

HB 8.C.8

Veileder

for søknadsprosess og bruk av investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger



INNHold

1. FORMÅL	4
2. HVA KAN DET GIS TILSKUDD TIL	4
2.1 Tiltak det gis tilskudd til	4
2.2 Tiltak det ikke gis tilskudd til	5
2.3 Ulike typer boformer og fellesareal	5
2.4 Netto tilvekst	6
2.5 Krav om lokalt produksjonskjøkken i prosjekter fra 2020	8
3. HVEM KAN FÅ TILSKUDD	9
4. UTMÅLINGSREGLER	10
5. PRIORITERINGER	12
6. PRESISERING AV ØVRIGE VILKÅR	12
6.1 Tilskuddsavtale	12
6.2 Generelle krav	12
6.3 Saksbehandling/saksgang	12
6.4 Disponering og tildeling	14
6.5 Utforming av sykehjem og omsorgsboliger til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester	14
6.6 Avskrivning	17
6.7 Krav om tilbakebetaling	17
7. ANDRE BESTEMMELSER	19
8. DEFINISJONER OG BEGREPER	19

INNLEDNING

Denne veilederen er til hjelp for kommuner som planlegger å fremskaffe sykehjems- og institusjonsplasser, omsorgsboliger og lokaler for dagaktivitetstilbud og ønsker å søke om investeringstilskudd.

Veilederen beskriver prosessen med Husbanken og omtaler sentrale momenter som er viktige å ta hensyn til i planleggingen. På veiviseren.no finner dere en egen veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg. Dere finner mer informasjon og kunnskap som kan bidra til at arbeidet med planlegging og saksgangen blir enklere på husbanken.no og veiviseren.no.

Retningslinjen er gjengitt i farget boks ved innledningen til hvert kapittel. Veiledningsteksten utfyller retningslinjen.

Et utdrag fra overordnede politiske føringer

For å sikre bedre kvalitet i tjenestene løftet regjeringen fram nye og forsterkede tiltak i Meld. St. 26 (2014-2015) Fremtidens primærhelsetjeneste – nærhet og helhet.

Utforming, lokalisering og tilrettelegging av boenheter med investeringstilskudd skal skje i tråd med Omsorg 2020 – Regjeringens plan for omsorgsfeltet 2015-2020, jf. Meld. St. 29 (2012-2013) Morgendagens omsorg, Meld. St. 15 (2017–2018), Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre, og Demensplan 2020 og Demensplan 2025.

Fremtidens omsorgsbygg må utformes ut fra de behov morgendagens brukere har. Det vil være brukere i alle aldersgrupper. Noen er inne til kort tids rehabilitering, noen skal tilbringe livets siste dager i disse omgivelsene, andre skal leve et langt liv der, med bistand fra helse- og omsorgstjenesten. Dette krever et mangfold av boformer. Moderne og godt utstyrte lokaler er også avgjørende for effektiv drift og et godt arbeidsmiljø for de som vil arbeide i denne sektoren.

Regjeringen satser derfor mange milliarder på utbygging av nye og modernisering av gamle sykehjem/ institusjonsplasser og omsorgsboliger.

Regjeringens eldrereform, Meld. St. 15 (2017–2018), Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre, løfter frem 25 løsninger og flere hundre eksempler fra kommunene som bidrar til at eldre kan mestre livet lenger, ha trygghet for at de får god hjelp når de har behov for det, at pårørende kan bidra uten at de blir utslitt og at ansatte kan bruke sin kompetanse i tjenestene. Meldingens hovedfokus er å skape et mer aldersvennlig Norge og finne nye og innovative løsninger på de kvalitative utfordringene knyttet til aktivitet og fellesskap, mat og måltider, helsehjelp, sammenheng og overganger i tjenestene. Reformen berører sentrale momenter ved prosjekter som er aktuelle for investeringstilskudd.

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 funksjonshemming.

Omsorgsboligene og institusjonsplassene, herunder sykehjemsplasser, skal bebos av personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Dette er en forutsetning for tildeling av tilskudd.

Med personer som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester 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. Det er ikke noe krav fra Husbankens side at kommunen må ha en omsorgsbasis i det enkelte prosjekt så lenge denne ligger i boligen(es) nærmiljø. Vær imidlertid oppmerksom på at en personalbase med 24 timers alarmsystem kan være nødvendig for å få innvilget momskompensasjon. Dette er forhold som ligger utenfor Husbankens myndighet å vurdere. Kommunen må rette eventuelle spørsmål om dette til Skatteetaten.

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.

Type tiltak

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, jf. helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for at slike tjenester kan

ytes etter § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav a.

c. Fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger og sykehjem for å oppnå heldøgntjeneste.

d. Lokaler for dagaktivitetstilbud, se pkt. 6.2 femte avsnitt.

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

2. HVA KAN DET GIS TILSKUDD TIL

Under planlegging av nye sykehjem-/ institusjonsplasser og omsorgsboliger, bør kommunene vurdere alle alternativer for fremskaffelse. Dette kan for eksempel være ombygging/utbedring og tilrettelegging av eksisterende bebyggelse, eller inngåelse av langvarige leiekontrakter.

2.1 Tiltak det gis tilskudd til

- ▶ Oppføring av nye omsorgsboliger, plasser i institusjon, herunder sykehjemsplasser, og lokaler for dagaktivitetstilbud.
- ▶ Kjøp av eksisterende bygg. Det forutsettes at denne bygningen oppfyller Husbankens krav ved kjøpet eller etter eventuell ombygging, jf. også pkt. 6.2 i retningslinjen.
- ▶ Ombygging
Dette innebærer for eksempel endring av rominndeling/bygging av nye bad og liknende.
- ▶ Utbedring
Dette innebærer heving av standard og kan for eksempel være tiltak som heis, sprinkleranlegg samt ulike tiltak tilknyttet velferdsteknologi i eksisterende bygningsmasse.
- ▶ Ombygging og utbedring
Dette 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 retningslinjen 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 Tiltak det ikke gis tilskudd til

- ▶ Vanlig vedlikehold som slitasje og elde, eksempelvis utskifting av varmtvannsberedere, elektrisk anlegg, tak, vinduer eller andre tiltak som skyldes manglende vedlikehold.
- ▶ Kjøp som bare representerer et formelt eierskifte, f. eks. mellom stiftelser og kommuner. Se punkt 6.2 i denne veilederen.
- ▶ Bygging av fellesareal eller installasjon av ulike former for velferdsteknologi i nye prosjekter. Dette inngår i beregningsgrunnlaget for tilskuddet per bolig/plass.

2.3 Ulike typer boformer og fellesareal

2.3.1 Sykehjemsplasser eller boform for heldøgns omsorg og pleie (jf. retningslinjens pkt. 2.1 a)

Dette er institusjonsplasser og botilbud som opprettes etter Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-2, første ledd nr. 6 bokstav c (lovdata.no). Kommunen skal kunne tilby tjenester til ulike grupper med behov for heldøgn helse- og omsorgstjenester, herunder både langtids- og korttidsopphold. Eksempler på dette er ved rehabilitering, utredningsopphold og lindrende behandling. Beboerne betaler i slike institusjoner vederlag for oppholdet etter forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester.

