

Til kommuner og takstbestyrere

## **BOLIGER FOR MENNESKER MED PSYKISK UTVIKLINGSHEMMING**

**1. januar 1991 fikk kommunene det samlede ansvaret for tiltak og tjenester for mennesker med psykisk utviklingshemming. Et av målene for reformen er at mennesker med psykisk utviklingshemming skal få et eget hjem: En fullverdig bolig i et vanlig bomiljø. Samtidig må boligene være tjenlige for andre personer og husholdningstyper i fremtiden.**

Dette rundskrivet er en oppsummering av viktige retningslinjer for finansiering av boliger i tilknytning til ansvarsreformen. Rundskrivet er et tillegg til Husbankens informasjonshefte "Lån og tilskudd" (HB-3016), "Husbankens nye lånesystem for oppføring av nye boliger" (HB-3034) og øvrig informasjonsmaterieell.

Rundskrivet er utformet i samsvar med retningslinjer trukket opp av Kommunaldepartementet på grunnlag av St meld nr 47 (1989-90) Om gjennomføring av reformen for mennesker med psykisk utviklingshemming. *Det erstatter HB-1212, datert 10. august 1990.*

Det nye rundskrivet er utarbeidet på bakgrunn av erfaringer som er gjort med boligbyggingen for mennesker med psykisk utviklingshemming siden forrige utgave.

## **FULLFINANSIERING; NYBYGGING, UTBEDRING OG KJØP AV BOLIGER**

**Husbanken kan fullfinansiere bygging av nye boliger, utbedring av eksisterende boliger og kjøp av boliger, hvis boligene tilfredsstillende retningslinjene som er gitt.**

**Prosjekter som etter Husbankens vurdering ikke er i tråd med retningslinjene gitt i dette rundskrivet kan avs-lås.**

Prinsipielt gjelder de samme krav og retningslinjer til eksisterende som til ny bebyggelse. I utbedringsprosjekter og ved kjøp av brukte boliger kan noe avvik godtas, hvis de ytre rammene setter sterke begrensninger for hva som er mulig å få til. *For ombygging av institusjoner, se eget pkt side 4.*

Det er en generell forutsetning for å oppnå fullfinansiering at prosjektene har tilfredsstillende boligkvaliteter og en tilknytning til bomiljøet på lik linje med det som er målet for boligplanleggingen generelt.

**Dersom det oppstår tvil om prosjektet tilfredsstillende sosialpolitiske målsettinger, vil Husbanken innhente Sosialdepartementets vurdering.**

I prosjekter hvor gjeldende areal- og kostnadsgrenser overskrides kan det ikke påregnes fullfinansiering.

## BOLIGKVALITET - PLANLEGGING AV BOLIGER

**Husbankens generelle minstearealer i låneutmålingssystemet er retningsgivende areal for ulike boligstørrelser. Minsteareal for vanlige 2-roms boliger er 55 kvm. BRA(K).**

I rundskrivet brukes begrepene "bolig" og "boenhet". "Boenhet" skiller seg fra "bolig" ved at det kun omfatter det private arealet i en bolig. "Boligen" kan også omfatte fellesarealer.

I vanlige boliger må Husbankens krav til minstestandard være oppfylt (jf. HB-3034 og HB-3035). Når andre boformer blir valgt, må disse kravene være oppfylte innen prosjektet. Ved spesialtilpasninger må generell boligkvalitet ivaretas.

Alle boliger bør være tilgjengelige for bevegelsehemmede. Boliger som har tilstrekkelig størrelse, bør utformes som livsløpsboliger (jf. HB-1411).

Boliger i bofelleskap og bokollektiver der den private boenheten er under 55 kvm. BRA(K) skal også tilfredsstille funksjonskravene i minstestandarden. De funksjonskrav som ikke oppfylles innen boenheten må oppfylles i fellesarealet.

