

OMSORGSBOLIGER I NÆR TILKNYTNING TIL STEIGENTUNET

Rapport fra arbeidsgruppe 5. april 2018

1. Mandat og sammensetning

Steigen kommunestyre fattet den 13. desember 2017 (sak 103/17) følgende vedtak:

Steigen kommunestyre vedtar å redusere antall institusjonsplasser for langtidsopphold ved Steigentunet med 8 plasser. Dette gjøres parallelt med oppbygging av hjemmetjenesten til heldøgns tilbud, samt videreutvikling av dagtilbud for hjemmeboende.

Kommunestyret ber administrasjonen utrede bygging av omsorgsboliger i nær tilknytning til Steigentunet. Boligene skal gi et godt og kostnadseffektivt tilbud til brukere som ikke har behov for institusjonsplass, men som likevel har behov på god tilgang til oppfølging av omsorgspersonell. Etableringen skal støtte opp under Steigen kommunes vedtatte helse- og omsorgsplan med omlegging fra institusjonsbasert til hjemmebasert omsorg. Rapport fra arbeidet skal inneholde vurderinger av utviklingen i brukerbehov og antall brukere, samt konkrete tilrådinger om antall boliger, utforming og arealbehov, bruk av velferdsteknologi, finansiering, utbygging og drift. Rapporten skal danne et tilstrekkelig grunnlag for søknad om tilskudd og lån fra Husbanken og eventuelle andre tilgjengelige finansieringsordninger.

Rådmannen rapporterer løpende til formannskapet om fremdrift i arbeidet. Saken skal legges fram for behandling i formannskapet senest 10. april, med endelig behandling og vedtak i kommunestyret 25. april.»

Arbeidsgruppa etablert av rådmannen har bestått av Nina Haugli, Bergitte Gabrielsen og Sissel Grimstad fra pleie- og omsorg Andreas Sletten og Kari Lynum fra plan, utvikling og drift. For å ivareta hensynet til brukermedvirkning ble gruppa utvidet med Kjell Arntsen, leder i eldrerådet. Rådmannen har ledet arbeidsgruppa.

Arbeidsgruppa hadde sitt første møte 8. januar, og har i alt hatt seks møter. I tillegg har representanter for gruppa hatt

- oppstartsmøte med Husbanken i Bodø, der også Fylkesmannen og NAV hjelpemiddelsentralen deltok
- innledende møte med arkitekt i Bodø
- møte med arkitekt sammen med pleie- og omsorg og brukerrepresentant

2. Heldøgns-begrepet

Det legges til grunn at formålet med kommunestyrets vedtak (se kap.1) er å bygge omsorgsboliger med investeringstilskudd fra husbanken. Gruppa har derfor hatt fokus på å avklare forståelsen av heldøgns-begrepet slik det legges til grunn i tilskuddsordninga. I det følgende gjengis avsnitt 2.4 i notatet «HELDØGNS» utarbeidet i samarbeid mellom Helse- og omsorgsdepartementet og KS (mars 2017).

I Husbankens retningslinjer for investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger (HB 8.B.18) fremgår det at formålet med ordningen er at:

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.

Formålet utdypes nærmere i Husbankens veileder for ordningen (HB 8.C.8):

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 omsorgsbase i det enkelte prosjekt så lenge denne ligger i boligen(es) nærmiljø. Kommunen har ansvaret for hvordan tjenestene organiseres.

Husbanken knytter altså hovedsakelig heldøgnsbegrepet til den enkelte brukers tjenestebehov og tjenestetilbud, og ser det først og fremst som sin oppgave å medvirke til å bygge boliger og institusjonsplasser som er best mulig tilrettelagt for beboere med et slikt tjenestebehov og for personalet som skal yte heldøgns helse- og omsorgstjenester.

På den måten er det ikke boformen eller organisasjonsformen som konstituerer heldøgnsbegrepet, men innholdet i og omfanget av tjenestetilbudet. Det eneste Husbanken krever av organisasjonsmessige forutsetninger, er at kommunen har en omsorgsbasis i boligens nærmiljø.

3. Utredning av behov for omsorgsboliger i nær tilknytning til Steigentunet

Målgruppen for omsorgsboligene i tilknytning til Steigentunet er beboere som vil ha et forholdsvis stort tjenestebehov og behov for tilgang på personale som skal yte heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Denne gruppen tjenestemottakere vil i utgangspunktet ikke tilfredsstille kriteriene for langtidsopphold i sykehjem, men kan motta tjenester hele døgnet i omsorgsboligene. Ved at boligene ligger inntil hjemmesykepleiens base på Steigentunet, vil det være lett tilgang på personalet når beboerne tar kontakt og melder sine behov, i tillegg til at helse- og omsorgstjenester gis etter avtalte tidspunkt.