Husbanken gir også investeringstilskudd til intermedieære sykehjemsplasser som eies av kommunen. Det forutsettes at disse plassene er utformet som ordinære sykehjemsplasser i henhold til Husbankens veileder for utforming. Investeringstilskuddet utmåles i henhold til satsen for sykehjemsplasser/plass i institusjon.

2.3.2 Barne- og avlastningsboliger (institusjonsplasser)

Dette er institusjonsplasser og botilbud med heldøgns omsorgstjenester etter § 1 bokstav a i Forskrift om kommunal helse- og omsorgsinstitusjon (lovdata.no). Husbankens investeringstilskudd utmåles i henhold til satsen for sykehjem.

Boligene bør være mest mulig lik et vanlig hjem, med nødvendig tilpasning til barn og ungdommer som skal være der. Boligene bør ligge gunstig til for skole, fritidsaktiviteter og lekeareal. Boligene bør være eneboliger, rekkehus eller leiligheter i den vanlige

boligmassen med tilknyttede utearealer. Les mer i Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg på veiviseren.no.

2.3.3 Omsorgsboliger hvor beboeren har egen leiekontrakt

Dette er omsorgsboliger til personer som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Det skal være baseareal med nødvendige funksjoner i tilknytning til, eller i nærmiljøet til prosjektet.

- ▶ Beboerne skal ha egne husleiekontrakter.
- ▶ Beboerne kan søke bostøtte.
- ▶ Utmålingen av tilskudd per omsorgsbolig omfatter også nødvendig fellesareal, ulike aktivitetsrom og lokaler for hjemmetjenestepersonell til omsorgsboligene på døgnbasis. Disse skal lokaliseres i tilknytning til, eller i boligens nærmiljø.

2.3.4 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 juridisk kompetanse, blant annet om etablering av borettslag.
- ▶ Det er viktig at det er kommunen som eier tomtearealet og er byggherre fram til ferdigstillingen av prosjektet.

2.3.5 Fellesareal med mer

Det kan gis tilskudd til

- ▶ Fellesareal i eller i tilknytning til eksisterende bygg
Til oppføring eller utbedring av oppholds- og aktivitetsareal i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger og sykehjemsplasser. For å få tilskudd skal eksisterende omsorgsboliger og sykehjemsplasser være tilpasset målgruppen og ha god standard.
- ▶ Lokaler for dagaktivitetstilbud
Lokaler for personer med dagaktivitetstilbud til personer med omfattende behov for helse- og/ eller omsorgstjenester, kan finansieres med investeringstilskudd. Målgruppen begrenses til personer som på grunn av somatisk eller psykisk sykdom, funksjonsnedsettelse eller rusavhengighet har behov for dagaktivitetstilbud, jf. pkt. 6.2 i retningslinjen. Dersom tilbudet også skal være åpent for andre, avgrenses finansieringen ut fra antall brukere i målgruppen beskrevet over. Det godkjennes et areal på om lag 10 m² per bruker. Ved

særlige forhold kan denne normen fravikes. Arealet/aktiviteter må være i samsvar med behovet for den planlagte målgruppen. Utmåling av tilskuddet vil avgrenses ut fra antall samtidige brukere i målgruppen og deres arealbehov. I mange tilfeller vil brukere av dagaktivitetstilbud ha et vedtak, men så lenge tilbudet skal benyttes av målgruppen som er definert for dagaktivitetstilbud, er ikke vedtak lenger noen forutsetning for tilskudd (endring fra 2019). Lokalene må være i bruk iht. til formålet i 30 år etter utbetaling, på lik linje med sykehjem og omsorgsboliger. Lokaler for dagaktivitetstilbud i tilknytning til sykehjem/omsorgsboliger skal ikke erstatte bogruppernes fellesareal.

- ▶ Uteareal og sansehager
Til etablering av tilpasset uteareal, herunder sansehager i tilknytning til eksisterende sykehjemsplasser og omsorgsboliger med heldøgntjenester.
- ▶ Sprinkleranlegg og velferdsteknologi
Tilskuddet kan gis til heving av teknisk standard i eksisterende bygningsmasse, for eksempel sprinkleranlegg og ulike tiltak knyttet til velferdsteknologi.

Det gis ikke tilskudd til

- ▶ fellesareal, uteareal og velferdsteknologi for nyere sykehjem og omsorgsboliger hvor dette er forutsatt at skal inngå. Kostnadene for dette skal inngå i beregningsgrunnlaget for prosjektet, se pkt. 4.

2.4 Netto tilvekst

Netto tilvekst eller rehabilitering mv.

Fra 2019 er investeringstilskuddet delt i to ordninger: Investeringstilskudd til rehabilitering og investeringstilskudd til netto tilvekst av sykehjemsplasser og omsorgsboliger.

Netto tilvekst

Med netto tilvekst menes at de plasser som får tilskudd, kommer i tillegg til de plassene kommunen allerede har. Det totale antallet heldøgns pleie- og omsorgsplasser i kommunen skal øke. Plasser som er finansiert uten tilskudd, regnes også med i det totale antallet.

Heldøgns omsorgsplasser tildeles personer som har behov for helse- og omsorgstjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid. Se nærmere i Husbankens veileder HB 8.C.8, pkt. 8.

Kommunen må gi oversikt over antall plasser de har i dag og redegjøre for antall plasser søknaden gir rom for å realisere.

Kommunen kan ikke avvikle plasser i 10 år fra søknadstidspunktet ved tilskudd til plasser som gir netto tilvekst.

Kommunen har plikt til å melde fra til Husbanken hvis vilkåretom netto tilvekst ikke blir oppfylt. Se punkt 6.7 om tilbakebetaling av tilskudd.

Rehabilitering mv.

Tilskudd til rehabilitering kan gis til alle tiltak under punkt 2.1 som ikke utgjør netto tilvekst.

Finansiering av lokaler for dagaktivitetstilbud, fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi etter punkt 2.1 c og d skal alltid belastes budsjettposten for rehabilitering.

Fra januar 2019 gis investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger over to poster i statsbudsjettet.

Investeringstilskudd fra post 63 til rehabilitering (uten netto tilvekst) omfatter:

- ▶ rehabilitering (ombygging og utbedring, ikke vedlikehold, jf. pkt. 2.4)
- ▶ utskifting av eksisterende plasser
- ▶ oppføring av nye plasser som ikke gir netto tilvekst
- ▶ lokaler for dagaktivitetstilbud og andre tiltak for å forbedre og fornye tilbudet uten at det gir netto tilvekst av heldøgns omsorgsplasser.

Investeringstilskudd fra post 69 til netto tilvekst omfatter

- ▶ heldøgns omsorgsplasser som gir netto tilvekst i minst 10 år fra søknadstidspunktet.

