

Retningslinjer for investeringstilskudd fra Husbanken til sykehjemsplasser og omsorgsboliger

1 Formål

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

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:

- a. Plass i institusjon, herunder 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.
- c. Fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser for å oppnå heldøgnstjeneste.
- d. Lokaler for dagaktivitetstilbud, se punkt 6.3 femte avsnitt.
- e. Døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, se også § 3-5.

Kommunen kan inngå avtaler med andre aktører om fremskaffelse av omsorgsplasser, se punkt 6.3, fjerde avsnitt.

3 Hvem kan få tilskudd

Tilskuddet kan bare gis til kommunen og kan ikke videretildeles. Kommunen avgjør om den vil eie omsorgsplassene eller om kommunen skal leie eller på annen måte fremskaffe omsorgsplassene gjennom avtaler på forretningsmessig basis. Kommunen må i tillegg avgjøre om driften skal settes ut.

4 Utmålingsregler

Det kan gis tilskudd på:

- 45 % av godkjente anleggskostnader til omsorgsboliger med fellesareal (se punkt 2 b), opp til maksimalt beløp (se punkt 4.2)
- 55 % av godkjente anleggskostnader for plass i institusjon med fellesareal, blant annet i ordinære eller palliative enheter på sykehjem (se punkt 2 a), og døgnomsorgsplasser for øyeblikkelig hjelp (se punkt 2 e), opp til maksimalt beløp (se punkt 4.2)
- inntil 55 % av godkjente anleggskostnader til fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser for å oppnå heldøgnstjeneste (se punkt 2 c)
- inntil 55 % av godkjente anleggskostnader til lokaler for dagaktivitetstilbud (se punkt 2 d)

Hvis anleggskostnadene ikke er kjent eller relevante, skal det tas utgangspunkt i teknisk verdi.

4.1 Lokalt produksjonskjøkken

Kjøkken i eller i nærheten av boenhetene skal være utformet slik at det kan lages fullverdig mat til alle døgnets måltider. For prosjekter uten lokalt produksjonskjøkken i eller i nærheten av boenhetene reduseres maksimal godkjent anleggskostnad med 5 prosent.

Målet med lokalt produksjonskjøkken er å gjøre mat og måltider til en bedre opplevelse og styrke matomsorgen ved å bringe matlaging tettere på beboerne i omsorgsbygg. Produksjonskjøkkenet skal produsere mat i samsvar med dette formålet og i henhold til offentlige krav.

4.2 Maksimal godkjent anleggskostnad og tilskuddssatser for 2025

15 kommuner regnes som pressområder i tilskuddsordningen. For disse kommunene er det en høyere maksimal godkjent anleggskostnad som følge av et særskilt høyt kostnadsnivå. Følgende kommuner er pressområder: Oslo, Frogn, Nesodden, Nordre Follo, Bærum, Asker, Lørenskog, Lillestrøm, Kristiansand, Sandnes, Stavanger, Sola, Bergen, Trondheim og Tromsø.

Tilskuddssatser per plass i 2025 (i 1000-kroner)	Pressområde- kommuner	Andre kommuner
Maksimal godkjent anleggskostnad per enhet i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 721	4 128
Per institusjonsplass , 55 % av maksimal godkjent anleggskostnad i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	2 597	2 270
Per omsorgsbolig , 45 % av maksimal godkjent anleggskostnad i prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	2 124	1 858
<hr/>		
Maksimalt godkjent anleggskostnad per enhet for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	4 485	3 922
Per institusjonsplass , 55 % av maksimal godkjent anleggskostnad for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	2 467	2 157
Per omsorgsbolig , 45 % av maksimalt godkjent anleggskostnad for plasser uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken	2 018	1 765

Fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser	Inntil 55 % av godkjente anleggskostnader
Lokaler for dagaktivitetstilbud	Inntil 55 % av godkjente anleggskostnader

4.3 Justering av maksimal godkjent anleggskostnad

Maksimal godkjent anleggskostnad kan bli justert i forbindelse med de årlige statsbudsjettene.

5. Prioriteringer

Søknadene behandles fortløpende. Prosjekter med snarlig forventet oppstart kan bli prioritert.

6. Presisering av øvrige vilkår

6.1. Tilskuddsavtale

Husbankens tilsagnsbrev undertegnes av ordfører eller annen fullmaktshaver i kommunen. Tilsagnsbrevet med aksept av vilkårene utgjør tilskuddsavtalen. Forutsetningene om bruk, disponering og tildeling av omsorgsplassene skal tas inn i denne.

