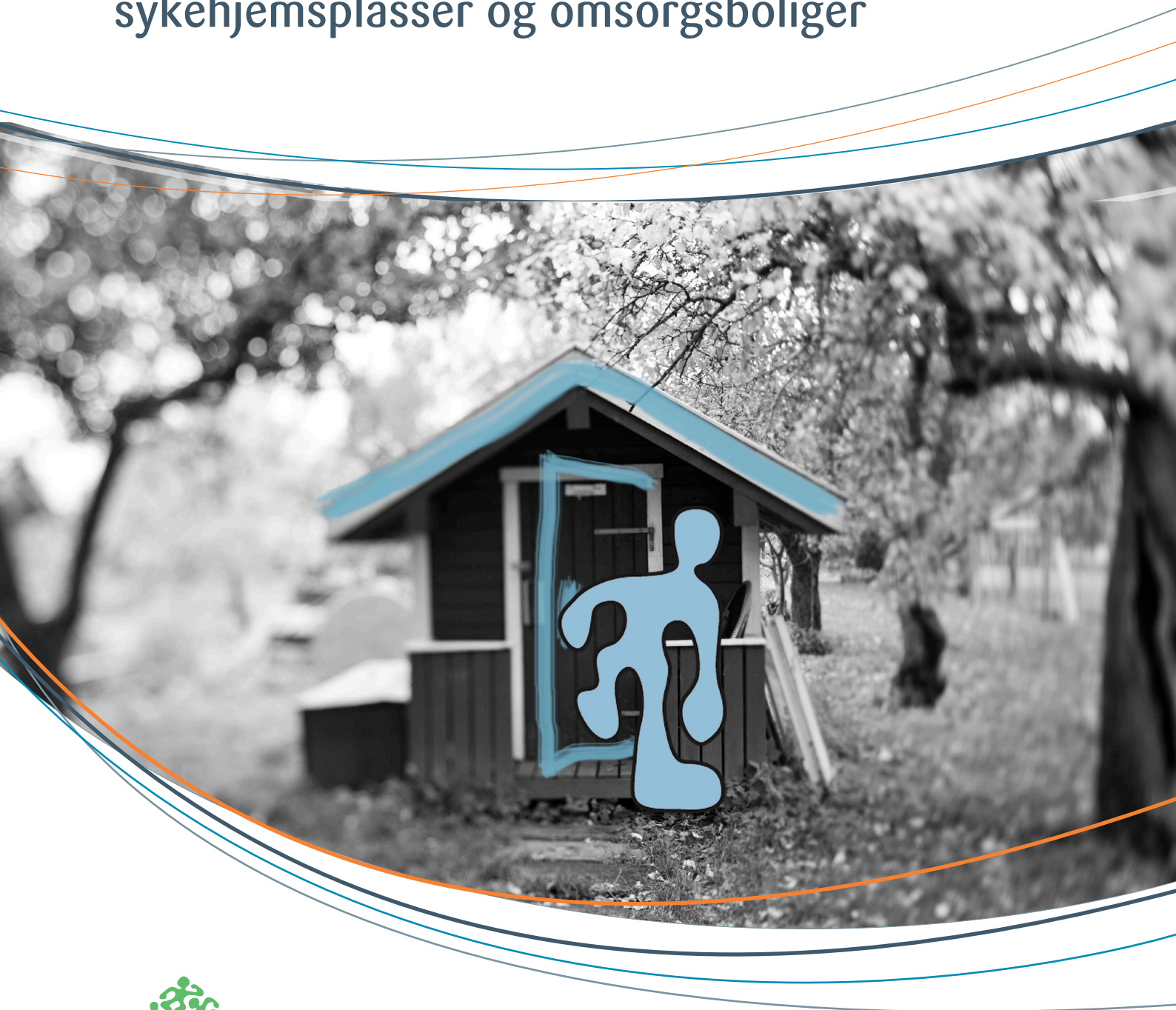
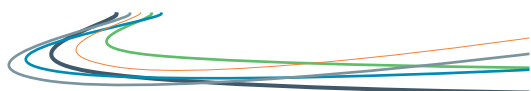


HB 8.C.8

Veileder for investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger



Husbanken



Alle skal bo godt og trygt



Innhold

Innledning	Side 3
1. Formål	Side 4
2. Hvem det gis tilskudd til	Side 4
2.1. Tiltak det gis tilskudd	Side 4
2.2. Kommunen som eier	Side 4
2.3. Kommunene som leier	Side 4
2.4. Tiltak det ikke gis tilskudd	Side 5
2.5. Ulike typer boformer og fellesareal	Side 5
2.6. Sykehjem/omsorgsboliger i utlandet	Side 5
3. Hvem som kan få tilskudd	Side 6
4. Utmålingsregler	Side 6
5. Prioriteringer	Side 7
6. Presisering av øvrige vilkår	Side 7
6.1. Sikkerhet	Side 7
6.2. Generelle krav	Side 7
6.3. Saksbehandling/saksgang	Side 7
6.4. Disponering og tildeling	Side 8
6.5. Utforming av sykehjem og omsorgsboliger til personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjeneste	Side 9
6.6. Avskrivning	Side 11
6.7. Krav om tilbakebetaling	Side 11
7. Andre bestemmelser	Side 12
8. Definisjoner og begreper	Side 13
9. Mer informasjon og lenker finner du på Husbanken.no	Side 14

Innledning

Denne veilederen er til hjelp for kommuner som planlegger oppføring, kjøp, ombygging, utbedring og leie av sykehjem og omsorgsboliger.

Stortingsmelding 25 (2005-2006) «Mestring, muligheter og mening», beskriver de langsiktige utfordringene for framtidens kommunale omsorgstjenester og angir både strategier og konkrete tiltak fram mot 2015. Omsorgsplan 2015 oppsummerer tiltakene. Et av dem er investeringstilskuddet til sykehjem og omsorgsboliger. Investeringstilskuddet er en del av «Omsorgsplan 2015».