**I bofelleskap og bokollektiver skal hovedadkomst til den private boenheten ikke gå gjennom felles, innvendig oppholdsrom.**

## BOLIGBEGREPER - BOFORMER

**Stortingsmelding 47 (89-90) benytter 4 ulike boligbegreper: Egen selvstendig bolig, samlokalisert bolig, bofelleskap og bokollektiv.**

**Valg av boform må vurderes nøye i forhold til den enkeltes behov. Når boligene skal være permanente botilbud, må de få en størrelse og standard som ivaretar vanlige behov for privatliv og selvstendighet. Det skal være mulig *fritt å kunne velge mellom privatliv og felleskap.***

**Selvstendige boliger** er vanlige eneboliger, rekkehus, blokkleilighet osv. med et boareal på min. 55 kvm. BRA-K.

**Samlokaliserte boliger** er egne selvstendige boenheter lokalisert sammen eller i nærheten av hverandre av nabo- og/eller tjenstemessige hensyn.

**Bofelleskap er selvstendige boenheter med eget hushold**, men som i tillegg disponerer fellesarealer. Privatarealet i boligen skal fortrinnsvis være fullverdige boenheter på min 55 kvm., men ikke mindre enn 40 kvm. Fellesarealet skal være et tillegg til den private boenheten. Dersom Husbankens funksjonskrav til minstestandard ikke er oppfylt i den private boenheten, skal disse oppfylles i fellesarealet.

Det skal fortrinnsvis ikke være mer enn 4 boenheter i et bofelleskap.

**Bokollektiv er boligløsninger tilrettelagt for et særlig tett og omfattende felleskap basert på felles husholdning.** Privatarealet i boenhetene kan være betydelig redusert (mindre enn 40 kvm.). Fellesrommene utgjør helt nødvendige deler av boarealene. Privat- og fellesareal i boligen skal samlet tilfredsstille funksjonskravene til minstestandarden.

Det skal fortrinnsvis ikke bo mer enn 4 personer i et bokollektiv.

Valg av bokollektiver til andre formål enn kortvarig boavlastning, må begrunnes spesielt.

## **AVLASTNINGSBOLIGER**

**Avlastningsboliger er en betegnelse på boliger som skal brukes til boavlastning for personer med annen fast bopel.**

Finansieringen kan utgjøre inntil 90 prosent av lånegrunnlaget. Etableringstilskudd gis ikke til avlastningsboliger.

Avlastningsboliger skal planlegges som egne boliger og ikke integreres i bofellesskap ol. beregnet for permanente bosituasjoner.

Av hensyn til eventuell senere bruk av boligene som varige og vanlige boliger, anbefales det at boligene i størst mulig grad tilrettelegges med en størrelse og standard som for andre boliger.

## **BOMILJØ**

**Ved vurdering av lånesøknad vil det bli lagt stor vekt på at boligene lokaliseres i et vanlig bomiljø. Bygging av nye boliger på institusjonsområde eller konsentrasjon av boliger for mennesker med spesielle hjelpebehov, kategoribebyggelse, skal unngås.**

**Det skal fortrinnsvis ikke samlokaliseres mer enn 4-6 boenheter på et begrenset tomteareal.** Antall boenheter vil bli vurdert i forhold til tomtas omkringliggende bebyggelse og befolknings sammenheng. Erfaring viser at boliggrupper med maksimalt 3-4 boenheter kan anbefales.

Boligene bør ha en sentral plassering i forhold til butikker, offentlige kontorer, kommunikasjon m.v.

Det skal legges vekt på utforming av gode utearealer. Godt fungerende utearealer i nær tilknytning til boliger er spesielt viktig for mennesker med redusert mobilitet. (Se HB-3036, "God bolig og godt bomiljø")

Bygningens form og utseende skal tilpasses den eksisterende bygningsmasse. Under planleggingen må forhold som kan medvirke til at boliger får et kategoripreget utseende (liten institusjon), vies spesiell oppmerksomhet.

