

Retningslinjer for investeringstilskudd fra Husbanken til sykehjemsplasser og omsorgsboliger

1 Formål

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

2 Hva kan det gis tilskudd til

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

- a. plass i institusjon, herunder sykehjem etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c
- b. omsorgsbolig til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, jf. § 3-7
- c. fellesareal i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger for å oppnå heldøgnstjeneste, og lokaler for dagaktivitetstilbud
- d. døgnomsorgsplasser til personer med behov for øyeblikkelig hjelp etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c, jf. også § 3-5

3 Hvem som kan få tilskudd

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

4 Utmålingsregler

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

- 30 % av godkjente anleggskostnader til omsorgsboliger med fellesareal (jf. pkt. 2 b i retningslinjene) begrenset oppad til 840 000 kroner per bolig
- 40 % av godkjente anleggskostnader for plass i institusjon, blant annet i ordinære eller palliative enheter på sykehjem (jf. pkt. 2 a i retningslinjene), og døgnomsorgsplasser for øyeblikkelig hjelp (jf. pkt. 2 d i retningslinjene), begrenset oppad til 1 120 000 kroner per plass
- inntil 40 % av godkjente anleggskostnader til fellesareal i tilknytning til eksisterende omsorgsboliger for å oppnå heldøgnstjeneste og lokaler for dagaktivitetstilbud (jf. pkt. 2 c i retningslinjene)

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

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

Ved ombygging/utbedring settes maksimumstilskuddet noe lavere enn de respektive maksimumstilskuddene ved nybygging. I tilfeller hvor samfunnsnyttene av en ombygging/utbedring er særlig stor til tross for høye kostnader, kan det gis maksimumstilskudd som ved nybygging. Kriterier for dette fastsettes nærmere i en veileder.

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

5. Prioriteringer

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

6. Presisering av øvrige vilkår

6.1. Sikkerhet

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

6.2. Generelle krav

Prosjektene skal være innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan.

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

Søknader om tilskudd til prosjekter som har dårlig kvalitet, dårlig tilpasning, understandard eller av andre grunner ikke tilfredsstillende 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 a, b og d i retningslinjene. Tilskuddet utbetales når kommunen har tatt i bruk boenhetene i tråd med formålet.

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

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

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 intermediær 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 inviterer kommunen til et oppstartsmøte. Fylkesmannen orienteres om oppstartsmøtet og inviteres til å delta.

I oppstartsmøtet klarlegges kommunens behov og partenes syn på løsningsforslag som presenteres. Fremdrift i søknadsprosessen og eventuell deltakelse fra Fylkesmannen avtales også. Kommunen har ansvar for samarbeid med arkitekt om utforming av prosjektet. Husbanken tilbyr å bistå kommunen med veiledning. Det forutsettes at både Husbanken og kommunene kan innhente faglig veiledning fra Fylkesmannen i forbindelse med

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6. Avskrivning

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

6.7. Krav om tilbakebetaling

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

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

Ved omgjøring fra sykehjem (jf. punkt 2 a i retningslinjene) til omsorgsbolig (jf. punkt 2 b i retningslinjene) 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 oppstartingsstilskudd og kompensasjonstilskudd i henhold til tidligere regelverk, skal det foretas tilsvarende justering av både oppstartingsstilskuddet og kompensasjonstilskuddet.

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

7. Andre bestemmelser

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

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

Husbanken kan fastsette utfyllende bestemmelser og rutiner for ordningen.