Husbanken kan gi avslag på søknader på én eller begge postene (uavhengig av hverandre) dersom årets ramme er brukt opp.

2.4.1 Hva med tilskudd til velferdsteknologi, heving av teknisk stand, bygging av fellesarealer og dagaktivitetssenter?

Tilskuddet videreføres for disse formålene. Finansiering av lokaler for dag-aktivitetstilbud, fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi etter punkt 2.1 c og d i retningslinjen skal alltid belastes budsjettposten for rehabilitering (post 63).

Kombinasjon av netto tilvekst og rehabilitering

Husbanken kan gi investeringstilskudd til netto tilvekst sammen med tilskudd til rehabilitering til et prosjekt hvis én del av prosjektet gir netto tilvekst av plasser, mens den andre delen av prosjektet ikke gir netto tilvekst.

I kombinasjonssaker fordeles tilskuddet prosentvis på delen med netto tilvekst og delen som ikke gir netto tilvekst. Fordelingen kan baseres på faktisk kostnadsfordeling, eller andel av plassene som gir netto tilvekst.

Om alle heldøgns omsorgsplasser i et prosjekt gir netto tilvekst, settes andel tilskudd som er knyttet til netto tilvekst til 100 prosent i søknaden. Det gjelder selv om søknaden også omfatter lokaler for dagaktivitetstilbud eller annet som ikke er knyttet til antall heldøgns omsorgsplasser.

Husbanken og kommunen kan vurdere om det er hensiktsmessig å dele prosjektet i to forespørsler/ søknader, for eksempel dersom det er store prisforskjeller mellom plasser/ boliger som søkes fra post 63 og 69.

Du kan lese mer om netto tilvekst og andre spørsmål og svar på tema siden for investeringstilskuddet.

2.4.2 Hva menes med plass?

Med plass mener vi plass i institusjon, herunder sykehjem

- ▶ omsorgsbolig til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester som er tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes
- ▶ døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp

Jamfør retningslinjen for investeringstilskudd fra Husbanken til sykehjemsplasser og omsorgsboliger (HB 8.B.18) punkt 2.

2.4.3 Hva menes med totalt antall heldøgns omsorgsplasser?

Det totale antall heldøgns omsorgsplasser i en kommune utgjør summen av antall plasser som faller inn under

heldøgns helse- og omsorgstjenester, se definisjon i kapittel 8.

Når kommunen søker investeringstilskudd fra post 69 Netto tilvekst må kommunen oppgi det totale antall heldøgns omsorgsplasser i kommunen på søknadstidspunktet. Det totale antall heldøgns omsorgsplasser i kommunen omfatter alle plasser som kommunen regner som heldøgns omsorgsplasser, uavhengig av målgruppe.

Første gang kommunen oppgir dette blir et nullpunkt for fremtidige søknader. Dersom kommunen får tilskudd til et prosjekt som gir netto tilvekst, må kommunen se eventuelle senere søknader i sammenheng med oppgitt antall. Det innebærer også eventuelle andre nedleggelses av plasser. Tallet kommunen oppgir vil være til hjelp, dersom det skulle oppstå tvil om forutsetningen om netto tilvekst er oppfylt i bindingsperioden på 10 år.

2.4.4 Når er en plass avviklet?

En plass er avviklet når den selges/overdras til andre og/ eller ikke blir brukt til de formål som er forutsatt.

Tilsvarende gjelder for lokaler for dagaktivitetstilbud. Omsorgsboliger og plasser i institusjon skal benyttes av personer som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

2.4.5 Noen eksempler på tilfeller med og uten netto tilvekst

- ▶ Ombygging og utbedring
Et ombyggingsprosjekt der eksisterende sykehjemsplasser eller omsorgsboliger bygges om eller utbedres, vil som hovedregel ikke gi netto tilvekst. Men dersom lokaler til andre formål bygges om til sykehjem eller omsorgsboliger vil antall plasser kunne øke – avhengig av eventuelle andre endringer knyttet til heldøgns omsorgsplasser i kommunen. I et prosjekt der noen plasser/boliger bygges om og noen tilføres vil kommunen kunne få en delvis netto tilvekst.
- ▶ Rive og bygge nytt
Prosjekter hvor et eksisterende sykehjem eller omsorgsboliger blir revet, for så å bygge et nytt, vil ikke gi netto tilvekst dersom antallet plasser før og etter er det samme. Antall plasser som avvikles og tilføres vil ikke nødvendigvis samsvare. Dersom en kommune legger ned 10 plasser og bygger 20 nye, vil netto tilvekst være 10.
- ▶ Et sykehjem med 100 heldøgns omsorgsplasser utbedres og bygges om. Resultatet er 90 plasser. Samtidig bygges en ny fløy med 30 plasser. Dette skjer i en og samme byggeprosess. Siden eksisterende plasser reduseres med 10 i forbindelse med ombyggingen, vil netto tilvekst på prosjektet som helhet være 20 plasser. Det vil si at 100 plasser (90

ombygde og 10 nybygde) kan finansieres over post 63 Rehabilitering. 20 av de nybygde plassene kan finansieres over post 69 Netto tilvekst.

- ▶ Kommunen har gjennomført et prosjekt med investeringstilskudd til netto tilvekst. Etter et par år har kommunen et nytt prosjekt der de river et gammelt sykehjem med 100 plasser og bygger et helt nytt med 90 plasser, kanskje på et helt annet sted. Kommunen kan med dagens regelverk få støtte til 90 plasser med investeringstilskudd fra post 63 (rehabilitering). Kommunen må samtidig betale tilbake tidligere støtte til de 10 plassene som er avviklet og tidligere er delfinansiert med investeringstilskudd til netto tilvekst.
- ▶ Kommuner må være oppmerksom på omsorgsboliger der kommunens tildelingsrett er i ferd med å utløpe. Det gjelder spesielt omsorgsboliger med 20 års bindingstid etter tidligere regelverk. Dersom kommunen har bundet seg til netto tilvekst gjennom andre prosjekter, må kommunen sørge for at de aktuelle omsorgsplassen(e) blir videreført enten ved å forlenge avtalen eller erstatte plassene på annen måte. Alternativt om kommunen fremdeles kan regne omsorgsboligen med blant kommunens heldøgns omsorgsplasser dersom disponeringen fortsetter som før. Dersom kommunen bryter vilkåret om netto tilvekst skal Husbanken som hovedregel kreve at kommunen betaler tilbake investeringstilskudd tilsvarende det samme antallet plasser som er avviklet, jf. retningslinjen pkt. 6.7.

