

## Boligspørsmål i kommunale råd for funksjonshemmede

2017

En bolig er et hjem der du skal kunne skape deg et liv i tråd med det som betyr noe for deg. En bolig skal være et sted du trives, er trygg og kan ta imot besøk. En god og velfungerende bolig er en forutsetning for et selvstendig liv.

SAFO Trøndelag mener at mennesker med funksjonsnedsettelse skal ha den samme retten som andre til en godt egnet bolig og til å velge hvor du skal bo, og hvem du skal bo sammen med.

I FN-konvensjonen for mennesker med nedsatt funksjonsevne står det (Artikkel 19):

### **"Retten til et selvstendig liv og til å være en del av samfunnet"**

"Konvensjonspartene erkjenner at alle mennesker med nedsatt funksjonsevne har samme rett som andre til å leve i samfunnet, med de samme valgmuligheter, og skal treffe effektive og hensiktsmessige tiltak for at mennesker med nedsatt funksjonsevne lettere skal kunne bruke denne rettighet fullt ut, og bli fullt inkludert og delta i samfunnet, blant annet ved å sikre:

- a) at mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de skal bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform,
- b) at mennesker med nedsatt funksjonsevne har tilgang til ulike støttetjenester i eget hjem og i særskilte boformer, samt annen samfunnsservice, herunder den personlige bistand som er nødvendig for å kunne bo og være inkludert i samfunnet og for å forhindre isolasjon eller segregering fra samfunnet".

Kommunale råd for funksjonshemmede har stor mulighet til å påvirke boligpolitikken i egen kommune.

SAFO Trøndelag vil med dette temabladet forsøke å gi tips og innspill på hvordan vi kan arbeide for at personer med funksjonsnedsettelse skal kunne få tilgang til gode bomiljøer som passer den enkelte.



# Tilskudd

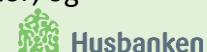
Mange funksjonshemmede opplever aldri å eie egen bolig, til tross for at dette er et mål i den norske boligpolitikken. (Stortingsmelding 23 -2003)

Det er samfunnsøkonomisk nyttig at flest mulig eier sin egen bolig. Dette sparer kommunen for utbyggingskostnader og vedlikehold, samt at den enkelte kan dra nytte av en verdistigning.

Husbanken har tilskuddsordninger som skal hjelpe folk til å bo lengere hjemme. Ordningene forvaltes gjennom kommunene, så innbyggerne må søke kommunen om disse tilskuddene.

## Startlån og tilskudd etablering

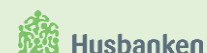
Startlån og tilskudd kan gis til kjøp av ny eller brukt bolig og til refinansiering. Tilskudd til etablering blir vanligvis brukt som toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Tilskudd til etablering gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. Ordningen er behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Etterspørselen etter tilskudd er stor, og prioriteringen av søknadene vil variere fra kommune til kommune.



## Tilskudd til tilpasning av bolig

Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den egnet slik at du kan fortsette å bo i den, selv om du har nedsatt funksjonsevne. Tilpasningen må være hensiktsmessig og behovet for tilskudd blir vurdert i sin helhet ut fra husstandens økonomiske situasjon på sikt.

Tilskudd gis både til enkle tiltak for å bedre tilkomsten til boligen og til større ombygginger for å tilrettelegge boligen. Tilskuddet kan gis til både leid og eid bolig.



## Kommunalt råd for funksjonshemmede

Finn ut av:

Hvilken informasjon gis på kommunes hjemmeside. Er denne oppdatert og korrekt?

Hva gjør kommunen for å spre informasjon om tilskuddene?

Kommunestyret har anledning til å overføre tilskudd fra tilpasning av bolig til startlån. Skjer dette i din kommune?

Benytter kommunen hele tilskuddsbeløpet til tilpasning av bolig?

Hvor mange søkere om tilskudd til tilpasning av bolig? Hvor mange får avslag?

Gir kommunene god nok veiledning for å oppnå målet om at flest mulig skal ha mulighet for å eie egen bolig?