Det er ikke tenkt at psykisk utviklingshemmede skal ha tilbud i disse boligene, fordi boligene blir liggende så tett inntil sykehjemmet. Boliger for psykisk utviklingshemmede må eventuelt ses på i et selvstendig arbeid.

Ut ifra dagens erfaringer på tildelingskontoret, er det behov for denne typen boliger. Det er fire søknader som er vurdert til å fylle kriteriene for omsorgsboliger, og som står på venteliste i dag. Dette er søkere som er i aldersgruppen eldre over 80 år, og søknader som er begrunnet i økt tjenestebehov. Denne aldersgruppen vil øke de nærmeste årene.

Tall hentet fra Kommuneprofilen, viser at antallet eldre i aldersgruppen 80+ vil øke fra 167 til 254 i perioden fra 2020 til 2030. Antallet stiger ytterligere til 287 i 2035, og da kan det bli bruk for flere omsorgsboliger av denne typen.

Behovet for omsorgsboliger vurderes å være *inntil* 10 boliger sett i et perspektiv på 10-15 år. Når det også er vedtatt å bygge ut hjemmesykepleien, vil tilgangen på tjenester hele døgnet til omsorgsboligene bli bedre. Hjemmesykepleien har sin base på Steigentunet.

Den vedtatte videreutviklingen av hjemmesykepleien gjør at beboerne kan bo lengre både hjemme, men også i omsorgsboliger nær Steigentunet.

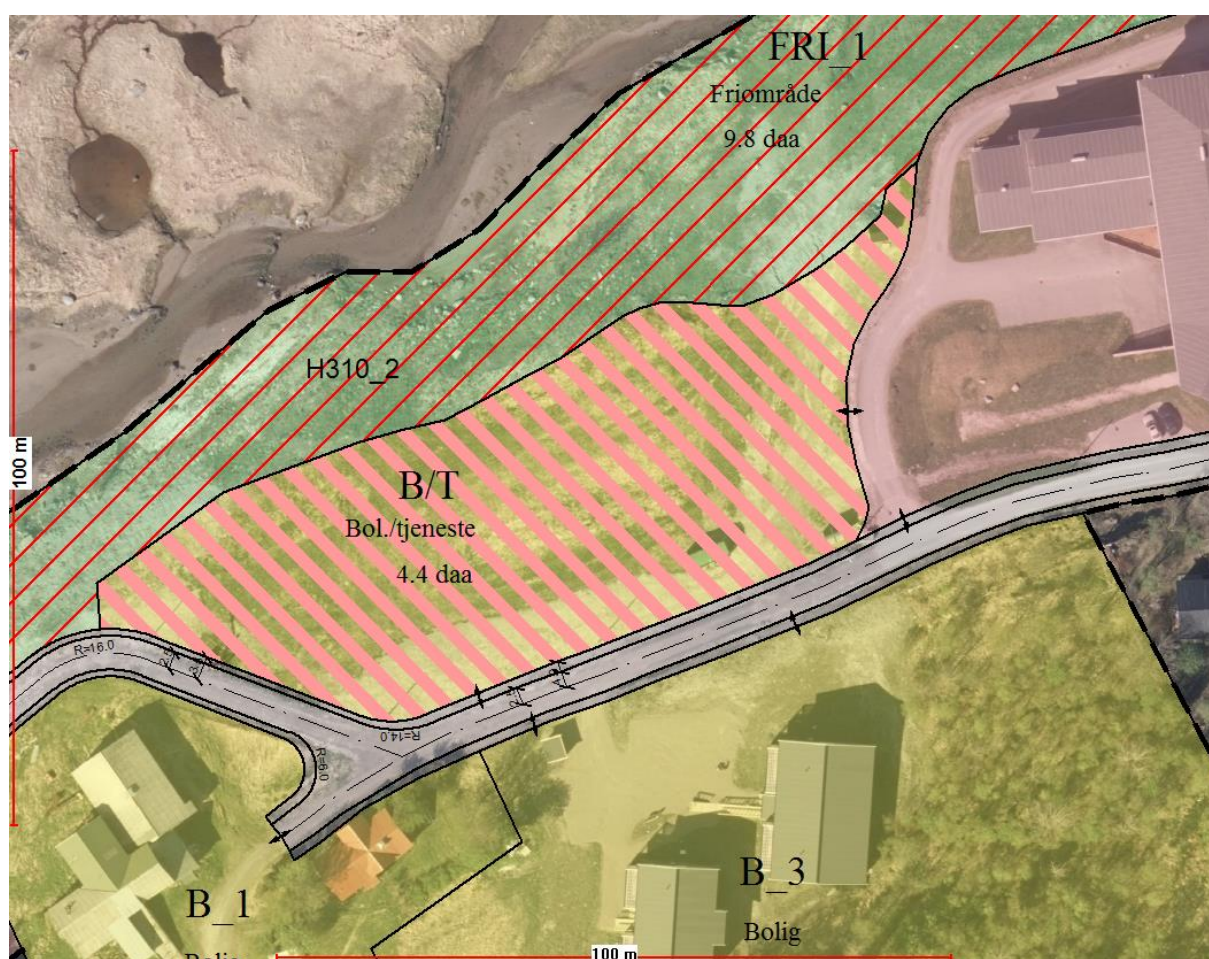
Det er avgjørende at de nye omsorgsboligene ikke begrenser hvilken hjelp som kan ytes til de som bor der. I tillegg til tradisjonelle hjelpemidler som ulike typer heiser og annet, vil det være nødvendig å legge til rette for økt bruk av velferdsteknologi i disse boligene.