Kommunen søker om investeringstilskudd til et sykehjem med 200 plasser som etter planen blir ferdigstilt og tatt i bruk om to år. Kommunen har samtidig en langsiktig plan om å legge ned et eldre sykehjem med 100 plasser om tre år. På søknadstidspunktet må kommunen ta hensyn til dagens antall plasser og fremtidige nedleggelse. Det vil si at kommunen søker fra post 69 for de 100 plassene som vil gi netto tilvekst. Investeringstilskudd til de 100 plassene som ikke vil gi netto tilvekst i en tiårsperiode må søkes fra post 63. Se figur nedenfor:

Antall heldøgns plasser:	1 000	1 200	1 100
År:	2019	2021	2022
	Søknadstidspunkt	Nytt sykehjem (200 plasser)	Nedleggelse (100 plasser)

2.5 Krav om lokalt produksjonskjøkken i prosjekter fra 2020

Fra 2020 er det krav om at prosjekter må inneholde tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken i eller i nærheten av boenhetene. For prosjekter uten lokalt produksjonskjøkken i eller i nærheten av boenhetene reduseres maksimal godkjent anleggskostnad med 5 prosent. Fra 2021 gis det ikke et eget tilskudd til etablering av lokalt produksjonskjøkken i eksisterende bygg.

Kjøkkenet skal etableres i samsvar med Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre. Målet er å gjøre mat og måltider til en bedre opplevelse og styrke matomsorgen ved å bringe matlaging tettere på beboerne i sykehjem og omsorgsboliger. Produksjonskjøkkenet skal produsere mat i samsvar med dette formålet og i henhold til offentlige krav.

For å skape nærhet mellom matlagingen og beboerne anbefales det at produksjonen av mat er åpen med minst én vegg ut mot fellesareal/spiseplass.

På kjøkkenet kan det både lages mat til beboere i sykehjem/heldøgns omsorgsboliger med tilknytning til kjøkkenet og til personer med et heldøgns tjenestetilbud som bor i eget hjem i nærområdet. Kjøkkenet kan også gi tilbud til andre, for eksempel pårørende, kantine og hjemmetjenestemottakere.

Spørsmål og svar om lokalt produksjonskjøkken:

Hva kan regnes som et lokalt produksjonskjøkken?

For å oppfylle kravet om lokalt produksjonskjøkken må omsorgsbygget inneholde et kjøkken som er tilrettelagt for at maten til beboerne produseres på huset.

Felles kjøkken for anretning og tilberedning i bogruppene/avdelingene gir ikke grunnlag for å få innvilget maksimal godkjent anleggskostnad. Dette er kjøkken som primært blir brukt til å anrette varm mat fra et større kjøkken og til å tilberede kalde måltider.

Omsorgsboliger med et fullverdig kjøkken og hvor maten produseres på huset, enten i egen boenhet eller i fellesarealet, blir regnet som et lokalt

produksjonskjøkken. Med fullverdig kjøkken menes et fullt utstyrt kjøkken, ikke bare et tekjøkken. Slike prosjekter kan få innvilget maksimal godkjent anleggskostnad.

Hva mener vi med produksjon av mat?

Produksjon er i hovedsak mat som blir lagd fra bunnen av, det vil si å bearbeide og varmebehandle råvarer. Det omfatter mer enn å varme opp og anrette et måltid på serveringsfat.

Gjelder kravet for alle typer tiltak?

Kravet om lokalt produksjonskjøkken slår inn uavhengig av type tiltak og omfanget av det. Det betyr at tilskuddsutmålingen også for mindre tiltak, for eksempel velferdsteknologi, vil avhenge av om det finnes et lokalt produksjonskjøkken eller ikke i nærheten av boenhetene.

Gjelder kravet både for rehabilitering og nybygg?

Ja, både prosjekter som gjelder rehabilitering og nybygg må ha et tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken i nærheten for å kunne få innvilget maksimal godkjent anleggskostnad. For rehabiliteringsprosjekter vil det enten innebære at det allerede finnes et lokalt produksjonskjøkken i nærheten av boenhetene eller at det blir etablert et i forbindelse med rehabiliteringen.

Hva regner vi som nærhet til boenhetene?

Det lokale produksjonskjøkkenet må som hovedregel ligge i omsorgsbygget for at prosjektet kan få innvilget høyeste tilskuddssats. Beboerne må ha innendørs tilkomst til området der beboerne skal spise sine daglige måltider.

Husbanken kan godkjenne at det lokale produksjonskjøkkenet ligger i samme tun eller anlegg som omsorgsbygget. Det forutsetter at beboerne ikke er avhengig av å gå ut til kjøkkenet for å spise de daglige måltidene og at det finnes et felles bespisningsareal med innendørs tilkomst i bogruppene/avdelingene e.l.

Husbanken anbefaler at det etableres et spiseareal i tilknytning til det lokale produksjonskjøkkenet uavhengig av om det blir brukt til alle daglige måltider eller fungerer som et supplement til spisearealene i bogruppene/avdelingene.

Hvilke kostnader knyttet til produksjonskjøkken kan og kan ikke inngå i beregningsgrunnlaget for tilskuddsutmålingen?

Dette finner du svar på i kapittel 4 Utmålingsregler.

Husbankens rolle knyttet til kvaliteter i kjøkkenløsningene

Det er opp til kommunen å finne løsninger som er egnet til planlagt bruk. Husbanken forutsetter at kommunen etablerer og drifter det lokale produksjonskjøkkenen i tråd med offentlige krav og føringene i Leve hele livet.

Husbanken kan i dialogen med kommunen gi anbefalinger om utforming av kjøkkenløsningene. Husbanken saksbehandler ikke krav som ligger under Direktoratet for byggkvalitet (DiBK), Mattilsynet, Arbeidstilsynet eller andre offentlige aktørers ansvarsområder.

Anbefalinger om utforming

Husbanken oppfordrer kommunene til å planlegge kjøkkenfasiliteter i samarbeid med kokk eller person med ernæringsfaglig kompetanse.

Se flere anbefalinger om utforming i Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg på veiviseren.no.

3. HVEM 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 punkt 6.4 om disponering og tildeling og punkt 6.5 om utforming.

Kommunen kan inngå avtaler med frivillige organisasjoner, boligbyggelag, private omsorgsfirmaer eller andre. Er det uklarerheter i avtalegrunnlaget, anbefaler vi dere å ta kontakt med KS eller annen juridisk bistand. Kommunen er ansvarlig for at de avtaler kommunen inngår ikke er i strid med vilkårene i avtalen mellom Husbanken og kommunen.

Muligheten for å videretildele investeringstilskudd til prosjekter som eies av andre enn kommunen ble avvirket i 2011. Se punkt 6.4 vedrørende disponering og tildeling av omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Tilskuddet skal inngå i kommunens investeringsbudsjett eller benyttes til ekstraordinær nedbetaling av annen gjeld knyttet til investeringer.

Videretildeling i årene 2008–2010

KKommuner som fikk tilsagn om investeringstilskudd i årene 2008–2010 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. Dette betyr at investeringstilskudd med tilsagn fra og med 2011 ikke kan videretildeles.