Det skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger til personer som har behov for heldøgns helse- og sosialtjenester uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming. Investeringstilskuddet er samtidig et ledd i en langsiktig plan for å sikre at kommunene er godt forberedt på den økte veksten i antall eldre som er forventet i årene mot 2020. Husbanken forvalter tilskuddsordningen på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet og Regional- og kommunaldepartementet.

Retningslinjene er gjengitt i farget boks ved innledningen til hvert kapittel. Veiledningsteksten utfyller retningslinjene og er til hjelp i forståelsen av regelverket.

For å innhente mer kunnskap og nyttig informasjon anbefales veilederen på Husbanken.no. Her vil du i tillegg finne en rekke lenker som kan bidra til at arbeidet med planlegging og søknadsprosess blir enklere. Husbanken vil også vise til egen veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem «Rom for trygghet og omsorg»

Hele veilederen med lenker finner du i nettutgave på

www.husbanken.no



1. Formål

Tilskuddene skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming.

Omsorgsboligene og sykehjemsplassene skal bebos av personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. Dette er en forutsetning for tildeling av tilskuddet.

Med personer som har behov for heldøgns helse- og sosialtjenester menes her personer som trenger tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid. Dette inkluderer personer med langvarig somatiske sykdommer, funksjonshemming, utviklingshemming, rusproblemer eller psykiske lidelser og sosiale problemer.

Kommunen har ansvaret for hvordan tjenestene organiseres.

Når det gjelder tjenestetilbudet, reguleres det i Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. Loven har bestemmelser om helse- og omsorgstjenester som tilbys av kommunene, eller private som har avtale med kommunen. Se helse- og omsorgstjenesteloven § 1-2, første ledd. Kommunens tjenestetilbud fastsettes i samsvar med beboerens behov på døgnbasis.

2. Hva kan det gis tilskudd til

Tilskuddet kan gis til oppføring, kjøp, ombygging, utbedring, leie eller annen fremskaffelse av følgende typer pleie- og omsorgsplasser etter lov om kommunale helse- og omsorgstjenester:

- a) plass i institusjon, blant annet sykehjem etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c
- b) omsorgsbolig til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, jf. § 3-7
- c) fellesareal i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger for å oppnå heldøgns-

tjeneste, og lokaler for dagaktivitetstilbud

- d) døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, jf. også § 3-5

Kommunene bør under planlegging av nye sykehjem og omsorgsboliger vurdere alle alternativer for fremskaffelse av sykehjemsplasser og omsorgsboliger. Dette kan for eksempel innebære ombygging/utbedring og tilrettelegging av eksisterende bebyggelse eller inngåelse av langvarige leiekontrakter.

2.1 Tiltak det gis tilskudd til

- > Oppføring av ny bolig
- > Kjøp
- > Ombygging
Dette innebærer for eksempel endring av rominndeling/bygging av nye bad.
- > Utbedring
Dette innebærer heving av standard og kan for eksempel være tiltak som heis, sprinkleranlegg samt ulike tiltak tilknyttet omsorgsteknologi i eksisterende bygningsmasse.
- > Ombygging og utbedring skal utføres med henblikk på de målgruppene tiltaket er tiltenkt. Det skal tas hensyn til de anbefalinger som er gitt til bogrupper for personer med demens og kognitiv svikt. Ved ombygging/utbedring av eksisterende bygning som er, eller skal tas i bruk som omsorgsbolig/sykehjem, forutsettes kravene i retningslinjene fulgt så langt som mulig innenfor tekniske begrensninger og akseptable økonomiske rammer.
- > Leie
Det kan også gis investeringstilskudd når kommunen leier lokaler til omsorgsboliger og sykehjemsplasser

2.2 Kommunen som eier

Der kommunene selv står for oppføring, kjøp, ombygging og utbedring, skal tilskuddet inngå i byggeprosjektet.

2.3 Kommunen som leier

Tilskuddet må inngå i kommunens investeringsbudsjett og kan eventuelt også

benyttes til nedbetaling av annen gjeld. Muligheten for å videretildele investeringstilskudd til prosjekter som eies av andre enn kommunen ble avvirket for tilsagn om tilskudd gitt fra 2011. Se kap. 6.4 vedrørende disponering og tildeling av omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

2.4 Tiltak det ikke gis tilskudd til

Det gis ikke tilskudd til vanlig vedlikehold på grunn av slit og elde, eksempelvis utskifting av varmtvannsberedere, elektrisk anlegg, tak og vinduer. Det gis heller ikke tilskudd til tiltak som skyldes manglende vedlikehold.

Det gis ikke tilskudd til kjøp som bare representerer et formelt eierskifte som kjøp/salg mellom stiftelser og kommune. Se også veileder kap. 6.2.

2.5 Ulike typer boformer og fellesareal

2.5.1 Sykehjemsplasser eller boform for heldøgns omsorg og pleie

Dette er institusjonsplasser og botilbud som opprettes etter lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-2, første ledd nr 6 pkt c. Sykehjemmet/boformen skal kunne tilby tjenester til ulike grupper med behov for heldøgnstjenester, herunder både langtidsopphold og korttidsopphold. Eksempler på dette er ved rehabilitering, utredningsopphold og lindrende behandling. Beboerne i slike institusjoner betaler vederlag for oppholdet etter forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester.

Husbanken gir også investeringstilskudd til intermediære sykehjemsplasser som eies av kommunen. Det forutsettes at disse plassene er utformet som ordinære sykehjemsplasser i henhold til Husbankens veileder for utforming. Husbankens investeringstilskudd utmåles i henhold til satsen for sykehjem.

2.5.2 Institusjon

Dette er institusjonsplasser og botilbud med heldøgns omsorgstjenester etter § 3-2, og omfatter både barneboliger og aldershjem. Beboere i slike institusjoner betaler vederlag for oppholdet etter forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester. Husbankens investeringstilskudd utmåles i henhold til satsen for sykehjem.

2.5.3 Omsorgsboliger hvor beboeren har egen leiekontrakt

Dette er omsorgsboliger til personer som har behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. Det skal innarbeides baseareal med nødvendige funksjoner i tilknytning til prosjektet. Formålet med dette er at boenhetene kan benyttes som arena for heldøgns helse- og sosialtjenester.