## **PERSONALROM**

**Personalrom som er knyttet direkte til boligene, bør avgrenses til et nødvendig minimum. Husbanken finansierer bare personalrom som et nødvendig supplement til boligene (inn-til 20-25 kvm. BA).**

**Personalrom bør ikke være en del av beboernes fellesareal. Det bør ha en nøytral plassering i forhold til adkomst og fellesarealer.**

Hvis det velges løsninger med et større areal for personalet, skal dette være adskilt fra de private boarealene og utformes slik at de lett kan gjøres om og skilles ut som egen boenhet. Slike løsninger må begrunnes spesielt, og Husbanken vil ved behov innhente Sosialdepartementets vurdering.

Siden mennesker med psykisk utviklingshemming har varierende hjelpebehov, vil tjenester de mottar i boligene variere både i innhold og omfang. Det betyr at kommunene i hvert tilfelle må avgjøre hvilke tiltak som må iverksettes for at arbeidsmiljølovens krav om tilrettelegging av arbeidet, er oppfylt. Tilretteleggingen må ikke undergrave hensynet til at boligene skal være egne, private hjem. Det bør f.eks. ikke etableres kontor eller spiserom for de ansatte i boligene. Hvis det er behov for rom til nattevakt, bør arealet begrenses til et vanlig soverom; eventuelt med et dusj/WC-rom.

## FLEKSIBILITET

**Det blir lagt stor vekt på fleksible løsninger slik at boligene kan tilpasses skiftende behov. Boligene bør være tjenlige også for andre i fremtiden.**

Større fellesarealer bør planløses slik at de lett kan gjøres om og skilles ut som egen fullverdig bolig. Dette gjelder bare boliger der de private boenhetene utgjør fullverdige boliger, og hvor fellesarealene var rene tilleggsarealer. (Private boenheter på min. 50-55 kvm.).

Små boenheter (begrunnet i spesielle og kortvarige personrelaterte behov) kan utformes slik at de senere kan slås sammen til fullverdige boenheter.

## OMBYGGING AV TIDLIGERE INSTITUSJONER

**De tidligere institusjoner for psykisk utviklingshemmede, selv de nyeste og minste, har ikke en boligstandard som er i samsvar med målsettingene for reformen. Privatarealet er for lite og det er plassert i institusjonsbygninger. Som regel blir også konsentrasjonen av mennesker med psykisk utviklingshemming for stor.**

Det gjelder de samme krav til ombygging av institusjoner som for andre boliger Husbanken finansierer. I tvilstilfeller vil Husbanken innhente Sosialdepartementets vurdering.

## AREAL- OG KOSTNADSGRENSER

**Rimelige boutgifter er en viktig forutsetning. Det må legges vekt på at boligløsningene har et nøkternt arealforbruk og rimelige kostnader.**

Det er vanlige areal- og kostnadsgrenser for de ulike låneordningene som gjelder. I boliger med tilleggsareal knytter arealgrensen seg til samlet areal pr. bolig, dvs. boenhet pluss andel av fellesrom og eventuelt personalrom. Tilleggsareal som er utformet som en fullverdig bolig, kan areal-beregnes som egen enhet.

Øvre arealgrenser er fastsatt i BA (beregnet areal).

### Arealgrenser

Ved finansiering med grunnlån og etableringstilskudd (se finansieringsordninger) må 2- og 3- roms boliger normalt ligge innenfor et samlet areal på 80 kvm. BA pr boenhet. For boliger som finansieres gjennom utleielåneordningen, må 2- og 3-roms boliger vanligvis ligge innenfor et areal på 65 kvm. BA pr. boenhet (i bofellesskap kan areal inntil 80 kvm. BA godtas).

Unntaksvis kan større areal godkjennes. Dette gjelder f.eks. hvis det er nødvendig med innvendig gangforbindelse mellom boenheter og fellesareal, beboerne trenger ekstra stort areal, det er færre enn fire boliger i prosjektet, flere av boligene er større enn vanlige 2-roms boliger eller hensyn til fleksibilitet tilsier økt areal.