Offentlige anskaffelser

Kommunen har ansvar for at reglene om offentlige anskaffelser blir fulgt. 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 dere eksempelvis søke råd hos DIFI, KS eller Leverandørutviklingsprogrammet.

Interkommunalt samarbeid

Hvis flere kommuner samarbeider om å etablere omsorgsboliger og/eller sykehjemsplasser, 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:

- ▶ 45 % av godkjente anleggskostnader (se tredje avsnitt nedenfor) til omsorgsboliger med fellesareal (jf. pkt. 2.1 b)
- ▶ 55 % av godkjente anleggskostnader (se tredje avsnitt nedenfor) for plass i institusjon med fellesareal, blant annet i ordinære eller palliative enheter på sykehjem (se pkt. 2.1 a), og døgnomsorgsplasser for øyeblikkelig hjelp (se pkt. 2.1 e)
- ▶ inntil 55 % av godkjente anleggskostnader (se tredje avsnitt nedenfor) til fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger og sykehjem for å oppnå heldøgnstjeneste (se pkt. 2.1 c)
- ▶ inntil 55 % av godkjente anleggskostnader (se tredje avsnitt nedenfor) til lokaler for dagaktivitetstilbud (se pkt. 2.1 d)

15 kommuner regnes som pressområder i tilskuddsordningen. I 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.

(Avsnittet, Krav om lokalt produksjonskjøkken i prosjekter fra 2020, er flyttet til, og behandlet i kapittel 2, punkt 2.5)

Maksimal godkjent anleggskostnad og tilskuddsstaser per plass for 2021

I prosjekter med tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken:

- Maksimalt godkjent anleggskostnad per plass i pressområder: 4 036 000 kroner - Andre kommuner: 3 529 000 kroner
- Tilskudd på 55 prosent per plass i sykehjem. I pressområder: 2 220 000 kroner - Andre kommuner: 1 941 000 kroner
- Tilskudd på 45 prosent per omsorgsbolig. I pressområder: 1 816 000 kroner - Andre kommuner: 1 588 000 kroner

I prosjekter uten tilfredsstillende lokalt produksjonskjøkken:

- Maksimalt godkjent anleggskostnad per plass i pressområder: 3 834 000 kroner - Andre kommuner: 3 353 000 kroner
- Tilskudd på 55 prosent per plass i sykehjem. I pressområder: 2 109 000 kroner - Andre kommuner: 1 844 000 kroner
- Tilskudd på 45 prosent per omsorgsbolig. I pressområder: 1 725 000 kroner - Andre kommuner 1 509 000 kroner

De samme reglene gjelder i de tilfellene hvor kommunen skal inngå avtale på forretningsmessig basis med andre aktører om fremskaffelse av sykehjemsplasser og omsorgsboliger med heldøgnstjeneste. Hvis anleggskostnadene ikke er kjent eller relevante, skal det tas utgangspunkt i teknisk verdi.

Beregningsgrunnlag

- ▶ Tilskuddet beregnes av anleggskostnader/prosjektkostnader inklusive merverdiavgift.
- ▶ Anleggskostnader er det samme som prosjektkostnader definert i NS 3453.
- ▶ For ombygging/utbedring er det byggekostnadene som er beregningsgrunnlaget.
- ▶ Hvis fellesarealet skal brukes både til eksisterende og nye omsorgsboliger, 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 inntil 55 prosent tilskuddsutmåling til ulike former for fellesareal og felles teknisk anlegg/velferdsteknologi som nevnt under punkt. 2.3.5.
- ▶ Det gis også inntil 55 prosent tilskuddsutmåling til etablering av lokaler for dagaktivitetstilbud (se punkt 2.3.5).
- ▶ Utmålingsreglene er de samme for tiltak med og uten netto tilvekst (post 63 og 69).

Kommunen som leier av sykehjemsplasser og omsorgsboliger

Tilskudd gis etter de samme reglene enten kommunen står som eier eller institusjonsplassene/omsorgsboligene framskaffes gjennom avtaler med andre aktører. Dersom kostnadene ikke er kjent eller relevante, skal det tas utgangspunkt i teknisk verdi.

Justering av grenser for beregningsgrunnlaget

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

Hvilke kostnader knyttet til lokalt produksjonskjøkken kan inngå i beregningsgrunnlaget for tilskuddsutmålingen?

Dersom kommunen etablerer et nytt produksjonskjøkken som en del av en omfattende rehabilitering av et omsorgsbygg, kan relevante kostnader inngå i anleggskostnadene for tilskuddsutmålingen. Det samme gjelder for lokale produksjonskjøkken i nybygg med heldøgns omsorgsplasser. Et felles spiseareal som etableres i tilknytning til det lokale produksjonskjøkkenet kan regnes som fellesareal i prosjektet og kan også inkluderes. Prosjektet vil kunne få innvilget maksimal godkjent anleggskostnad.

Det lokale produksjonskjøkkenet og tilhørende spiseareal kan dimensjoneres for en rimelig andel ut over beboerne i omsorgsbygget, for eksempel til besøkende og hjemmeboende i nærområdet.

Produksjonskjøkkenet med tilhørende spiseareal kan være delt med andre funksjoner eller virksomheter i bygget eller nærområdet. Den forholdsmessige dimensjoneringen av kapasitet til dette må holdes utenfor beregningsgrunnlaget for tilskuddsutmålingen. Det er kommunens ansvar å vurdere forsvarligheten av et sambruk, herunder i et smittevernperspektiv.

Den forholdsmessige andelen av det lokale produksjonskjøkkenet som eventuelt måtte gjelde levering til andre omsorgsbygg kan ikke godkjennes som en del av beregningsgrunnlaget for tilskuddsutmålingen.

Rehabilitering og etablering av lokale produksjonskjøkken som selvstendige prosjekter støttes ikke med investeringstilskudd. Oppussing og vedlikehold av eksisterende lokale produksjonskjøkken støttes heller ikke med investeringstilskudd.

Tilskuddet beregnes ut fra anleggskostnader/prosjektkostnader inklusive merverdiavgift, slik som investeringstilskuddet for øvrig. Anleggskostnader er det samme som prosjektkostnader definert i NS 3453.

Kostnader som er nødvendig for at det lokale produksjonskjøkkenet skal fungere iht. offentlige krav og med tilfredsstillende kvalitet kan inngå i beregningsgrunnlaget for tilskuddsutmålingen. Eksempler på dette er garderober, kjølelager og rom for oppbevaring.

Personalfunksjoner som inngår som en del av det lokale produksjonskjøkkenet begrenses til personalet som jobber på produksjonskjøkkenet.

Se for øvrig punkt 2.5 for ytterligere omtale av lokalt produksjonskjøkken.

5. PRIORITERINGER

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

I søknaden må kommunen oppgi en realistisk dato for når prosjektet vil bli igangsatt dersom tilskudd innvilges.

6. PRESISERING AV ØVRIGE VILKÅR

6.1 Tilskuddsavtale

Husbankens tilskuddsbrev undertegnes av ordfører eller annen fullmaktshaver i kommunen. Tilskuddsbrevet med aksept av vilkårene utgjør tilskuddsavtalen.