Februar 2018

Nina Haugli
Helse- og omsorgsleder

4. Konkretisering av byggeprosjektet

På bakgrunn av kommunestyrets vedtak og vurderinga av behovet i et 10-15 års perspektiv, har arbeidsgruppa valgt å anbefale bygging av 10 omsorgsboliger på tomte «Vollan» vest for Steigentunet. De 10 boligene kommer i tillegg til eksisterende 20 boliger i 3. etg på Steigentunet, som er på samme nivå i omsorgstrappa og beregnet for samme målgruppe. Utover dette er det 13 boliger av varierende størrelse på Toppen eldrecenter i Bogen. Disse boligene kommer ikke inn under «heldøgns-begrepet» slik det er definert i kap. 2 ovenfor, men er like fullt et verdifullt tilbud som flere eldre velger å benytte seg av når de av ulike grunner ikke lenger ser seg tjent med å fortsette å bo i sitt opprinnelige hjem. Det samme gjelder det private botilbudet på Røde Kors-stua i Nordfold.



Utsnitt av reguleringsplan. Området Vollan vist som byggeområde avsatt til bolig/tjenesteyting. Steigentunet vises til høyre i bildet.

- Målgruppa defineres å være eldre som har behov for tilgang på heldøgns helse- og omsorgstjenester, men ikke i den grad at de har behov for sykehjemsplass.
- Antall boliger er basert på ei vurdering av behovet innenfor denne målgruppa i et 10 til 15 års perspektiv.

- Størrelsen på boligene bør begrenses med tanke på å holde husleia så lav som mulig. De fleste som skal leie boligene har fortsatt sin egen opprinnelige bolig som de antas å ville beholde. Prosjektet omfatter 8 leiligheter for enslige, der oppholdsrom er kombinert med soverom (ettroms leilighet), og 2 leiligheter beregnet på ektepar, der soverom er adskilt fra oppholdsrom (toroms leilighet). I prosessen har vi fått skissert leiligheter på absolutt minimums-størrelse (ca. 33,5 m2 innvendig areal) utifra gjeldende normer. Arbeidsgruppa anbefaler ikke ei slik løsning, da vi mener det må være plass til for eksempel en god stol og å kunne ta imot noe besøk i boligen, i tillegg til seng med nødvendig areal rundt. Det er blant annet krav til at senga skal kunne plasseres slik at det kan ytes pleie fra begge sider av senga. I de økonomiske beregningene har en lagt til grunn ei øvre ramme på 770 m2 i prosjektet. Antall m2 har direkte betydning for kostnadene i prosjektet. Dersom kostnadsrammen tilsier 770 m2, legges den videre prosess med arkitekt og brukere opp etter dette. Det vil være krevende å holde arealet så vidt lavt, men det er viktig for å unngå at husleieutgiftene blir for høye.
- Det er satt av fellesareal for bruk av beboerne, for eksempel til felles arrangement, feiring av fødselsdager eller annen sosial aktivitet. Felles vaskerom kan også være aktuelt.
- Det er videre satt av et visst areal til toalett/vask for personale som arbeider mye i boligene, samt til lager av utstyr.
- Boligene skal forberedes for bruk av hjelpemidler og velferdsteknologi. Dette ivaretas i den videre prosjekterings-fasen i samarbeid med arkitekt, brukere, hjemmetjenesten i kommunen og Nav hjelpemiddelsentral.
- Parkeringsplasser for beboere og hjemmetjenesten skal inngå i prosjektet.