## Samlokaliserte boliger

Mange kommuner ønsker å bygge kommunale boliger (omsorgsboliger) i samlokaliserte bygg. Disse bygges ofte med boenheter og ett fellesrom. Dette fellesrommet kan brukes av både beboere og ansatte.

Kommuner ønsker gjerne større enheter fordi det er hevdet å kunne gi kostnadseffektiv ressursbruk på tjenester. Dette handler i hovedsak om felles nattevakt, noe reisetid og tjenesteorganisering.

Mange kommuner argumenterer også med at bygging av store bofellesskap bidrar til å skape gode betingelser for et godt fagmiljø for personalet. Kittelsaa og Tøssebro har i sin undersøkelse fra 2011, sett på dette. <https://naku.no/nyhet/rapport-om-store-bofellesskap-personer-med-utviklingshemming>

Når det gjelder størrelsen på bofellesskap og faglig støtte, finner Kittelsaa og Tøssebro at de minste bofellesskapene på 2-3 personer er vesentlig bedre på faglig støtte og veiledning til personalet enn større bofellesskap. Små bofellesskap, 6 beboere eller mindre, hadde også færre personer som ytet tjenester hos den enkelte, enn hva tilfellet var for større bofellesskap. Stabiliteten var større og de små bofellesskapene syntes å være bedre rustet til å håndtere uforutsette ting og til å få personalressursene til å strekke til.

Undersøkelsen viste at små bofellesskap med færre enn 6 beboere, hadde bedre system for helseoppfølging, enn større bofellesskap. Små bofellesskap kommer også bedre ut når det gjelder personalsituasjonen og deltakelse i fritidsaktiviteter.

### Investeringsstilskudd

Husbanken gir investeringsstilskudd til kommunene til bygging av omsorgsboliger.

### Følgende kriterier må oppfylles:

Prinsippene om normalisering og integrering skal bli tatt hensyn til ved lokalisering og planlegging.

skal ikke ha institusjonsliknende preg

bør bli plassert i ordinære og gode bomiljøer

bør ikke være for mange

for de ulike brukergrupper må ikke bli samlokalisert på en uheldig måte

**SAFO Trøndelag** mener det ikke må bygges mer enn 6 boenheter i samme bygg, og at byggene ikke lokaliseres i umiddelbar nærhet av hverandre. Selv om boliger bygges med tanke på en bestemt gruppe eller enkeltpersoner, vil dette kunne endre seg over tid.

### SAFO mener:

- Politikken med etableringer av store boligkomplekser der personer med ulike tjenestebehov skal samles, må snus.
- Alle må få mulighet til å eie sin egen bolig. Det må legges til rette for at den enkelte, ved hjelp av egne midler i kombinasjon med offentlige tilskudd og lån, er i stand til å etablere seg i og finansiere en egnet bolig. Boligfinansiering må også være mulig selv om man har uføretrygd.
- Kommunen må gi varige leiekontrakter, når leiebehovet er varig.
- Unge personer med nedsatt funksjonsevne skal ikke bo på sykehjem som er beregnet for eldre.
- Økonomiske virkemidler må ikke legge føringer på hvilke boform personer med funksjonsnedsettelse skal kunne velge.

### Kommunalt råd for funksjonshemmede

Be om at alle forslag om bygging av samlokaliserte boliger skal forelegges rådet for uttalelse.

Vær oppmerksom på antall boenheter, lokalisering og målgruppe.

Boligsosial handlingsplan vil være et viktig verktøy for kommunen i dette arbeidet.

Ta gjerne kontakt med NFU eller NHF for innspill før saken behandles i rådet.



Visste du at Husbanken gir tilskudd til utredning og prosjektering av boliger, når noen i husstanden har behov for tilpasning for å kunne fungere i boligen i dag eller i fremtiden.

Tilskudd til prosjektering kan dekke utgifter på inntil kr 20.000,-. Ved tilpassing av eksisterende boliger, kan det også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen på inntil kr 20.000,-.