- > Beboerne skal ha egne husleiekontrakter.
- > Det kan søkes om bostøtte til beboerne i disse boligene.
- > Husbankens investeringstilskudd utmåles i henhold til satsen for omsorgsboliger. Utmålingen omfatter også nødvendig fellesareal, ulike aktivitetsrom og lokaler for hjemmetjenestepersonell på døgnbasis. Disse skal lokaliseres i tilknytning til, eller i boligens nærmiljø.

2.5.4 Kommunen kan etablere omsorgsboliger og deretter opprette borettslag

- > Beboerne kjøper sine andeler.
- > Salget må skje direkte fra kommunen til den enkelte andelseier. En slik modell er komplisert og krever god kompetanse på etablering av borettslag og fortrinnsvis juridisk kompetanse.

2.5.5 Fellesareal m.m.

Det kan gis tilskudd til:

- > Fellesareal
For å få tilskudd til fellesareal, skal eksisterende omsorgsboliger og sykehjem være tilpasset målgruppen og ha god standard.
- > Dagaktivitetstilbud
Tilbudet er primært beregnet på hjemmeboende som demente, eldre, utviklingshemmede og andre personer som på grunn av helseproblemer har behov for et slikt tilbud.
- > Uteareal og sansehager
Det kan gis tilskudd til uteareal, herunder sansehager til eksisterende sykehjem og omsorgsboliger med heldøgnstjenester. Når det gis tilskudd til aktivitetsareal, herunder sansehager, som primært er tiltenkt beboergruppen ved sykehjem eller omsorgsboliger, kan det ved dimensjoneringen av arealet tas med i beregningen at også andre hjemmeboende kan nyttiggjøre seg aktivitetstilbudet.
- > Sprinkleranlegg og omsorgsteknologi
Tilskuddet kan gis til heving av teknisk standard





i eksisterende bygningsmasse, for eksempel sprinkleranlegg og ulike tiltak knyttet til omsorgsteknologi.

Det gis ikke tilskudd til:

- > Fellesareal for nye sykehjem og omsorgsboliger. Fellesareal inngår i beregningsgrunnlaget for maksimumsbeløp per bolig/sykehjemsplass. Se kap. 4.

2.6 Sykehjem/omsorgsboliger i utlandet
Ordningen kan også omfatte sykehjem og omsorgsboliger i utlandet.

3. Hvem som kan få tilskudd

Tilskuddet kan bare gis til kommunen, og kan ikke videretildeles. Kommunen avgjør selv om den vil eie sykehjemsplassene/ omsorgsboligene selv eller om kommunen skal fremskaffe sykehjemsplassene/ omsorgsboligene gjennom avtaler på forretningsmessig basis. Kommunen må i tillegg selv avgjøre om driften skal settes ut.

Kommunene har ansvar for at regelverket for denne ordningen følges i alle prosjekter, også de som innbefatter private aktører. Se for øvrig pkt. 6.4 om disponering og tildeling og 6.5 om utforming.

Kommunen må selv bestemme om de vil inngå avtaler med frivillige organisasjoner, boligbyggelag, private omsorgsfirmar eller andre. Foreligger det uklareheter i avtalegrunnlaget, anbefales det å ta kontakt med KS.

VIDERETILDELING I ÅRENE 2008 TIL 2010

Kommuner som fikk tilsagn om investeringstilskudd i årene 2008 til 2010 kunne videretildele tilskudd til frivillige organisasjoner og andre som tilbød egne sykehjem og omsorgsboliger på non profit basis. Stortinget vedtok å avvikle denne ordningen fra 2011. Det innebærer at investeringstilskudd med tilsagn fra og med 2011 ikke kan videretildeles.

OFFENTLIGE ANSKAFFELSER

Kommunen har ansvar for at reglene om offentlige anskaffelser følges. Når kommunen skal leie lokaler, bygge/ombygge eller skal kjøpe

inn tjenester, skal dette skje etter reglene om offentlige anskaffelser.

Bygningsmasse og tjenester kan sees atskilt og anskaffes separat.

Når kommunen skal foreta en anskaffelse kan de søke råd hos DIFI, eventuelt KS, som er spesialister på dette området.

INTERKOMMUNALT SAMARBEID

Hvis flere kommuner samarbeider om å etablere omsorgsboliger og /eller sykehjem, skal én kommune søke om tilskudd og stå som ansvarlig overfor Husbanken.

4. Utmålingsregler

Det kan i de tilfellene hvor kommunen skal stå som eier, gis tilskudd på:

- > 30 % av godkjente anleggskostnader til omsorgsboliger med fellesareal (jf pkt 2 c) begrenset oppad til 840.000 kroner per bolig
- > 40 % av godkjente anleggskostnader for sykehjem, herunder palliative enheter og boform med heldøgns omsorg (jf pkt 2 a og b) begrenset oppad til 1.120.000 kroner per plass
- > Inntil 40 % av godkjente anleggskostnader til lokaler for dagaktivitetstilbud, og til nødvendig fellesareal for å yte heldøgnstjeneste i eksisterende omsorgsboliger

Det kan i de tilfellene hvor kommunen skal inngå avtale på forretningsmessig basis med andre aktører om fremskaffelse av sykehjemsplasser og omsorgsboliger med heldøgnstjeneste, gis tilskudd etter de samme reglene som når kommunen er eier. Der hvor anleggskostnadene ikke er kjent eller relevante, skal det tas utgangspunkt i teknisk verdi.

For 2013 gis tilskuddet ut fra en anleggskostnad på maksimalt 2. 8 mill.kroner per sykehjemsplass eller omsorgsbolig.

Ved ombygging/utbedring av sykehjemsplasser, herunder palliative enheter og omsorgsboliger, settes maksimumstilskuddet noe lavere enn de respektive maksimumstilskuddene ved nybygging. I tilfeller hvor samfunnsnyttien av en ombygning/utbedring er særlig stor til tross for høye kostnader, kan det gis

maksimumstilskudd som ved nybygging. Kriterier for dette fastsettes nærmere i en veileder.