6.2 Plankrav

Det er en forutsetning for investeringstilskudd at kommunen gjennomfører helhetlige, kunnskapsbaserte og langsiktige behovsvurderinger for tiltak det søkes om tilskudd til. Plankravet omfatter tiltakene i punkt 2 a, b og d. Før søknad sendes inn, må kommunen ha levert ferdig utfylt skjema for plankrav. Skjemaet er gyldig i fire år og må oppdateres ved eventuelle søknader etter dette.

Fritak fra plankrav

Døgnomsorgsplasser for personer med behov for øyeblikkelig hjelp fritas fra plankrav. Tiltak som skal bidra til bedre kvalitet på eksisterende omsorgsplasser fritas fra plankrav. Dette er tiltak under 2 c., som for eksempel:

- fellesareal for kun beboerne i omsorgsbygget
- opparbeiding av uteareal/sansehage
- installering av velferdsteknologi, sprinkleranlegg, heis m.m.

Husbanken kan avslå søknader som ikke er basert på oppdaterte tall og ikke har vurdert prosjektet i sammenheng med kommunens helhetlige tilbud.

6.3. Generelle krav

Prosjektene skal være innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan.

Det er en forutsetning at kommunen kan dokumentere et reelt behov for omsorgsplassene i tråd med formålet for ordningen.

Søknader om tilskudd til prosjekter som har dårlig kvalitet, dårlig tilpasning, understandard eller av andre grunner ikke tilfredsstillende alle kravene i punkt 6.6, skal avslås.

Kommunen må følge regelverket for offentlige anskaffelser og offentlig støtte ved inngåelse av avtale med andre aktører om fremskaffelse av omsorgsplasser.

For å få tilskudd til omsorgsplasser, er det en forutsetning at disse tildeles personer med behov for heldøgns tjenester etter punkt 2 a, b og e. Beboerne må ha vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester. Kommunen sender inn søknad om utbetaling av tilskuddet når prosjektet er ferdigstilt og samtlige boenheter/tiltak er tatt i bruk i tråd med formålet.

Kommunen skal sørge for at personell med smittevernkompetanse er involvert i prosjekterings- og byggeprosessen ved etablering eller rehabilitering av omsorgsbygg.

Dagaktivitetstilbud til personer med omfattende behov for helse- og/eller omsorgstjenester kan finansieres med investeringstilskudd. Det er ikke et krav om at brukerne må ha vedtak om dagaktivitetstilbud. Målgruppen begrenses til personer som pga. somatisk eller psykisk sykdom, funksjonsnedsettelse eller rusavhengighet har behov for dagaktivitetstilbud.

Dagaktivitetstilbud samlokalisert med omsorgsboliger må omfatte beboerne, men kan også benyttes av andre som har et slikt behov.

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.

Som hovedregel gis det ikke tilskudd til prosjekter som er igangsatt eller gjennomført.

6.4. Saksbehandling/saksgang

Kommunen skal sende en forespørsel til Husbanken. Her opplyses det om skjema for plankrav er levert tidligere, og om prosjektet er tatt inn i kommunens vedtatte årsbudsjett eller fireårige økonomiplan. I de tilfellene der det er aktuelt at helseforetak skal kunne disponere plasser i en intermediær avdeling, skal kommunen opplyse om dette i forespørselen. Se punkt 6.5, annet avsnitt.

Kommunen beskriver sine behovsvurderinger i skjema for plankrav jf. punkt 6.2. I oppstartsmøtet utdyper kommunen sine behovsvurderinger knyttet opp mot det konkrete prosjektet. I tillegg vurderes det hvorledes omsorgsbygget bør plasseres og utformes for å være i tråd med fremtidige brukeres behov og Husbankens kriterier, se punkt 6.6.

Kommunen har ansvar for samarbeid med arkitekt om utformingen av prosjektet. Husbanken tilbyr å bistå kommunen med veiledning.

Når Husbanken og kommunen er omforent om prosjektet, åpnes tilgang for søknad i Ekstranettet. Kommunen utarbeider søknad som sammen med vedlegg sendes Husbanken for behandling og vedtak.

6.5. Disponering og tildeling av omsorgsplassene

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

Helseforetak kan også disponere plasser i intermediære avdelinger hvis tilbud om heldøgns helse- og omsorgstjenester ved disse plassene gis i samarbeid med kommuner. Disponering av slike plasser

forutsetter 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.

Se punkt 6.1 om tilskuddsavtale mellom Husbanken og den enkelte kommune.

6.6. Utforming av heldøgns omsorgsplasser

Omsorgsplassene utformes til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. 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.