Kommunen skal sende inn en kopi av tilsagnsbrevet med underskrevet aksept fra ordfører/fullmaktshaver innen tre uker etter mottatt tilsagn. I motsatt fall er ikke tilsagnet bindende. Dette er den skriftlige avtalen mellom Husbanken og kommunen. Underskrevet tilsagnsbrev må returneres via Altinn eller i originalversjon per post.

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 tilfredsstiller alle kravene i punkt 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. 2.1 a, b og e. Kommunen sender inn søknad om utbetaling av tilskuddet når prosjektet er ferdigstilt og samtlige boenheter er tatt i bruk i tråd med formålet.

Dagaktivitetstilbud til personer med omfattende behov for helse- og/eller omsorgstjenester kan finansieres med investeringstilskudd. 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.

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.

Med dagaktivitetstilbud menes lokaler for dagaktivitetstilbud. Se for øvrig pkt. 2.3.5. for mer utfyllende informasjon om temaet. (Kommunen sender inn både forespørsel og søknad elektronisk via Ekstranett.).

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 intermedial avdeling, skal kommunen opplyse om dette i forespørselen. Se pkt. 6.4, annet avsnitt.

Husbanken sender deretter en kopi av forespørselen til Fylkesmannen til orientering og eventuell uttalelse. Ved behov blir kommunen invitert til et oppstartsmøte.

I oppstartsmøtet klarlegges kommunens behov per i dag. I tillegg vurderes det hvorledes omsorgsbygget bør utformes for å være i tråd med fremtidige brukeres behov og Husbankens kriterier, se punkt 6.5.

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 statsforvalteren i forbindelse med utforming av prosjektene, og i vurderinger av om prosjektet det søkes om kommer inn under formålet for ordningen.

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.

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

Oversikt over saksgang

- ▶ Kommunen skal sende en elektronisk forespørsel, med vedlegg, via ekstranettet til Husbanken, så tidlig som mulig i planleggings- og prosjekteringsfasen. Tilgang til Ekstranett får dere via brukerservice (brukerservice@husbanken.no).

I forespørselen opplyser kommunen om

- behovet for sykehjemsplassene/omsorgsboligene
- det er fattet et politisk vedtak i saken
- 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 intermedieær avdeling, skal kommunen opplyse om dette i forespørselen.

I forespørselen kan relevante opplysninger og tegninger vedlegges. Størrelsen på filvedlegget må ikke overstige 50 MB.

- ▶ Husbanken sender mottaksbrev til kommunen. Hvis prosjektet gjelder samlokaliserte boliger, bes kommunen om å fylle ut Husbankens dialogverktøy for planlegging av samlokaliserte boliger og fellesskapsboliger (HB 8.E.12). Kopi av forespørselen sendes til statsforvalteren til orientering og eventuell uttalelse. Ved behov inviterer Husbanken statsforvalteren til oppstartsmøtet. Husbanken kan involvere fylkesmannen og benytte deres fagkompetanse i vurderingen av om prosjektet, det søkes om, kommer inn under formålet for ordningen, og i dialogen med kommunene for å sikre god utforming og kvalitet på prosjektene som mottar

tilskudd. Statsforvalterens vurderinger av muligheten for å yte forsvarlige og gode tjenester, skal tillegges betydelig vekt.

- ▶ I oppstartsmøtet klarlegges kommunens behov, partenes syn på løsningsforslag som presenteres og fremdrift i søknadsprosessen. Tema for oppstartsmøte kan være

- informasjon knyttet til investeringstilskudd
- kvaliteter som prosjektene bør inneholde
- orientering om bruken av velferdsteknologi
- presentasjon av prosjektene
- tilbakemelding på prosjektene
- avklare videre prosess og vurdere behov for oppfølging av prosjektet

Der det er mulig, anbefaler vi at flere kommuner deltar på samme oppstartsmøte, slik at de kan utveksle erfaringer og ideer.

- ▶ Husbanken bistår kommunen og kommunens arkitekt med veiledning i planleggingsprosessen. Både Husbanken og kommunene kan innhente faglig veiledning fra statsforvalteren og andre faginstanser i forbindelse med utforming av prosjektene.

- ▶ Etter at Husbanken og kommunen har blitt omforent om prosjektet «åpnes» tilgang for søknad i Ekstranettet.

- ▶ Kommunen utarbeider søknaden som sammen med vedlegg sendes Husbanken for behandling og vedtak.

Følgende vedlegg skal følge søknaden:

- Tegninger i PDF-format godkjent av Husbanken. Tegninger som skal inngå er situasjonsplan, planer, snitt, fasader og eventuelle andre tegninger dersom prosjektet tilsier det. Gjelder prosjektet ombygging må tegningene vise arealene før og etter planlagte endringer.
- Økonomiplan eller årsbudsjett
- Dokumentasjon på kostnadene
- Dialogverktøy dersom det er aktuelt for prosjektet.
- Uttalelse fra brukere/ brukerorganisasjon dersom det er aktuelt for prosjektet.

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

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

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 rammer, settes på vent.
 - Søknader som ikke er i tråd med formålet, skal avslås.
 - Byggearbeidene skal normalt ikke igangsettes før tilsagn foreligger.
- ▶ Kommunen sender inn tilsagnsbrevet med undertegnet aksept av vilkår innen tre uker etter at tilsagnet er mottatt.
 - ▶ Kommunen må starte opp bygging 4-6 måneder etter tilsagnsdato (definert i tilsagnsbrevet). Dersom det er behov for mer tid før byggestart og tilsagn allerede er gitt, må kommunen søke Husbanken om utsatt frist.
 - ▶ Kommunen sender søknad om utbetaling når prosjektet er ferdigstilt og tatt i bruk. Utbetalingssøknaden skal undertegnes av ordføreren eller den han/hun gir fullmakt. Fullmakten skal vedlegges.
 - ▶ 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. Tilskuddet kan reduseres hvis faktiske kostnader er lavere enn det som er lagt til grunn i tilsagnet.

6.4 Disponering og tildeling av omsorgsboligene og sykehjemsplassene

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 omsorgstjenester. 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 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.

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.

Husbanken forutsetter at lokale produksjonskjøkken som tildeles investeringstilskudd skal være i bruk i 30 år.

Spesielle forhold ved videretildeling av tilskudd i årene 2008–2010

Videretildeling gjelder kun for tilskudd innvilget i årene 2008–2010. 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 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.

Sykehjem og omsorgsboliger skal være tilrettelagt for mennesker med demens og kognitiv svikt i tråd med Omsorg 2020, Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre og 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 for planlegging og vurdering av samlokaliserte boliger og fellesskapsboliger (HB 8.E.12).

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

- være universelt utformet i henhold til NS 11001
- 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

Husbanken kan godkjenne kompakte bad på ca. 4 m², blant annet bad med vendbart toalett. 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/tiltakhaver innhenter nødvendig forhåndssamtykke fra Arbeidstilsynet etter arbeidsmiljøloven § 18-9.

