde, Sandefjord, Skaun, Stjørdal, Stryn, Time, Øvre Eiker, Øygarden, Ålesund	8 500	680 000
Øvrige kommunar	7 600	608 000

Tilskuddssatser per plass i 2020 (i 1000-kroner)	
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet	3 423
Plass i sykehjem, 55 pst. av maksimal godkjent anleggskostnad	1 882
Plass i omsorgsbolig, 45 pst. av maksimal godkjent anleggskostnad	1 540
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	3 252
Plass i sykehjem, 55 pst. av maksimal godkjent anleggskostnad for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	1 789
Plass i omsorgsbolig, 45 pst. av maksimal godkjent anleggskostnad for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	1 464

Hvem kan få tilskudd?

Tilskudd for utleieboliger

- Kommuner
- Selskaper og andre som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte

Investeringsstilskudd for omsorgsboliger

- Kan **bare** gis til kommunen
- Kan ikke videretildeles

(Kommunen avgjør selv om den vil eie eller fremskaffe omsorgsplassene gjennom avtaler på forretningsmessig basis.)

Tilskuddet kan gis til:

Tilskudd for utleieboliger

- Oppføring
- Kjøp
- Ombygge



Investeringsstilskudd for omsorgsboliger

- Oppføring
- Kjøp
- Ombygging
- Leie

Ulike organisasjonsformer for omsorgsboliger

- Kommunen eier  leier ut boligen
- Kommunen leier  framleier boligene
- Kommunen oppfører eller kjøper boligene, etablerer borettslag  selger til beboerne.
- (Prisregulering og kommunal «tildelingsrett» i 30 år, samme som nedskrivningstiden for tilskuddet.) ²⁰

Utformingskrav til boligen

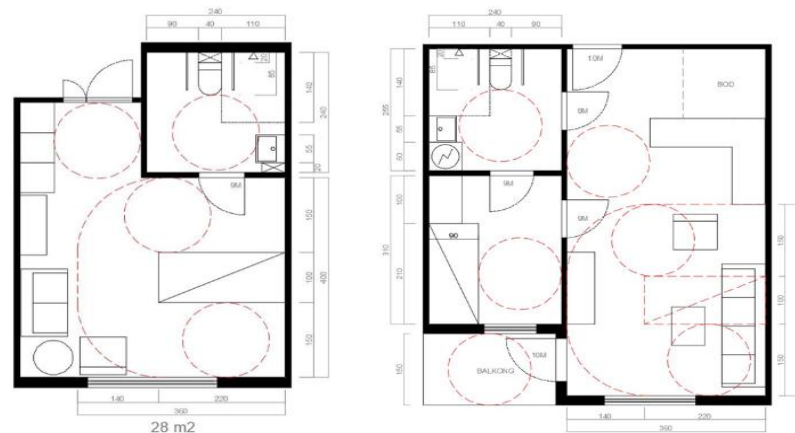
Tilskudd for utleieboliger

- Boligen skal være egnet

Investeringsstilskudd for omsorgsboliger

Blant annet:

- sengepleiestilling
- plass til hjelpere på bad



Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg:
<https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/veileder-for-lokalisering-og-utforming-av-omsorgsbygg>

Normalisering og integrering

Tilskudd for utleieboliger

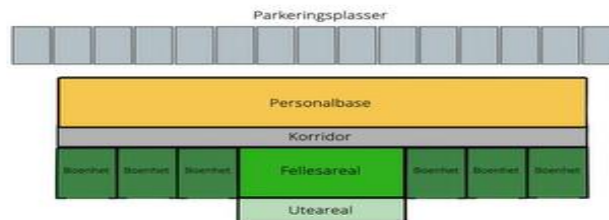
Investeringsstilskudd for omsorgsboliger

- Ikke institusjonslignende preg.