Øvre grense for beregningsgrunnlaget for anleggskostnader kan bli justert i forbindelse med de årlige statsbudsjettene.

BEREGNINGSGRUNNLAG

- > Tilskuddet beregnes av anleggskostnader/prosjektkostnader inklusive merverdiavgift. Anleggskostnader er det samme som prosjektkostnader definert i NS 3453.
- > For ombygginger/utbedringer er det byggekostnadene som er beregningsgrunnlaget.
- > Hvis fellesarealet skal brukes både til eksisterende og nye boliger, gis tilskudd bare til fellesareal til den forholdsmessige delen av fellesarealet som er nødvendig for eksisterende omsorgsboliger.
- > Ved eventuell kombinasjon av utbedring/ombygging av eksisterende boliger/sykehjemsplasser og bygging/utbedring/ombygging av nødvendig fellesareal, skal tilskuddet ikke utgjøre mer enn tilskudd ved nybygging.
- > Beregningsgrunnlaget er uavhengig av om kommunen står som eier eller leier.
- > Det gis 40 % tilskuddsutmåling til ulike former for fellesareal som nevnt under kap. 2.5.5.
- > Det gis også 40 % tilskuddsutmåling til etablering av lokaler for dagaktivitetstilbud. Tilbudet er primært beregnet på hjemmeboende som demente, eldre, utviklingshemmede og andre personer som på grunn av helseproblemer har behov for et slikt tilbud.

KOMMUNEN SOM LEIER AV SYKEHJEMSPASSER OG OMSORGSBOLIGER

Det kan i de tilfellene hvor kommunen skal inngå avtale på forretningsmessig basis med andre aktører om fremskaffelse av sykehjemsplasser og omsorgsboliger med heldøgntjeneste, gis tilskudd etter de samme reglene som når kommunen er eier. Der hvor kostnadene ikke er kjent eller relevante, skal det tas utgangspunkt i teknisk verdi.

ÅRLIG JUSTERING AV BEREGNINGSGRUNNLAGET

Dersom departementet foretar justeringer, gjelder det for alle søknader som får tilsagn samme år.

SPESIELT OM TILSAGN SOM ER GITT I PERIODEN

2008 - 2011

- > Økningen i tilskuddssatsene i 2011 gjelder for alle byggeprosjekter som har fått tilskudd etter at investeringstilskuddet ble innført i 2008. Dette gjelder også tilsagn til kommuner som har ferdigstilt prosjekter og tilfeller der tilskudd er utbetalt.
- > Økningen i tilskuddssatsene skal skje med utgangspunkt i satsene som gjaldt det året tilsagnet ble gitt.
- > I de tilfellene der det er gitt tilsagn på lavere beløp enn maksimalsatsene, skal tilsagnene økes tilsvarende veksten fra gammel til ny sats.
- > Maksimalsatsene for investeringstilskuddet for årene 2008 til 2011 fremgår på side 3 i proposisjonen. Se Prop. 65 S.

5. Prioriteringer

Det er ingen prioritering eller regionvis fordeling av investeringstilskuddet. Departementet kan imidlertid vurdere tiltak dersom det oppstår ulikheter i heldøgntilbudet i kommunene.

6. Presisering av øvrige vilkår

6.1. Sikkerhet

Det skal opprettes en tilskuddsavtale for investeringstilskuddet mellom Husbanken og kommunen.

Kommunen skal sende inn en kopi av tilsagnsbrevet med aksept underskrevet av ordfører/fullmaktshaver innen 14 dager etter mottatt tilsagn. I motsatt fall er ikke tilsagnet bindende. Dette er den skriftlige avtalen mellom Husbanken og kommunen.

6.2. Generelle krav

Prosjektene skal være innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan.

Det er en forutsetning at kommunen



kan dokumentere et reelt behov for sykehjemsplassene/omsorgsboligene i tråd med formålet for ordningen.

Søknader om tilskudd til prosjekter som har dårlig kvalitet, dårlig tilpasning, understandard eller av andre grunner ikke tilfredstiller alle kravene i pkt. 6.5. skal avslås.

For å få tilskudd til sykehjemsplasser/omsorgsboliger, er det en forutsetning at disse tildeles personer med behov for heldøgns tjenester etter pkt 2 a, b og d i retningslinjene. Tilskuddet utbetales når kommunen har tatt i bruk boenhetene i tråd med formålet.

Tilskudd til kjøp av eksisterende boliger eller lignende gis bare der prosjektet inneholder klare elementer av nyinvestering. Kjøp av eksisterende boliger som bare representerer et eierskifte, vil ikke få tilskudd.

Det kan normalt ikke gis tilskudd til gjennomførte prosjekter og prosjekter som er igangsatt.

Etablering av nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser skal være innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan før Husbanken kan gi tilsagn til prosjektet. Kravet gjelder bare for anskaffelsen og ikke for driften.

6.3. Saksbehandling/saksgang

Kommunen skal sende en forespørsel til Husbanken. I forespørselen opplyser kommunen om behovet for sykehjemsplassene/omsorgsboligene, om det er fattet et politisk vedtak i saken, og om prosjektet er tatt inn i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan. I de tilfellene der det er aktuelt at helseforetak skal kunne disponere plasser i en intermidier avdeling, skal kommunen opplyse om dette i forespørselen.

Husbanken sender deretter en kopi av forespørselen til Fylkesmannen til orientering, og inviterer kommunen til et oppstartsmøte. Fylkesmannen orienteres om oppstartsmøtet og inviteres til å delta.

I oppstartsmøtet klarlegges kommunens behov og partenes syn på løsningsforslag som presenteres. Fremdrift i

søknadsprosessen og eventuell deltakelse fra Fylkesmannen avtales også. Kommunen har ansvar for samarbeid med arkitekt om utformingen av prosjektet. Husbanken tilbyr å bistå kommunen med veiledning. Det forutsettes at både Husbanken og kommunene kan innhente faglig veiledning fra Fylkesmannen i forbindelse med utforming av prosjektene, og i vurderinger av om prosjektet det søkes om kommer inn under formålet for ordningen.