Det vises til «Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg» på nettstedet veiviseren.no. 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. 2.1 a) til omsorgsboliger (jf. pkt. 2.1 b). På tilsvarende måte kan kommunen omgjøre omsorgsboliger til sykehjem. Omgjøring kan bare foretas hvis omsorgsboligene/sykehjems plassene tilfredsstillende oppfylle kravene til utforming, standard og areal for omsorgsboliger/sykehjems plasser. 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 baseres på prinsippene om universell utforming, se for øvrig «Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg» på veiviseren.no. Denne veilederen er ett av flere redskaper Husbanken har for å gi råd om nødvendige kvaliteter i prosjektene.

Tilpasning for mennesker med demens og kognitiv svikt

Smått og godt

Omsorg 2020 – «Regjeringens plan for omsorgsfeltet 2020» har lagt klare føringer som sitert her:

Det legges til grunn at omsorgsplasser som får innvilget investeringstilskudd er universelt utformet og tilrettelagt for mennesker med demens og kognitiv svikt. Slik utforming og tilrettelegging skal skje i tråd med Demensplan 2020 og i tråd med formålet for ansvarsreformen for mennesker med utviklingshemming. et innebærer små avdelinger og bofellesskap lokalisert som en del av nærmiljøet i tettsteder og bydeler, gjerne med sambruk av fellesarealer til hjemmetjenester, dagaktivitetstilbud, kantine/kafeteria og lett tilgang til tilpasset uteareal, forretninger og transport.

Demensplan 2025 bygger videre på Demensplan 2020 og bekrefter at prinsippene om at smått er godt fremdeles gjelder:

Små enheter bidrar til sosial interaksjon og beboernes opplevelse av autonomi i hverdagen og ivaretar individuelle behov og mulighet for privatliv og hjemlighet.

Det legges til grunn i ordningen at småskala omsorgstilbud og personsentrert omsorg er gode rammer for et kvalitativt godt tjenestetilbud uavhengig av alder, diagnose og funksjonsnedsettelse. Kravene i ordningen skal derfor oppfylles uavhengig av brukergrupper.

Meningsfylte dagaktiviteter og fellesskap

Det er også et mål i Demensplan 2020 om at personer med demens skal få muligheter til å leve aktivt, og pårørende skal gis støtte og avlastning. Dagaktivitetstilbud bør være et sentralt ledd i tiltakskjeden til personer med demens og deres pårørende.

Demensplan 2025 viser på lik linje som Demensplan 2015 og 2020 til betydningen av gode dagtilbud: «Å bidra til at aktivitetstilbud blir en sentral del av tjenestetilbudet til personer med demens, er fortsatt svært viktig, da dette bidrar til mening, mestring og gode opplevelser for den enkelte, i tillegg til avlastning for pårørende.

Integrering i en helhetlig bolig- og stedsutvikling

Demensplan 2025 retter oppmerksomhet på integrering av tilbud i lokalmiljøet:

«Lokalisering av heldøgns tilbud i tilknytning til sentrumsnære funksjoner og andre bomiljøer kan være berikende både for beboerne og nærområdet. Det synes å være økende oppmerksomhet om viktigheten av meningsfulle aktiviteter og sosial integrasjon for personer med demens.

Det er en gryende oppmerksomhet på bokonsepter som planlegger for mangfoldige bomiljø, nabolag og

møteplasser og kombinerer ulike brukergrupper og generasjoner. Konseptene kan både legge til rette for skjermede omgivelser og uteområder for beboere og samspill og sambruk med nærmiljøet.

Prinsipper om normalisering og integrering

Prinsippene om normalisering og integrering skal bli tatt hensyn til ved lokalisering og planlegging av bygg som finansieres med investeringstilskudd, uavhengig av brukergrupper.

Kommunen må sette seg inn i dialogverktøy for planlegging og vurdering av samlokaliserte boliger og fellesskapsboliger (HB 8.E.12) og veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg (kapittel 2 spesielt). Her finner dere informasjon om hva normalisering og integrering kan innebære.

Vi anbefaler at kommunen tar kontakt med Husbanken tidlig i planleggingsprosessen. Sammen med kommunen søker Husbanken å finne gode løsninger som ivaretar prinsippene om normalisering og integrering i det aktuelle prosjektet.

Gjennom planlegging kan kommunene legge til rette for gode lokalsamfunn og boligområder, fysisk aktivitet og et mer helsefremmende miljø. Ved å skape felles møteplasser og legge til rette for deltakelse i sosiale og kulturelle aktiviteter, kan planleggingen bidra til integrering og tilhørighet for alle befolkningsgrupper.

Kort, og ikke utfyllende forklart, vil prinsipper om normalisering og integrering blant annet innebære at bogrupper skal ha få beboere. Videre skal boligene være lokalisert som en del av nærmiljøet med lett tilgang til tilpassede og gode utearealer, boenhetene skal ikke ha et institusjonsliknende preg, og ulike brukergrupper skal heller ikke samlokaliseres på en uheldig måte. Samlokalisering av nye omsorgsboliger/plasser i nærheten av andre omsorgsboliger, helse- og omsorgsinstitusjoner og/eller andre typer kommunalt disponerte boliger kan bidra til å øke stigmatisering og få negative konsekvenser for levekår og bomiljø. Rammene i prosjektet skal legge til rette for et godt og meningsfullt hverdagsliv for innbyggerne de planlegges for. Husbanken gjør i hvert prosjekt en helhetlig vurdering i dialog med kommunen. Hensyn til målgruppen, det øvrige tilbudet i kommunen og beboernes ønsker og medvirkning i planleggingen er blant momentene som vektlegges.

I arbeidsprosessen for å fremskaffe omsorgsboliger for mennesker med oppfølgingsbehov på veiviseren.no ligger det også flere filmer som omhandler temaet.

Rom for helsefaglige tjenester

Ved utformingen av planløsninger og romprogram må

det planlegges for at boligene/ plassene skal legge til rette for heldøgns helse- og omsorgstjeneste i minst 30 år frem i tid. I planleggingen av boliger og institusjoner må det tas særlige hensyn til behov som de tiltenkte hovedmålgruppene stiller til gode bo- og behandlingsmiljøer.

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.

Fleksible løsninger

De boenhetene som etableres med tilskuddsmidler skal være fleksible for ulike brukere og behov.

Sikkerhet ved brann

Omsorgsboliger, sykehjem/institusjonsplasser og lokaler for dagaktivitetstilbud som finansieres med investeringstilskudd skal oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav.

Velferdsteknologi i helse- og omsorgssektoren

Retningslinjen 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 at velferdsteknologien skal bli implementert på en god og effektiv måte.

Husbanken anbefaler kommunene å ta kontakt

med Helsedirektoratet som har et særlig statlig ansvar for å koordinere forskning og utvikling på det velferdsteknologiske området.