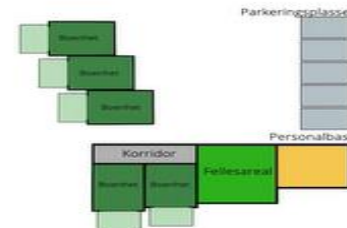


- Skal ikke ha institusjonslignende preg

Uheldig Løsning



Bedre Løsning



Normalisering og integrering Husbanken

Tilskudd for utleieboliger Investeringstilskudd for omsorgsboliger

- Spres i vanlige og gode bomiljøer.
- 
- Bør bli plassert i ordinære og gode bomiljøer
 - Bør ikke være for mange

Normalisering og integrering

Tilskudd for utleieboliger

- Ulike brukergrupper må ikke bli samlokalisert på en uheldig måte



Investeringsstilskudd for omsorgsboliger

- Ulike brukergrupper må ikke bli samlokalisert på en uheldig måte

Samlokaliserte boliger



Visuell



Fysisk



Organisatorisk

Dialogverktøy:

<https://nedlasting.husbanken.no/Filer/8e12.pdf>

Man må se på samlokalisering både i det aktuelle prosjektet, men også i forhold til eksisterende og eventuelle framtidige prosjekter.

«Demenstilpasning»

- kun for investeringstilskudd

Små bogrupper med lett tilgang til aktiviteter og uteareal.

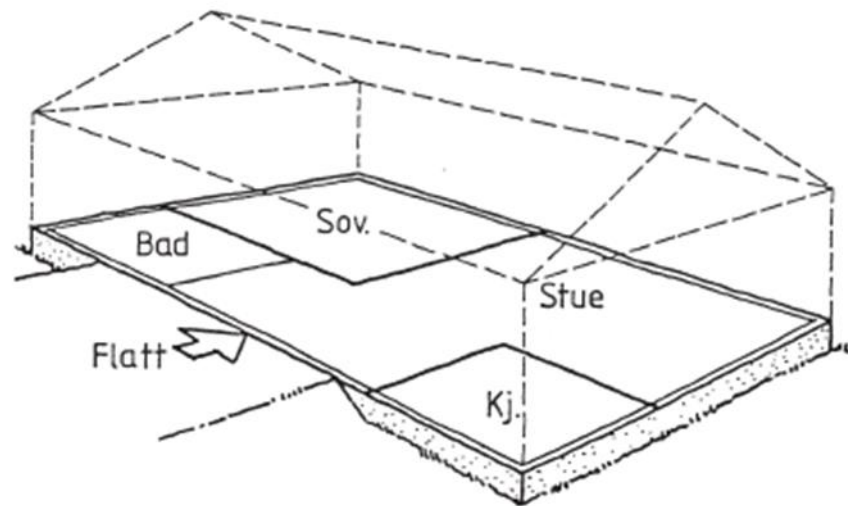
Lån til oppføring av livsløpboliger

Mål:

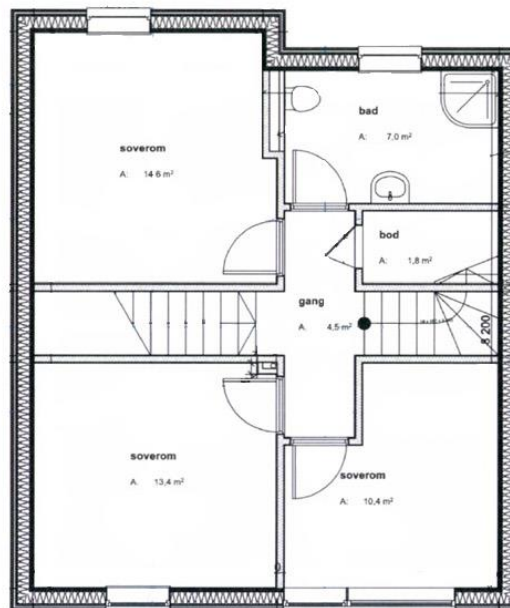
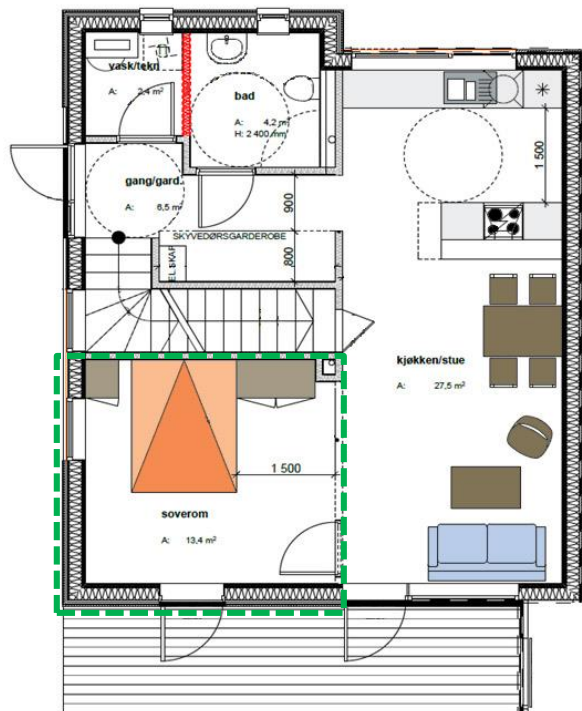
Legge til rette for å kunne bli boende i egen bolig gjennom hele livsløpet, og være mest mulig selvhjulpene.

En livsløpsbolig er brukbar i alle livets faser

- Trinnfri adkomst
- alle hovedfunksjoner på inngangsplanet



Livsløpbolig



Et større hus

- enebolig, flere plan

Livsløpbolig

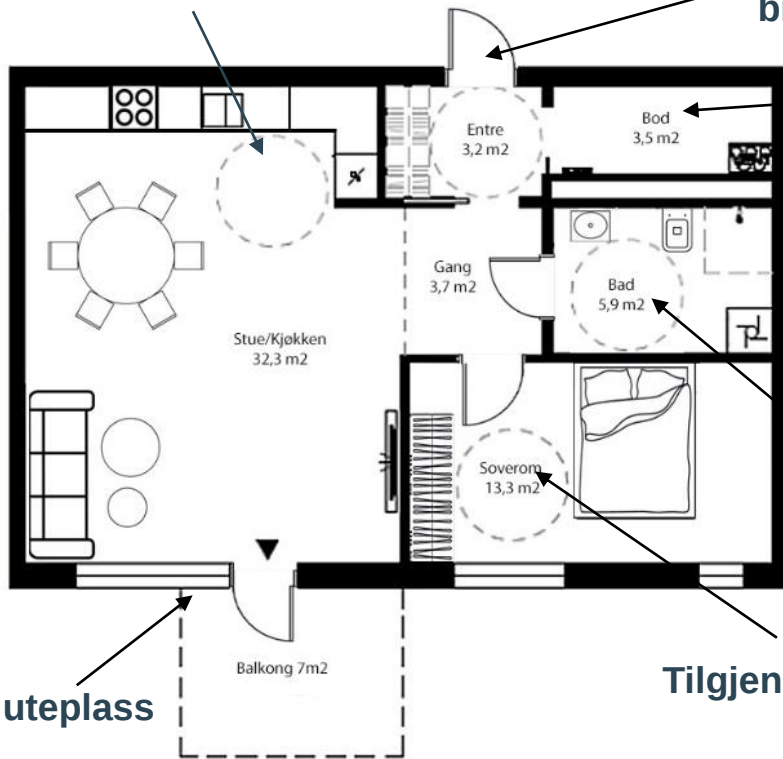


Et stort hus
▪ leilighet i
blokk m/heis

Snusirkel for rullestol 150 cm

Trinnfri adkomst fra
biloppstillingsplass

Bod



Tilgjengelig bad/
vaskerom/ toalett

Tilgjengelig parsengssoverom

Tilgjengelig uteplass

Lån til utleieboliger for vanskeligstilte

Mål:

Flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet

Vanskeligstilte på boligmarkedet:
Personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd



Utleieboliger med tilvisingsavtale i [Ulsholtveien 31, Oslo](#)

Bolig i det aldrende samfunnet

Analyse av rammebetingelser for
fremskaffelse av velegnede boliger for eldre

JARDAR SØRVOLL, VIGGO NORDVIK, KRISTIN AARLAND
OG HANS CHRISTIAN SANDLIE



Kan byggenæringen bidra for at eldre skal bo så lenge som mulig i eget hjem og motta offentlige tjenester der?

1. *«Private tilbydere er svært eller relativt interessert i å bygge boliger med fellesfunksjoner for eldre hvis det offentlige hadde redusert deres risiko- f.eks. utleie for kommunens egne målgrupper»*
2. *«Få respondenter oppgir at eldre og seniorer med «under gjennomsnittlig kjøpekraft» er en viktig målgruppe. På steder hvor bruktmarkedet ikke gir et godt tilbud til seniorer og eldre kan dette være et problem for omsorgstjenestene og eldre personer»*

Konklusjon: Byggenæringen *kan* bidra

- I følge ny NOVA rapport des. 2018; «Bolig i det aldrende samfunnet»

Analyse av rammebetingelser for fremskaffelse av velegnede boliger for eldre

«Det faktum at så pass få boligprodusenter retter sine boliger mot grupper i de nedre lagene av inntektsfordelingen, er en potensiell svakhet ved alle offentlige strategier som har privat produksjon av nye boliger som et viktig element.»

«I lys av dette kan det være behov for å se nærmere på muligheten for å fremme etablering av private utleieboliger rettet mot eldre.»

«Hvis man kombinerer Husbankens grunnlån med kommunale tilvisningsavtaler kan utleieprosjekter være en attraktiv mulighet for noen utbyggere, samtidig som de kan bidra til å tilfredsstille behovet for velegnede leiligheter med god tilgjengelighet til eldre med begrensede økonomiske ressurser.»

Eksempler

Byporten sør Brumunddal, Ringsaker kommune

Prosjekt med 20 gode utleieboliger fra profesjonell utleier

Utgangspunkt:

6 unge med funksjonsnedsettelse bodde hjemme hos sine foreldre på ulike steder i kommunen

- ønsket å flytte til egen leilighet i sentrum

Resultat:

- 7 boliger med tildelingsrett – til de 6 unge + personalbase
- 13 boliger med tilvisingsrett – fem boliger tilvist fra kommunen, åtte leies ut til andre, bl.a. eldre

Resultat: Godt bomiljø for alle beboere

veiviseren.no

– for bolig og tjenesteområdet

SØK  MENY 

Forside / Støtte i arbeidsprosess / Fremskaffe og forvalte boliger / Eie eller leie for personer med nedsatt funksjonsevne / Samarbeid med private aktører for utleie

Samarbeid med private aktører for utleie

Private aktører kan stå for bygging av boliger med kvaliteter opp mot omsorgsboligstandard.

Private utbyggere har ikke tilgang til investeringsstilskudd, men kan derimot søke grunnlån og tilskudd til utleieboliger. Det er slik mulig å få boliger til en veldig gunstig pris. Et eksempel på dette er Byporten Sør i Brumunddal, som blir presentert i denne filmen. Mer om prosjektet ligger under ikonet "Eksempler og erfaringer".



Byporten Sør – sentrumsnære boliger for alle - FILM from Veiviseren on Vimeo.

Formtoppen i Lørenskog er et annet eksempel på et samarbeid med private for utleie av boliger for personer med funksjonsnedsettelse.



Eie eller leie for personer med nedsatt funksjonsevne

1. Kommunale omsorgsboliger for utleie >

2. Borettslagsmodellen >

3. Samarbeid med private aktører for utleie >

4. Eid bolig på eget initiativ >

Var siden nyttig for deg?