Husbankens regionskontorer behandler søknadene. Du kan også ta kontakt med boligkonsulent/ergoterapeut i din kommune eller Husbankens kontor i din region.

Åtte av ti eier sin egen bolig i Norge. Boligpolitikken som i stor grad legger til rette for boligeie i Norge, medfører også at det er stor forskjell på eiermarkedet og leiemarkedet. Et skattesystem som favoriserer boligeiere langt mer enn leietakere, har den direkte effekten at det er langt mer gunstig å eie sin egen bolig fremfor å leie den.

De siste årenes boligmarked har gitt mange boligeiere stor verdiøkning på sin bolig, som leiere ikke kan ta del i. Funksjonshemmede har lavere inntekt enn gjennomsnittet i befolkningen og har vanskeligere med å oppnå egenkapitalkravet på boliglån. Dette resulterer i at mange funksjonshemmede må leie bolig hele livet.

**SAFO mener:** Den enkelte må få mulighet til å eie sin egen bolig. Det må legges til rette for at den enkelte, ved hjelp av egne midler i kombinasjon med offentlige tilskudd og lån, er i stand til å etablere seg i og finansiere en egnet bolig. Boligfinansiering må også være mulig når man har uføretrygd.

**Husbankens** prosjekt «leie før eie» viser virkemidler som kommunene har for å legge til rette for at personer med lav inntekt kan leie av kommunen med mål om å eie bolig selv.

<https://nedlasting.husbanken.no/Filer/7g1.pdf>



## Kommunalt råd for funksjonshemmede

Har kommunen prosjekter eller planer for å få flere innbyggere til å eie egen bolig?

Er i så fall funksjonshemmede tatt med i målgruppa?

Dersom kommunen ikke har planer på dette området kan rådet foreslå å gjøre dette med bakgrunn i rapporten fra Husbanken.



## Hjelpemidler i bolig

For å kunne bo i egen bolig hele livet, må kanskje både boligen endres og ta i bruk tekniske hjelpemidler i boligen. I dag er det NAV og Husbanken som har ansvar et for dette.

### Husbankens ansvarsområde

Listen er veiledende og ikke uttømmende. Husbanken har ansvar for utgifter til:

- nybygging/tilbygg/endringer eller ombygginger av bygg
- utvidelser av døråpninger /rom/korridorer m.m.
- bytte av dører, inkludert branddører
- installering av klosett
- kjøkkeninnredninger
- tilrettelegging av utearealet, som omlegging av vei, asfaltering, varmekabler eller lyssetting av veg eller gårdsplass
- rullestolrampe i nybygg
- trappegelender i nybygg
- fjerning av terskler og terskelplater

### Folketrygdens ansvarsområde

Listen er veiledende og ikke uttømmende. NAV har ansvar for utgifter til:

- varslingsutstyr for døve og døvblinde
- personløftere
- trappeheiser/rullestolheiser/løfteplater
- prefabrikkerte rullestolramper
- støtteanordninger montert på vegg/gulv
- heismekanisme for kjøkkeninnredning
- terskeleliminator

### Ansvarer gjelder ikke dersom boligen ikke følger lovpålagte krav gjennom Plan- og bygningsloven.

#### Eksempel

Teknisk forskrift stiller krav om at dører skal ha maksimum 3 kg trekraft (30 N). Dersom utbyggeren ikke har fulgt kravet, og døren er tyngre å åpne, vil dette ikke kompenseres fra folketrygden. Har du derimot en bolig som er bygd før dette kravet kom, vil du kunne få elektrisk døråpner som hjelpemiddel. I de tilfeller folketrygden måtte ha ansvar for dørautomatikk på branddører kan en merke seg at det er et krav at døren har *en kvalitet* som tåler denne monteringen. Døren skal ha universell utforming og skal kunne åpnes med åpningskraft på maksimum 30 N. Døren må også være godkjent for ettermontering av dørautomatikk. Dersom aktuell dør ikke kan påmonteres dørautomatikk uten at brannklassifiseringen svekkes, kan ikke dørautomatikk tilstås. Folketrygden dekker ikke ny dør som er godkjent for ettermontering av dørautomatikk. Dette er byggeiers ansvar og må enten bekostes selv eller man kan eventuelt søke om tilskudd til tilpasning av bolig.