### Kostnader

Kostnadsgrensene tar utgangspunkt i de grensene som legges til grunn i de ulike låneordningene. Hvis det foreligger spesielle behov, kan høyere kostnader aksepteres.

Når boligen finansieres med grunnlån og etableringstilskudd, blir det tatt hensyn til om det bygges i dyre strøk og om boligene har omfattende spesialutstyr, innredning ol. I bofellesskap blir kostnader for tilleggsareal vurdert individuelt for hvert enkelt prosjekt. Hvis fellesarealet har standard og utforming som en fullverdig bolig, blir kostnadsnormene for boliger lagt til grunn ved vurderingen. For større (familie-)boliger aksepteres større areal og høyere kostnader enn for småboliger.

I grensetilfeller blir det lagt større vekt på kostnader enn arealforbruk.

For boliger som finansieres gjennom utleielåneordningen, gjelder veiledende kostnadsnorm-er.

## **FINANSIERINGSORDNINGER I OPPFØRING, UTBEDRING OG KJØP AV BOLIG**

**Fullfinansiering av boliger oppnås gjennom en kombinasjon av et grunnlån og etableringstilskudd (eventuelt etableringslån) eller grunnlån og utleielån som toppfinansiering. Det kan gis redusert rente på visse betingelser.**

### Grunnlån

- \* oppføringslån ved oppføring av ny bolig
- \* utbedringslån ved utbedring av eksisterende bolig
- \* ervervslån ved kjøp av brukt selveid bolig

### Toppfinansiering

- \* etableringslån ved kjøp av bolig (finansiering av inn-skudd/kjøpesum i boretts-lags-leilighet)
- \* etableringslån som toppfinansiering kombinert med grunnlån
- \* utleielån som toppfinansiering i forbindelse med grunnlån
- \* etableringstilskudd som toppfinansiering kombinert med grunnlån/etableringslån

Husbanken gir vanligvis grunnlån inntil 80 prosent og etableringstilskudd med inntil 20 prosent (p.t. maks 100 000 kroner) av lånegrunnlaget. Når husstanden selv kjøper en leilighet i bo-rettslag og får tildelt etableringstilskudd, kan kommunen søke etableringslån for videre utlån med inntil 80 prosent av innskuddet/kjøpesummen (p.t. maks 385 000 kroner). Prosjekter under utleielåneordningen finansieres med 70 prosent grunnlån og 30 prosent utleielån. Det gis ikke etableringstilskudd til boliger som finansieres med utleielån.

For lån til boliger som er klausulert for funksjons-hemmede, eller som gis samtidig med etableringstilskudd, skal rentesatsen være 2 prosentpoeng lavere enn ordinært når lånet er under renteopptrap-ping eller har fast underrente, og deretter ett prosentpoeng lavere enn ordinær topprente.

Grunnlånet gis med ordinær avdragstid. Utleielånet gis med 10 års rente- og avdragsfri-het og deretter nedbetaling som ordinært etableringslån. Etableringslån som toppfinansiering gis med 20 års løpetid til kommuner, stiftelser ol, og med 30 års løpetid når lånet er øremerket personlige låntakere som har fått etableringstilskudd.

## **BOSTØTTE**

**For å kvalifisere til bostøtte må boligen være en selvstendig boenhet på minst 40 kvm. BRA(K). Boenheten må ha privat inngang, uten gjennomgang i felles oppholdsareal.**

Bostøtte skal minske boutgiftene for husstander som har lav inntekt i forhold til boutgiftene. I tillegg til behovsprøvingen stilles det krav til husstanden og boligen. Husstandskravet for psykisk utviklingshemmede er oppfylt for dem som mottar uførepensjon fra Folketrygden. Kravet til boligen er at det påhviler lån i Husbanken **og/eller** at det er en borettslagsleilighet. Minstekravet til en selvstendig bolig er at den tilfredsstillende funksjonskravene til minstestandarden innenfor det private boarealet eller samlet innenfor privatareal og eventuelle fellesarealer. I utbedrings-prosjekter kan Husbanken gi dispensasjon fra kravene til minstestandard.