Kommunen utarbeider søknad som sammen med vedlegg sendes Husbanken for behandling og vedtak.

Søknader for prosjekter som er i tråd med formålet for ordningen, vurderes fortløpende.

Søknader som ikke kan gis tilsagn innenfor det enkelte års ramme, settes på vent. Søknader som ikke er i tråd med formålet, skal avslås.

OVERSIKT OVER SAKSGANG

- a) Kommunen skal sende en elektronisk forespørsel med vedlegg via ekstranettet til Husbanken så tidlig som mulig i planleggings/prosjekteringsfasen. Størrelsen på filvedlegget må ikke overstige 50MB. I forespørselen må det bekreftes (krysses av i søknadskjemaet) at prosjektet er innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan.
- b) Husbanken sender mottaksbrev til kommunen og en kopi av forespørselen til Fylkesmannen til orientering.
- c) Det gjennomføres et oppstartsmøte hvor tema kan være:
 - > informasjon knyttet til investeringstilskudd
 - > om kvaliteter som prosjektene bør inneholde
 - > orientering om bruken av velferdsteknologi
 - > presentasjon av prosjektene
 - > tilbakemelding på prosjektene
 - > avklaring av videre prosess og behov for oppfølging av prosjektet

Der det er mulig, anbefales det at flere kommuner deltar på samme oppstartsmøte, slik at de kan

utveksle erfaringer og ideer.

- d) Når forespørselen er behandlet, får kommunen beskjed om at søknad kan sendes til Husbanken.
- e) Kommunen utarbeider søknad som sammen med vedlegg sendes elektronisk til Husbanken.

Følgende vedlegg skal følge søknaden:

- > tegninger i PDF-format
- > dokumentasjon på kostnadene.

Det må bekreftes (krysses av i søknadskjemaet) at prosjektet er innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan.

Hvis kommunen ikke skal stå som eier, men skal inngå avtale med en privat aktør, f.eks. leie lokaler/boliger, skal dokumentasjon på denne avtalen følge søknaden som vedlegg.

- f) Husbanken behandler saken og gir tilsagn eller eventuelt avslag.
- > Søknader for prosjekter som er i tråd med formålet for ordningen, vurderes fortløpende.
 - > Søknader som ikke kan gis tilsagn innenfor det enkelte års ramme, settes på vent.
 - > Søknader som ikke er i tråd med formålet, skal avslås.

Byggearbeidene bør ikke igangsettes før tilsagn foreligger.

- g) Kommunen sender inn tilsagnsbrevet med undertegnet aksept av vilkår innen 14 dager etter at tilsagnet er mottatt.
- h) Kommunen sender søknad om utbetaling når prosjektet er ferdigstilt og tatt i bruk. Utbetalingssøknaden skal undertegne av ordføreren eller den han/hun gir fullmakt. Fullmakten skal vedlegges.
- i) Husbanken utbetaler tilskuddet til kommunekassereren når alle vilkårene i tilsagnet er innfridd. Det gis ikke økt tilskuddsutmåling selv om investeringskostnadene i prosjektet blir høyere enn oppgitt i søknaden etter at tilsagn er gitt, men tilskuddet kan reduseres hvis faktiske

kostnader er lavere enn det er opplyst i søknaden.

6.4 Disponering og tildeling

Kommunen skal disponere og har plikt til å tildele omsorgsboligene og/eller sykehjemsplassene i en periode på minst 30 år til personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester. For tilsagn gitt i årene 2008 til 2010 har kommunen en tildelingsplikt i 20 år.

Helseforetak kan også disponere plasser i intermedieære avdelinger hvis tilbud og heldøgns helse- og omsorgstjenester ved disse plassene gis i samarbeid med kommuner. Disponering av slike plasser foreutsetter en klar fordeling av ansvar for plassene mellom kommunen og helseforetaket, og at helseforetaket forplikter seg til å finansiere driften av de plassene helseforetaket har ansvaret for.

Forutsetningene om bruk, disponering og tildeling av sykehjemsplassene/ omsorgsboligene skal tas inn i en egen tilskuddsavtale mellom Husbanken og den enkelte kommune.

Ved selv å eie omsorgsboligene og leie dem ut til brukergruppene, kan kommunen sikre seg kontroll over bruken av omsorgsboligene uten tidsbegrensning. Hvis kommunen inngår avtaler om leie av lokaler/boliger, som de kan gjøre etter endringene i investeringstilskuddet i 2011, må kommunen sikre seg disposisjonsrett i minst 30 år for å kunne overholde tildelingsplikten. Ved leie skal leiekontrakten tinglyses på eiendommen.

SPESIELLE FORHOLD VED VIDERETILDELING AV TILSKUDD. 2008 - 2010

Videretildeling gjelder kun for tilskudd innvilget i årene 2008 til 2010. Bindingstiden for disse tilskuddene er 20 år.

For å sikre kommunens rett/plikt til å disponere og tildele omsorgsboligene/sykehjemsplassene til riktig målgruppe i minst 20 år skal det tinglyses en klausul på eiendommen.



6.5 Utforming av sykehjem og omsorgsboliger til personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjeneste

Det forutsettes at et prosjekt har funksjonell og god standard, slik at det blir et godt sted å bo og en god arbeidsplass. Det skal legges vekt på kvaliteter som bidrar til at både omsorgsboliger og sykehjem kan fungere som gode hjem og gi rammen om et verdig liv. Sykehjem og omsorgsboliger skal være tilpasset personer med demens og kognitiv svikt i tråd med Demensplan 2015. Dette innebærer små avdelinger og bofellesskap med rom for aktiviteter og tilgang til tilpasset uteareal. Det understrekes at boenhetene ikke skal ha institusjonsliknende preg, og at antall boenheter som lokaliseres sammen derfor ikke skal være for stort. Boenhetene bør også plasseres i ordinære bomiljøer slik at prinsippene om normalisering og integrering oppfylles. Det er en forutsetning at ulike brukergrupper ikke samlokaliseres på en uheldig måte.