Omsorgsplasser skal være tilrettelagt for mennesker med demens og kognitiv svikt, i samsvar med Demensplan 2025. Dette innebærer blant annet små avdelinger og bofellesskap med rom for aktiviteter og tilgang til tilpasset uteareal.

Prinsippene om normalisering og integrering skal bli tatt hensyn til ved lokalisering og planlegging. Boenhetene skal ikke ha institusjonsliknende preg, og disse bør bli plassert i ordinære og gode bomiljøer. Det er en forutsetning at ulike brukergrupper ikke blir samlokalisert på en uheldig måte. Se Husbankens dialogverktøy (HB 8.S.32.1, HB 8.S.32.2 og HB 8.S.32.3).

Det forutsettes også at omsorgsbygg som finansieres med investeringstilskudd, skal

- være universelt utformet i henhold til NS 11001 der beboere har tilgang
- oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 iht. branntekniske krav, som bl.a. innebærer at det skal installeres automatisk brannsløkkeanlegg.
- 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

Husbanken kan godkjenne kompakte bad med innovative løsninger. Kommunen må da redegjøre for hvordan bruk av tekniske innretninger kan redusere arealbehovet, og for at dette vil gi bedre funksjonalitet for brukerne. Kommunen må også totalt ha god dekning av store bad for tungt pleietrengende. Husbanken forutsetter at kommunen/tiltakshaver innhenter nødvendig forhåndssamtykke fra Arbeidstilsynet etter arbeidsmiljøloven § 18-9.

Det vises til «Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg» på www.husbanken.no. Det stilles de samme kravene til utforming av de plassene som skal disponeres av helseforetak.

Kommunen kan etter en uttalelse fra statsforvalteren og melding til Husbanken omgjøre (avhjemle) sykehjem til omsorgsboliger. 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 punkt 6.8 om tilbakebetaling.

6.7. Avskrivning

Tilskuddet avskrives med 3,33 % per fullført år fra utbetalingsdato når avskrivningsperioden er på 30 år. For tilskudd gitt i 2008-2010 der avskrivningsperioden er på 20 år, avskrives tilskuddet med 5 % per fullført år fra utbetalingsdato.

6.8. Krav om tilbakebetaling

Hvis omsorgsplassene 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 investeringstilskuddet 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.

Hvis krav om netto tilvekst blir brutt i løpet av de 10 årene kravet gjelder, skal Husbanken som hovedregel kreve at kommunen betaler tilbake investeringstilskudd tilsvarende det samme antallet plasser som er avviklet.

Dersom det foreligger helt spesielle forhold ved tilfeller etter første eller annet avsnitt, kan Husbanken beslutte at kun den delen av investeringstilskuddet som ikke er avskrevet skal tilbakebetales.

Hvis fellesareal, lokaler for dagaktivitetstilbud eller lokalt produksjonskjøkken i løpet av de første 30 årene etter utbetaling ikke brukes i samsvar med tilskuddstildelingen, skal Husbanken som hovedregel kreve at kommunen betaler tilbake den delen av investeringstilskuddet som ikke er avskrevet. Dersom det foreligger helt spesielle forhold, kan Husbanken fravike denne bestemmelsen.

Se Retningslinjer for oppstartings- og kompensasjonstilskudd (HB 8.B.9) punkt 9 om krav om tilbakebetaling av tilskudd etter den tidligere ordningen. En av forutsetningene for kompensasjonstilskuddet er at plassene/boligene benyttes til målgruppene i minst 30 år fra opprinnelig utbetalingsdato for oppstartingstilskuddet.

Ved omgjøring fra sykehjem (se punkt 2 a) til omsorgsbolig (se punkt 2 b) i henhold til punkt 6.6 må kommunen tilbakebetale differansen i tilskuddsutmålingen mellom omsorgsboliger og sykehjems plasser 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 tilsvarende 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. Omgjøring fra omsorgsboliger til sykehjems plasser vil ikke gi ytterligere investeringstilskudd.

Ved omgjøring i strid med vilkårene der det er gitt oppstartings- og kompensasjonstilskudd etter tidligere regelverk, skal den gjenstående delen av oppstartingstilskuddet kreves tilbake. I tillegg skal kompensasjonstilskuddet stoppes og eventuelt for mye utbetalt kompensasjonstilskudd kreves tilbake.

7. Andre bestemmelser

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

Husbanken kan i særskilte tilfelle fravike retningslinjen dersom det ikke strider mot forskrift eller instruks fra departementet.

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

Husbanken kan fastsette utfyllende bestemmelser og rutiner for ordningen.