### Annen bostøtte

Det kan også søkes om tilskudd til reduksjon av boutgifter for alders- og uførepensjonister. Ordningen hører inn under Sosialdepartementet og administreres i de fleste kommuner av Sosialkontoret.

Retnings-linjene står i Sosialdepartementets rundskriv I-5/92. F.o.m. 1993 kan pensjonister med samlet inntekt inntil 130 prosent av minste-pensjonen motta tilskudd til delvis dekning av boutgifter.

Dette rundskriv erstatter HB-1212 av 10.08.90.

Med hilsen  
Den Norske Stats Husbank

Ivar Leveraas  
Adm. direktør

Trude Lund

## **SØKNAD OM HUSBANKLÅN - BOLIGER FOR PSYKISK UTVIKLINGSHEMMEDE KRAV TIL INNSENDT MATERIALE - NØDVENDIG DOKUMENTASJON**

### **FORHÅNDSVURDERING**

Så snart kommunen i samarbeid med arkitekt og aktuelle "brukere - medvirkere" har utarbeidet et forprosjekt skal dette forelegges Husbanken til vurdering. Prosjektet kan oversendes skriftlig (tegninger og beskrivelse av prosjektet) eller det kan avtales et møte med Husbankens avdelingskontorer. Husbanken kan bidra med sin fagkunnskap til et best mulig prosjekt. Dermed kan det unngås forsinkelser på et tidspunkt hvor dette kan få store økonomiske konsekvenser.

### **VURDERING AV INNSENDT LÅNESØKNAD**

Husbanken legger premisser beskrevet i HB-1212 til grunn for saksbehandlingen.

Dersom det oppstår tvil om prosjektet tilfredsstiller reformens intensjoner vil Husbanken vurdere søknaden i samråd med Sosialdepartementet.

### **LÅNESØKNAD**

Søknad i 2 eksemplarer med vedlegg sendes til i kommunen.

#### **Vedlegg:**

- \* Situasjonsplan.

Situasjonsplan mål 1:500 (1:200) som viser bygningens plassering, felles og private utearealer, adkomst, parkering, kotehøyder (inngangsparti spesielt viktig). Planen skal også vise den omkringliggende bebyggelse.

- \* Tegninger.

Planer, snitt, fasader - målestokk 1:100 (1:50)

- \* Beskrivelse av bomiljø/nærmiljø.

Type bebyggelse. Nærhet til service, kommunikasjon, friareal, institusjoner/offentlige bygninger. Adkomst/parkeringsforhold. Eventuell trafikkbelastning, støy og forurensing. Annen kategoribebyggelse i nærmiljøet (boliger øremerket mennesker med spesielt hjelpebehov).

- \* Beskrivelse av prosjektet:

Dette er særlig viktig ved valg av spesielle løsninger som bofellesskap/bokollektiver, store personalavdelinger, økt antall boenheter ol.

Det er vanligvis ikke behov for beskrivelse av enkeltpersoners adferd. Hvis det har betydning for valg av løsning/materialbruk beskrives:

- Type funksjonshemming
- Antall timer hjelpebehov pr døgn eller uke.

## **VEDLEGG TIL RUNDSKRIV:**

**Søknad om husbanklån - boliger for psykisk utviklingshemmede.** Krav til innsendt materiale, - nødvendig dokumentasjon. - Hus-ban-ken 1992.

## **LITTERATURHENVISNING:**

**Fullverdig og vanlig?** - Ivar Jørgensen, NBI/HB - 1991

**Om menneskeverd og merkelapphus** - Norsk Forbund for Psykisk Utviklingshemmede

**Boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming** - Byggforsk-serien A 330.161

Se for øvrig "Reformen for mennesker med psykisk utviklingshemming, oversikt over informasjonsmaterieII", hefte I-0649. Statens Informasjonstjeneste v/Opplysningstjenesten.