Det forutsettes at omsorgsboliger og sykehjem som finansieres med investeringstilskudd, skal

- > være universelt utformet i henhold til NS 11001
- > ha energieffektive løsninger
- > oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 iht. branntekniske krav, og det skal installeres sprinkelanlegg
- > tilfredsstillende kravene i arbeidsmiljøloven
- > være tilrettelagt for tilkobling og montering av elektroniske hjelpemidler, kommunikasjons- og varslingsystem og annen velferdsteknologi
- > tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene
- > oppfylle prinsippene om integrering og normalisering ved etablering av boligløsninger

Det vises til veilederen «Rom for trygghet og omsorg» om utforming av omsorgsboliger og sykehjem. Det stilles de samme kravene til utforming av de plassene som skal

disponeres av helseforetak

Kommunen kan etter uttalelse fra Fylkesmannen og melding til Husbanken omgjøre (avhjemle) sykehjem (jf. pkt. 2a i retningslinjene) til omsorgsboliger (jf. pkt. 2b i retningslinjene). På tilsvarende måte kan kommunen omgjøre omsorgsboliger til sykehjem. Omgjøring kan bare foretas hvis omsorgsboligene/sykehjemsplassene tilfredsstillende kravene til utforming, standard og areal for omsorgsboliger/sykehjemsplasser. Det er i tillegg en forutsetning at helsefaglige grunner og behovene til de aktuelle brukergruppene i kommunen totalt sett tilsier omgjøring. Se pkt 6.7 om tilbakebetaling.

Omsorgsboliger og sykehjem skal ha energieffektive løsninger og baseres på prinsippene om universell utforming, se for øvrig veilederen. HB 8.F.7 «Rom for trygghet og omsorg» del 4, kapittel 6.1 og 6.2. Denne veilederen er ett av flere redskaper Husbanken har for å gi råd om nødvendige kvaliteter i prosjektene.

Selv om kostnadene er høye, kan det være mer samfunnsøkonomisk nyttig å ombygge/utbedre gammel bebyggelse enn å bygge nytt. Eksempel på dette kan være der hvor det er mangel på tomter og kostnadene til rivning er høye.

Eksempler på tiltak som kan kvalifisere til maksimumstilskudd som tilsvarende ved nybygging er:
installering av heis, nødvendig bygging av nye bad eller utbedring av gamle bad. Disse tiltakene skal sikre at det blir tilgjengelighet for rullestolbrukere og gir plass til personale. Innføring av ny velferdsteknologi og brannsikrings-tiltak kan også kvalifisere til maksimumstilskudd.

VELFERDSTEKNOLOGI I HELSE- OG OMSORGSSEKTOREN

Retningslinjene ble endret fra og med 01.01.2012. I punkt 6.5 er det kommet til et krav om at omsorgsboliger og sykehjem som finansieres med investeringstilskudd skal være tilrettelagt for tilkobling og montering av elektroniske hjelpemidler, kommunikasjons- og varslingsystem og annen velferdsteknologi I Hagen-utvalgets innstilling: NOU 2011:11 «Innovasjon i omsorg», som ble lagt frem i juni

2011, defineres begrepet velferdsteknologi slik: «Med velferdsteknologi menes først og fremst teknologisk assistanse som bidrar til økt trygghet, sikkerhet, sosial deltakelse, mobilitet og fysisk og kulturell aktivitet, og styrker den enkeltes evne til å klare seg selv i hverdagen til tross for sykdom og sosial, psykisk eller fysisk nedsatt funksjonsevne. Velferdsteknologi kan også fungere som teknologisk støtte til pårørende og ellers bidra til å forbedre tilgjengelighet, ressursutnyttelse og kvalitet på tjenestetilbudet. Velferdsteknologiske løsninger kan i mange tilfeller forebygge behov for tjenester eller innleggelse i institusjon.» Erfaringer fra andre land viser at velferdsteknologien blir implementert før kartleggingen av den enkelte brukers behov er foretatt. En grundig kartlegging av muligheter og behov, og opplæring av brukere og tjenesteytere er nødvendig for å oppnå at velferdsteknologien blir implementert på en god og effektiv måte. Det henvises spesielt til NOU 2011:11 kapittel I 3.3 for en nærmere omtale av forholdet mellom fall, ensomhet og kognitiv svikt. I forbindelse med implementeringen av velferdsteknologien i kommunene kan det være hensiktsmessig at man går trinnvis fram, og at man tar hensyn til den prosessen Hagen-utvalget beskriver i kapittel 7.4.1 «Tre trinns utbygging av velferdsteknologi.» Det henvises også til veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem «Rom for trygghet og omsorg» del 4, hvor dette er beskrevet.

FLEKSIBLE LØSNINGER

De boenhetene som etableres med tilskuddsmidler skal være fleksible og over tid kunne nyttiggjøres av ulike målgrupper med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester.

ROM FOR HELSEFAGLIGE TJENESTER

Ved utformingen av planløsninger og romprogram må det tas høyde for at boliger og institusjoner skal være arena for omfattende og sammensatt helsefaglig tjenesteyting i minst 30 år fremover. I planleggingen av boliger og institusjoner må det tas særlige hensyn til behov som de tiltenkte hovedmålgruppene stiller til gode bo- og behandlingsmiljøer. Eksempler på personer i disse gruppene kan være barn, unge, rusmiddelavhengige, eldre og personer med kognitiv svikt.

Dimensjonering av areal må også ta hensyn til

sentrale føringer, som for eksempel økt behov for legetjeneste i institusjoner. Det forutsettes at kommunene innhenter erfaringer og kunnskap om utforming av gode bomiljøer i sin planlegging av institusjoner og omsorgsboliger.

TILPASNING FOR MENNESKER MED DEMENS

Det følger av omsorgsmeldingen St. meld. Nr. 25 (2005-2006) «Mestring, muligheter og mening» at det er en betydelig underdekning av tilpassede botilbud til personer med demens. Regjeringen har derfor gjennom Demensplan 2015 «Den gode dagen» lagt klare føringer som sitert her: «Alt som bygges og moderniseres med finansiering gjennom Husbankens tilskuddsordning til sykehjem og omsorgsboliger, skal tilpasses mennesker med demens». Med dette menes det at det skal etableres små bogrupper med aktivitetsmuligheter og tilgang til tilrettelagte uteareal.