☒ JA ☐ NEI

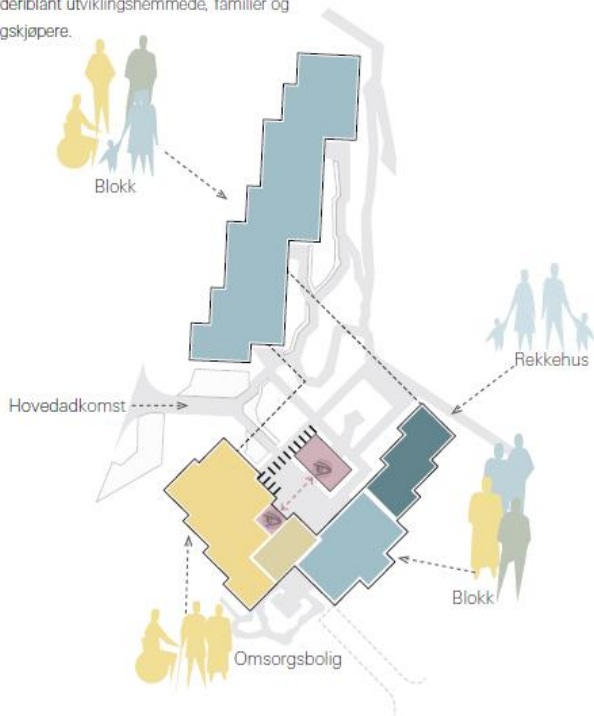
Sist oppdatert:
21.10.2019

Ansvarlig direktorat:
Husbanken

SAMMENSETTE BEBOERGRUPPER

Integrasjon av funksjoner og arealer

Vallergrenda er et bærekraftig prosjekt som legger til rette for et mangfoldig bomiljø, med ulike type beboere, deriblant utviklingshemmede, familier og førstegangskjøpere.



Helhetlig virkemiddelbruk

FORUT-
SETNINGER



ORGANISERING OG FORANKRING



OVERSIKT OVER BEHOV



BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN

INNSATS-
OMRÅDER

Fremskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte

Fra leie til eie

Beholde og tilpasse bolig

Omsorgsbygg

STRATEGI

Kommunen
kjøper boliger

Kommunen
bygger nye
boliger

Samarbeide med
private aktører

Formidle bolig i
det private utleie-
markedet

Bistå vanskelig-
stilte med å kjøpe
bolig

Bistå personer til
å bli boende i eid
eller leid bolig

Tilpasse
eksisterende
boliger og bygge
tilgjengelige
boliger

Bygging og
utbedring av
sykehjem,
omsorgsboliger og
dagaktivitetscenter

HUSBANKENS
VIRKEMIDLER

Lån
Tilskudd til
utleieboliger

Lån
Tilskudd til
utleieboliger

Lån
Tilskudd til
utleieboliger

(gis til utbygger)

Bostøtte

Startlån
Tilskudd til etablering
Tilskudd til tilpasning
Bostøtte
Investeringsstilskudd

Startlån (eid bolig)
Tilskudd til
etablering
Bostøtte

Startlån (eid bolig)
Lån
Tilskudd til tilpass.
Tilskudd til heis
Tilskudd til prosj.
og utredning

Investeringsstilskudd
Bostøtte

KOMMUNENS
VIRKEMIDLER

Strategi for
anskaffelser
BRL-loven
Utbyggings-
avtaler

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggings-
avtaler

Tilvisningsavtale
Tildelingsavtale
Innleie

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Depositum
Øk. sosialhjelp
Kommunal
bostøtte

Øk. rådgivning
Veiledning og
oppfølging
Salg/kjøp av tomt
Opprette BRL

Øk. rådgivning
Veiledning
Bo-oppfølgning
Tjenester
Øk. sosialhjelp

Øk. rådgivning
Byggteknisk
rådgivning

Salg/kjøp av tomt
Reguleringsplan
Utbyggingsavtaler