Det henvises spesielt til NOU 2011:11 kapittel I 3.3 på regjeringen.no 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 lokalisering og utforming av omsorgsbygg på veiviseren.no (tidligere «Rom for trygghet og omsorg»), hvor dette er beskrevet.

Avhjemling/ omgjøring av sykehjem og omsorgsboliger

Hvis kommunen avhjømmer eller omdisponerer sykehjem og boform med heldøgns omsorg (jf. pkt. 2.1 a i retningslinjen HB 8.B.18) til omsorgsboliger (jf. pkt. 2.1 b), skal det gis melding til Husbanken på skjema HB 8.S.23. Statsforvalterens 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 punkt 6.4 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. Statsforvalteren skal også gi sine anbefalinger.

Etter omgjøring skal omsorgsboligene/ sykehjems plassene 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 for godkjenning. Tegningene må være i pdf-format som viser omsorgsboligene/sykehjems plassene før og etter ombyggingen.

Ombygging i avskrivningsperioden

Det kan ikke gis ytterligere tilskudd til ombygging i avskrivningstiden. Se punkt. 6.6 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 sykehjems plassene/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 investeringstilskuddet i sin helhet. Dette gjelder uavhengig av om det er kommunen eller 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, se pkt. 2.2.1, 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, kan Husbanken kreve 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 Retningslinjen 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 oppstartingsstilskuddet.

Ved omgjøring fra sykehjem (jf. punkt 2.1 a) til omsorgsbolig (jf. punkt 2.1 b) 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 oppstartings- og kompensasjonstilskudd i henhold til tidligere regelverk, skal det foretas tilsvarende justering av både oppstartings- 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 sykehjemsplasser 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 oppstartings- og kompensasjonstilskuddet kreves tilbake. I tillegg skal kompensasjonstilskuddet stoppes og eventuelt for mye utbetalt kompensasjonstilskudd kreves tilbake.

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 vilkåret for netto tilvekst og når det brytes

FFra søknadstidspunktet til et prosjekt med netto tilvekst må kommunen sørge for at den i 10 år fremover opprettholder nettotilveksten. Kravet om netto tilvekst brytes dersom det totale antall heldøgns omsorgsplasser reduseres i denne perioden. Utgangspunktet vil være det totale antall heldøgns-plasser kommunen har oppgitt. Kommunene er pliktige å melde fra til Husbanken dersom vilkårene ikke oppfylles.

Krav om tilbakebetaling rettes mot det prosjektet som sist fikk investeringstilskudd. Representerer avviklede plasser et større antall plasser enn det som inngår i dette tilsagnet, gjøres tilsvarende med tilsagn gitt før dette.

Vilkår om netto tilvekst brytes når

- ▶ en omsorgsbolig eller institusjonsplass med heldøgns-tjenester tidligere finansiert av Husbanken, avvikles. Kommunen må da tilbakebetale tilskudd i tråd med føringene i retningslinjenes pkt. 6.7. Dette representerer en videreføring av dagens praksis.
- ▶ en omsorgsbolig eller institusjonsplass med heldøgns-tjeneste som ikke er finansiert av Husbanken, avvikles. Kommunen må da tilbakebetale tilskudd tilsvarende samme antall plasser som er avviklet i det prosjektet som sist fikk investeringstilskudd. Representerer avviklede plasser et større antall plasser enn det som inngår i dette tilsagnet, gjøres tilsvarende med tilsagn gitt før dette.

Spesielt om omgjøringstilfellene der det er gitt tilskudd etter den tidligere ordningen

I de avhjemlingstilfellene der det er gitt oppstartings- og kompensasjonstilskudd i henhold til tidligere regelverk, skal man i stedet for å kreve tilbake for mye utbetalt oppstartings- og kompensasjonstilskudd, 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 oppstartings- og kompensasjonstilskuddet kreves tilbake og utbetaling av kompensasjonstilskuddet stoppes.

7. ANDRE BESTEMMELSER

Dersom det innvilges investeringstilskudd til omsorgsboliger, kan det ikke gis tilskudd til utleieboliger eller tilskudd til etablering 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.

Vedtaket om tilskudd er ikke enkeltvedtak, det er derfor ikke klageadgang på vedtaket (jmf. Forvaltningslovens § 28).

Tilskudd til utleieboliger eller investeringstilskudd

Investeringstilskuddet skal kun brukes til prosjekter beregnet på personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester etter Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester (lovdata.no). 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.
- ▶ **Lån.** Kommunene kan normalt ikke søke om lån til omsorgsboliger (unntak for private aktører). Sykehjemsplasser regnes ikke som utleieboliger, derfor vil nedbetalingstiden på et lån bli maksimalt 30 år.

8. DEFINISJONER OG BEGREPER

- ▶ **Prosjektkostnader**
Summen av samtlige kostnader for prosjektet i henhold til Norsk Standard NS 3453 inkl. merverdiavgift; 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 vedlikeholdskostnader. FDV er en samlebetegnelse for aktiviteter og kostnader gjennom bygningens totale levetid. Beregnes ofte som en gjennomsnittlig kostnad per m² pr år.
- ▶ **Utbedring**
Utbedringsarbeid som gir bygningen økt kvalitet i forhold til lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt bygningen ble ferdigstilt. Utbedring og ombygging omfatter det retningslinjen omtaler som rehabilitering (post 63). Det omfatter ikke vedlikehold.
- ▶ **Vedlikehold**
I NS 3454 "Livssyklus-kostnader" for byggverk definerer vedlikeholdsutgifter ved: "Utgifter i forbindelse med planlagte arbeider som er nødvendig for å opprettholde byggverket på et fastsatt kvalitetsnivå".
- ▶ **Rehabilitering**
Med rehabilitering menes i denne sammenheng utbedring og ombygging slik at bygget/ plassene/ boligene møter Husbankens krav til utforming og standard i tråd med investeringstilskuddet.
- ▶ **Universelt utformet boenhet**
Boenhet der atkomstvei og alle rom er universelt utformet, inkludert oppbevaringsplass og uteplass. Øvrige fellesarealer som boenheten kan benytte skal også være universelt utformet.
- ▶ **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**
Boenheter tilrettelagt for aktiv behandling, pleie og omsorg for pasienter med uhelbredelig sykdom og kort forventet levetid.
- ▶ **Intermediære sykehjemsplasser (korttidsplasser)**
Plassene skal gi brukere med somatiske lidelser pleie, behandling og rehabilitering i overgangsperioden mellom opphold i sykehus og kommune.
- ▶ **Hva innebærer heldøgns helse- og omsorgstjenester?**
Med personer som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester 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. Kommunen har ansvaret for hvordan tjenestene organiseres.
- ▶ **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.



Husbanken

For ditt nærmeste regionkontor, ring 22 96 16 00

HB 8.C.8 - Veileder for søknadsprosess og bruk av investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger
- juli 2021

www.husbanken.no