5. Finansieringsordning, herunder begrepet «netto tilvekst»

I Husbankens retningslinjer for investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger heter det følgende om ordningens 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.

Til omsorgsboliger med tilgang på heldøgns tjenester, samt fellesareal til disse, kan det gis tilskudd på 45 % av godkjente anleggskostnader. I 2018 er maksimalt tilskudd pr omsorgsbolig satt til kr. 1.452.000,-.

Saker som gir full netto tilvekst, prioriteres foran saker som gir delvis eller ingen netto tilvekst. Saker som gir delvis netto tilvekst, prioriteres foran saker som ikke gir netto tilvekst.

Pleie- og omsorgsplassene med netto tilvekst som Husbanken gir tilskudd til i prosjektet, skal gi en tilsvarende økning av kommunens totale antall pleie- og omsorgsplasser i minst ti år fra

søknadstidspunktet. Dette innebærer at kommunen ikke kan utvikle heldøgns plasser i løpet av de første 10 årene.

Her er det viktig å merke seg at det er *søknadstidspunktet* som er utgangspunktet for å beregne netto økning, evt. nedgang. Det at Steigen kommune allerede har lagt ned 8 sykehjemsplasser kommer altså ikke til å redusere tilveksten, etter denne beregninga. Videre merker vi oss at det som telles er *heldøgns plasser*, det vil si sykehjemsplasser og plasser i omsorgsboliger med tilgang på heldøgns tjeneste. På oppstartsmøte med Husbanken har arbeidsgruppa fått forståelse av at prosjektet som nå planlegges i Steigen vurderes til å gi 100 % netto tilvekst. Dette har stor positiv betydning i forhold til utsiktene til å bli prioritert for tildeling av tilskudd.

Kommunen skal disponere og har plikt til å tildele omsorgsboligene den får tilskudd til i en periode på minst 30 år til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

6. Økonomiske forhold

Øvre kostnadsramme er i arbeidsgruppas beregninger satt til kr. 32,5 mill. kr. Beløpet er inkl. mva, og vil utløse det maksimale tilskuddet for 10 boenheter, 14,5 mill. kr. Mva refunderes i prosjektet, og lånebehovet blir da kr. 11,5 mill. Utifra Steigen kommunes økonomiske situasjon, vil det være avgjørende at både kapitalutgifter og driftsutgifter knyttet til boligene kan finansieres gjennom husleie. Dette vil også være viktig for å oppnå Fylkesmannens godkjenning av låneopptaket.

Utifra de forutsetninger som er lagt, er husleie beregna til

Ettroms leilighet: 7.128,- kr pr mnd

Toroms leilighet: 9.505,- kr pr mnd.

I denne beregninga er det lagt til grunn 2 % lånerente, 30 års nedbetalingstid. Husleia inkluderer kommunale avgifter. Fordeling mellom leilighetstypene vil kunne endres avhengig av m²-størrelser i det endelige prosjektet.

Til sammenligning er prisene i tredje etg på Steigentunet i 2018 henholdsvis kr. 7.434,- og kr. 9.304,-.

Det vil være anledning for beboerne å søke om bostøtte utifra Husbankens regler. Øvre grense for boutgifter (husleie) som kan legges inn i beregning av bostøtte er for tida kr. 5.414,- pr mnd. Inntektsgrensen for enslige er kr. 17.452,-. Dersom en person har så høye boutgifter, selv etter å ha mottatt bostøtte, et en kommer under statens norm for livsopphold, kan de ha krav på supplerende økonomisk sosialhjelp. Både ved beregning av bostøtte og økonomisk sosialhjelp trekkes også personens eventuelle formue inn i beregninga.

7. Videre fram mot realisering

Arbeidsgruppa anbefaler følgende framdrift i den videre prosessen:

Vår/sommer 2018: Videreutvikling av prospektet, samarbeid med arkitekt, brukere, kommunale tjenester og NAV hjelpemiddelsentral. Løpende dialog med Husbanken, Fylkesmannen holdes orientert.

Høst 2018: Kravspesifikasjon utarbeides, anbudsprosess forberedes og gjennomføres. Prosjektet innarbeides i budsjett 2019 og økonomiplan 2019-2022. Fullstendig søknad til Husbanken etter anbudsinnhenting. Når tilsagn foreligger må arbeidet startes opp i løpet av tre måneder.

Vinter/vår 2019: Byggestart.