### Kommunalt råd for funksjonshemmede

Rådet bør påvirke til at kommunen må foreta stedlig tilsyn av nye bygg og påse at disse følger teknisk forskrift før de får ferdigattest. Rådet kan be om å få en orientering om stedlig tilsyn finnes i kommunen.

## Tilgjengelige småhus

Omtrent 90% av dagens boenheter er ikke tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne (Rapport utarbeidet av NIBR og SINTEF i 2011). Byggeforskriften setter krav til tilgjengelighet i hus med 3 etasjer eller mer og småhus med alle hovedfunksjoner på samme plan. Likevel kan mange unngå disse kravene ved å bygge ett rom på annet plan. Det er ikke adgang for kommunene å kreve bedre tilgjengelighet i småhus enn hva byggeforskriften angir, men kommunene kan bruke planverket til å tvinge flere stil å bygge slik at tilgjengelighetskravene slår inn.

### Rundskriv fra Miljøverndepartementet:

«Adgangen til å stille krav om universell utforming i reguleringsplan», datert 26.10.2010 åpner for at kommunen gjennom reguleringsplan og arealplan kan regulere

- Krav til utearealer og atkomst utover byggeforskriften
- Prosentandel tilgjengelige boenheter
- Antall tilgjengelige boenheter
- Lokalisering av tilgjengelige boenheter
- Hovedfunksjoner på samme plan

### Eksempler på planbestemmelser:

#### Trondheim kommune:

§ 28.1 I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

#### Kristiansand kommune:

§ 7a. Minst 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

### Kommunalt råd for funksjonshemmede

Når kommuneplanens arealdel skal rulleres, så foreslå at det stilles krav slik som Trondheim eller Kristiansand har gjort i sine planer.

## Retten til individuelt tilpassede tjenester i eget hjem

FN konvensjonen for funksjonshemmedes rettigheter sier «Det skal sikres at mennesker med nedsatt funksjonsevne har tilgang til ulike støttetjenester i eget hjem og i særskilte boformer, samt annen samfunnsservice, herunder den personlige bistand som er nødvendig for å kunne bo og være inkludert i samfunnet og for å hindre isolasjon eller segregering»

I flere sammenhenger har Stortinget uttrykt målet om at ingen unge under 50 skal bo på sykehjem mot sin vilje. Blant annet Innstilling S.nr 254 (2004 -2005) ba Regjeringen sikre plan og tiltak for dette.

Fremdeles bor mange unge funksjonshemmede i aldersinstitusjoner, og det bygges stadig institusjonsliknende boligkomplekser.

Det settes i noen kommuner, og i noen tilfeller, strenge betingelser for hvor man kan bo for å få tjenester. Dette gjør kommunene for å rasjonalisere tjenesteytingen og dermed spare penger.

### SAFO mener:

Personens individuelle tjenestebehov må være utgangspunkt for tildeling av tjenester, uavhengig av hvor og hvordan man bor.

### Kommunalt råd for funksjonshemmede

Ta rede på om det bor unge funksjonshemmede på aldershjem mot sin vilje. Dersom dette er tilfelle må rådet påvirke kommunen til å finne en løsning. Ta kontakt med SAFO Trøndelag.



### SAFO Trøndelag

Styre: Frode Strømman, Kirsti Stenersen og Alf Pedersen

Varamedlemmer: Snorre Ness, Trine Hallem, Trine Anita Korsgat, Steinar Mikalsen

SAFO koordinator: Kristian Lian Tlf 72 900 720 (9-15) E-post: [nhf.troendelag@nhf.no](mailto:nhf.troendelag@nhf.no)