SIKKERHET VED BRANN

Omsorgsboliger og sykehjem skal oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 iht. branntekniske krav. Det skal installeres sprinkelanlegg. Ved installering av sprinkelanlegg er vanlig boligsprinkling tilstrekkelig.

AVHJEMLING/OMGJØRING AV SYKEHJEM OG OMSORGSBOLIGER

Hvis kommunen avhjemler eller omdisponerer sykehjem og boform med heldøgns omsorg (jf pkt 2. a og 2. b) til omsorgsboliger (jf pkt 2 c), skal det gis melding til Husbanken på skjema HB 8.S.23. Fylkesmannens uttalelse skal følge vedlagt. Det samme gjelder i omvendt tilfelle, det vil si når kommunen omdisponerer omsorgsboliger til sykehjem, eller når kommunen på annen måte benytter disse boligene til andre brukergrupper eller boformer enn forutsatt, jf retningslinjens pkt 6.5 og 6.7.

For at Husbanken helt eller delvis skal kunne opprettholde sin finansiering, forutsettes det at omgjøringen er basert på helsefaglige grunner og at behovene til de aktuelle brukergruppene totalt sett tilsier omgjøring. Fylkesmannen skal også gi sine anbefalinger.

Etter omgjøring skal omsorgsboligene/sykehjemsplassene oppfylle de krav til standard og utforming som gjaldt på det tidspunktet det ble gitt tilsagn om oppstartingsstilskudd eller investeringstilskudd. Det er derfor viktig at





kommunen vurderer mulighetene og kostnadene forbundet med en eventuell ombygging. I de tilfellene der det må foretas ombygginger, må det sendes tegninger til Husbanken. Tegningene må være i PDF-format som viser omsorgsboligene/sykehjemsplassene før og etter ombyggingen.

OMBYGGING I AVSKRIVNINGSPERIODEN

Det kan ikke gis ytterligere tilskudd til ombygging i avskrivningstiden.

Se pkt. 6.7 om tilbakebetaling.

6.6. Avskrivning

Tilskuddet avskrives med 3,33 % pr. fullført år fra utbetalingsdato når avskrivningsperioden er på 30 år. Der avskrivningsperioden er på 20 år, avskrives tilskuddet med 5 % pr. fullført år fra utbetalingsdato.

6.7. Krav om tilbakebetaling

Hvis sykehjemsplassene/omsorgsboligene i løpet av de første 30 årene etter utbetaling selges/overdras til andre eller ikke brukes til de formål som er forutsatt ved tilskuddstildelingen, skal Husbanken som hovedregel kreve at kommunen betaler tilbake tilskuddet i sin helhet. Dette gjelder uavhengig av om det er kommunen eller et helseforetak som bruker plasser i strid med forutsetningene. For tilskudd innvilget i årene 2008 til 2010 skal Husbanken på tilsvarende måte kreve slik tilbakebetaling de første 20 årene.

Dersom det foreligger helt spesielle forhold, kan Husbanken kreve at kun den delen av investeringstilskuddet som ikke er avskrevet skal tilbakebetales.

Ved omgjøring fra sykehjem og boform med heldøgns omsorg (jf punkt 2 a og 2 b) til omsorgsbolig (jf punkt 2 c) i henhold til punkt 6.5, må kommunen tilbakebetale differansen i tilskuddsutmålingen mellom omsorgsboliger og sykehjemsplasser for den delen av investeringstilskuddet som ikke er avskrevet. I de tilfellene der det er gitt oppstartingstilskudd og kompensasjonstilskudd i henhold til tidligere regelverk, skal det foretas justering av både oppstartingstilskuddet og kompensasjonstilskuddet.

Hvis sykehjem omgjøres til omsorgsboliger eller omsorgsboliger omgjøres til sykehjem til

tross for at vilkårene for dette ikke er oppfylt, må kommunen som hovedregel betale tilbake gjenstående investeringstilskudd. Hvis det er gitt oppstartings- og kompensasjonstilskudd i henhold til tidligere regelverk, skal den gjenstående delen av oppstartingstilskuddet kreves tilbake.

Hvis det er gitt oppstartings- og kompensasjonstilskudd i henhold til tidligere regelverk, kan Husbanken kreve at kommunen tilbakebetaler den delen av oppstartingstilskuddet som ikke er avskrevet hvis boligene/sykehjemsplassene i løpet av de første 20 årene etter utbetaling brukes til andre formål enn det som er forutsatt ved tilskuddstildelingen, Kompensasjonstilskuddet vil samtidig opphøre.

Hvis boligene/sykehjemsplassene overdras eller brukes til andre formål enn forutsatt ved tildeling av tilskuddet er det den kommunen som har mottatt tilskuddet som blir ansvarlig for å tilbakebetale til Husbanken. Dette gjelder også hvis kommunen frasier seg retten til å tildele boligene der tilskuddsmottaker misligholder inngåtte avtaler. Forholdet mellom kommunen og eier reguleres av alminnelige avtale- og erstatningsrettslige regler.

SPESIELT OM OMGJØRINGSTILFELLENE DER DET ER GITT

TILSKUDD ETTER DEN TIDLIGERE ORDNINGEN

I de avhjemlingstilfellene der det er gitt oppstartingstilskudd og kompensasjonstilskudd i henhold til tidligere regelverk, skal man i stedet for å kreve tilbake for mye utbetalt oppstartingstilskudd, la beløpet gå til fradrag på beregningsgrunnlaget for kompensasjonstilskuddet.

TIDSPUNKT FOR TILBAKEBETALING I

OMGJØRINGSTILFELLENE

Husbanken sender krav om tilbakebetaling til kommunen når det er bekreftet at avhjemling/omgjøring er foretatt.

IKKE YTTERLIGERE TILSKUDD VED OMGJØRING TIL

SYKEHJEM

Omgjøring av omsorgsboliger til sykehjem vil ikke gi rett til ytterligere tilskudd.

OMGJØRING TIL TROSS FOR AT VILKÅRENE IKKE ER

OPPFYLT

Kommunen må som hovedregel betale

tilbake gjenstående investeringstilskudd hvis sykehjemsplassene omgjøres til omsorgsboliger, eller omsorgsboliger omgjøres til sykehjem til tross for at vilkårene for dette ikke er oppfylt. Hvis det er gitt oppstartings- og kompensasjonstilskudd i henhold til tidligere regelverk, skal den gjenstående delen av oppstartingstilskuddet kreves tilbake og utbetaling av kompensasjonstilskuddet stoppes.

7. Andre bestemmelser

Dersom det innvilges investeringstilskudd til omsorgsboliger, kan det ikke gis boligtilskudd i tillegg.

Tilsagn/vedtak om tilskudd forutsetter at det er tilgjengelige budsjettmidler.

Husbanken kan fastsette utfyllende bestemmelser og rutiner for ordningen.

Vedtak om tilskudd er ikke enkeltvedtak, og det er derfor ikke klageadgang på vedtaket.

TILSKUDD TIL UMLEIEBOLIGER ELLER

INVESTERINGSTILSKUDD

Investeringstilskuddet skal kun brukes til prosjekter beregnet på personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester etter Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. I boligprosjekter hvor fremtidige beboere ikke vil ha et slikt behov, kan det søkes om tilskudd til utleieboliger.

> Bostøtte

Det gis ikke bostøtte til personer i institusjoner eller boliger hvor det betales vederlag.

Det kan gis bostøtte til personer i omsorgsbolig. Dette gjelder ikke for boliger i utlandet.

> Grunnlån

Det kan søkes om grunnlån til omsorgsboliger og sykehjem under forutsetning av at kvalitetskravene som stilles til grunnlånet er oppfylt.



8. Definisjoner og begreper

Uttrykk	Forklaring
Prosjektkostnader	Summen av samtlige kostnader for prosjektet i henhold til Norsk Standard NS 3453; Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekter. I prosjektkostnadene inngår felleskostnader, bygning, VVS-installasjoner, elkraftinstallasjoner, tele- og automatiseringsinstallasjoner, andre installasjoner, utendørs arbeid, generelle kostnader, spesielle kostnader og eventuelle marginer og reserver.
FDV-kostnader	Forvaltning, drifts og vedlikeholds kostnader. FDV er en samlebetegnelse for aktiviteter og kostnader gjennom bygningens totale levetid. Beregnes ofte som en gjennomsnittlig kostnad pr m2 pr år.
Utbedring	Utbedringsarbeid som gir bygningen økt kvalitet i forhold til lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt bygningen ble ferdigstilt.
Vedlikehold	I NS 3454 Livssyklus kostnader for byggverk defineres vedlikeholdsutgifter ved: «Utgifter i forbindelse med planlagte arbeider som er nødvendige for å opprettholde byggverket på et fastsatt kvalitetsnivå.»
Rehabilitering	Rehabilitering er istandsettelse av en bygning for nåtidig formål og/eller for å rette på forsømt vedlikehold. Hvis ikke hensikten er å best mulig ta vare på byggets antikvariske verdi, er utbedring et bedre begrep.
Universelt utformet boenhet	Boenhet der atkomstvei og alle boligfunksjoner er universelt utformet. Med boligfunksjoner menes inngangsparti/entre, stue, kjøkken, alle soverom, minst ett bad/toalett/vaskerom samt oppbevaringsplass og uteplass. I tillegg regnes alle fellesarealer.
Universell utforming	Universell utforming betyr å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing eller en spesiell utforming (NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet).
Palliative (lindrende) enheter	Sykehjemsrom tilrettelagt for aktiv behandling, pleie og omsorg for pasienter med uhelbredelig sykdom og kort forventet levetid
Somatisk lidelse	Lidelse som er av fysisk karakter.
Kognitiv svikt	Kjennetegnes ved at personen presterer under det nivået som er forventet for alder og bakgrunn på en eller flere funksjoner
Hva innebærer heldøgns pleie- og omsorgstjenester	Med personer som har behov for heldøgns helse- og sosialtjenester menes her personer som trenger tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid. Dette inkluderer personer med langvarig somatiske sykdommer, funksjonshemming, utviklingshemming, rusproblemer eller psykiske og sosiale problemer. Det er ikke noe krav at kommunen må ha en omsorgsbasis i det enkelte prosjekt så lenge denne ligger i boligen(es) nærmiljø.

9. Mer informasjon og lenker finner du på Husbanken.no

For å innhente mer kunnskap og nyttig informasjon anbefales veilederen på husbanken.no. Her vil du i tillegg finne en rekke lenker som kan bidra til at arbeidet med planlegging og søknadsprosess blir enklere. Du vil blandt annet finne følgende lenker:

- > HB 8.B.18 Retningslinjer for investeringstilskudd
- > Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester
- > Forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester
- > Omsorgsplan 2015 og Stortingsmelding 25 (2005-2006): regjeringen.no/omsorgsplan
- > Regelverk for Husbankens bostøtte
- > Offentlige anskaffelser
- > KommuneLOVEN: Kapittel 5. Interkommunalt samarbeid.
- > Lov om interkommunale selskaper: § 4. Selskapsavtale
- > Husbankens årlig tildelingsbrev fra KRD
- > 7.B.14 Veileder til Husbankens grunnlån, pkt. 5 (UU, energi og miljø)
- > HB 8.F.7 Rom for trygghet og omsorg
- > Husbankens veileder for universell utforming
- > Plan- og bygningslov
- > Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)
- > Demensplan 2015 regjeringen.no/omsorgsplan
- > "Glemsk, men ikke glemt"
- > Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (arbeidsmiljøloven)
- > Arbeidstilsynet, best.nr. 512 Veiledning om Arbeidsmiljø i helseinstitusjoner
- > HB 8.B.22 Retningslinjer for tilskudd til utleieboliger
- > HB 7.B.9 Retningslinjer for grunnlån





Husbanken

For ditt nærmeste regionkontor, ring 815 33 370
www.husbanken.no