

Retten til å leve og bo selvstendig

Hvor og med hvem man vil

Osmund Kaldheim

Administrerende direktør

Funksjonsevnekonvensjonen (CRPD)

28. oktober 2022

Agenda

- Alle kan bo godt og trygt
- Status for utviklingshemmedes bosituasjon
- Hvordan Husbanken jobber for at flere skal kunne eie egen bolig og velge hvor og hvordan de bor
- Flere skal kunne eie egen bolig
- Låneevne – ung ufør
- Leie skal være et trygt alternativ
- Forslag til statsbudsjett 2023

Alle kan bo godt og trygt

CRPD – Husbankens perspektiv:

Alle trenger et trygt hjem 2021-2024:

Artikkel 19 i FN konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) fastslår plikten til å sikre at:

”mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform”.

I **Husbankens styringsdokument** er utviklingshemmede forankret som prioritert gruppe blant annet i følgende avsnitt :

1.1 flere skal kunne eie sin egen bolig og

1.5.5 utviklingshemmede skal kunne velge hvor og hvordan de bor

Husbanken skal gjennom sine virkemidler og faglige støtte til kommunene, bidra til at flere utviklingshemmede kan eie sin egen bolig.



Agenda

- Alle kan bo godt og trygt
- Status for utviklingshemmedes bosituasjon
- Hvordan Husbanken jobber for at flere skal kunne eie egen bolig og velge hvor og hvordan de bor
- Flere skal kunne eie egen bolig
- Låneevne – ung ufør
- Leie skal være et trygt alternativ
- Forslag til statsbudsjett 2023

Rettighetsutvalget (NOU 2016:17)

Funn - bolig

Mål og rettigheter

- Alle skal bo i en bolig som tilfredsstillende den enkeltes behov
- Flest mulig skal kunne eie egen bolig (eierlinja)

Utvalgets funn

- Får ikke flyttet ut av foreldrehjemmet (16 % mellom 20 og 66 år bor hos foreldrene).
- Kan ikke velge hvor, hvordan og med hvem de vil bo.
- Lever i store bofellesskap isolert fra folk flest (80 % i samlokaliserte boliger og bofellesskap).
- Ca. 10 % eier egen bolig mot 80 % av befolkningen som helhet.



Status for utviklingshemmedes bosituasjon

Kartlegging av utviklingshemmedes bosituasjon

- Manglende tilbud gjør at mange bor lenge hjemme. 1 av 5 over 18 år bor med familien. Særlig blant de over 25 år er ønsket for mange om egen bolig stort.
- Å øke eierandelen er viktig for å nå artikkel 19 i FNs konvensjon. Eierandelen er ca. 15-25 prosent (Lavest blant de som får tjenester fra kommunen.) 80 prosent ønsker å eie. Kommunene tror de fleste vil leie.
- Behov for ca. 2 000 boliger

Jan Tøssebro og Christian Wendelborg
i samarbeid med Ingrid H. Hermstad, Anna Kittelsaa,
Melina Røe og Sigrid Wik

Utviklingshemmedes bosituasjon 2021



Agenda

- Alle kan bo godt og trygt
- Status for utviklingshemmedes bosituasjon
- Hvordan Husbanken jobber for at flere skal kunne eie egen bolig og velge hvor og hvordan de bor
- Flere skal kunne eie egen bolig
- Låneevne – ung ufør
- Leie skal være et trygt alternativ
- Forslag til statsbudsjett 2023

Boliger til utviklingshemmede – mål og virkemidler

Mål	Flere skal kunne eie egen bolig		Leie skal være et trygt alternativ
Løsning	Kjøpe egen bolig	Opprette privat bofelleskap (borettslag)	Kommunal bolig/ kommunalt bofelleskap
Virkemidler	<ul style="list-style-type: none">• Startlån• Tilskudd til etablering• Tilskudd til tilpasning	<ul style="list-style-type: none">• Investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger• MVA-kompensasjon• Lån til boligkvalitet• Startlån• Tilskudd til etablering	<ul style="list-style-type: none">• Lån og tilskudd til utleieboliger• Investeringstilskudd

I overkant av 850 unge uføre har kjøpt bolig med Startlån per oktober 2022

- 858 unge uføre har hittil i år fått startlån til å kjøpe bolig. Dette tilsvarer om lag 15 prosent av totalt antall utbetalte startlån til kjøp av bolig i 2022.
- 201 av disse fikk i tillegg kommunalt tilskudd til etablering.
- 46 fikk kommunalt tilskudd til tilpasning.



Bedre boliginformasjon til utviklingshemmede og pårørende

- Nye sider på [Husbanken.no](https://husbanken.no) er under utarbeidelse. Viser hele prosessen fra forberedelse til tiden etter innflytting. (publiseres 1.kv 2023).
- Ny eksempelbok – Karin Høyland «Likestilt, normalisert og inkludert – utviklingshemmedes erfaringer med å bo i egen eid bolig» skrives i disse dager (publiseres 4.kv. 2023).
- Etablering av jevnlig statistikk som beskriver utviklingshemmedes bosituasjon (Under utvikling).



Samarbeid – for gode boligløsninger



Agenda

- Alle kan bo godt og trygt
- Status for utviklingshemmedes bosituasjon
- Hvordan Husbanken jobber for at flere skal kunne eie egen bolig og velge hvor og hvordan de bor
- Flere skal kunne eie egen bolig
- Låneevne – ung ufør
- Leie skal være et trygt alternativ
- Forslag til statsbudsjett 2023

57 boliger i 7 borettslag fikk utbetalt investeringstilskudd i 2021/2022, blant disse:

Brynsveien 153 - Bærum kommune



- 12 boenheter + personalbase og fellesarealer
- Selvstendige enheter på ca 45 m2
- Organisert som borettslag – tilbud om leie eller eie
- Passivhusstandard
- Finansierte med investeringstilskudd, MVA-kompensasjon, startlån

Kvernstua – Nittedal kommune



- 10 boenheter + personalbase og fellesarealer
- Selvstendige enheter fra 37-64 m2
- Organisert som borettslag
- Finansierte med investeringstilskudd, MVA-kompensasjon, startlån

Klyngetunet - Årdal kommune



- Bofellesskap med 7 boenheter
- Organisert som borettslag
- Finansierte med
 - Investeringstilskudd
 - Momskompensasjon
 - Innskudd fra beboerne, de fleste med startlån

Vollekjær – Grimstad kommune



- Bofellesskap med 5 boenheter
- Fellesarealet i eget bygg på tunet
- Organisert som borettslag.
- Finansierte med:
 - Investeringstilskudd
 - Momskompensasjon
 - Innskudd fra beboere, evt. startlån fra kommunen



Eksempel: Vollekjær borettslag, Grimstad



Vollekjær borettslag

- Bofellesskap med egen inngang og private uteplasser.
- 5 boenheter, ca. 60 kvm. per leilighet.
- Personalbase i bygget som kommunen leier.
- Fellesarealer i eget bygg.
- Kommunen eier tomt og var byggherre
- Kostnader:
 - 19 mill.kr i kostnader for bygget (3,8 mill.kr per boenhet inkl. fellesareal)
 - Det ble gitt 7,3 mill.kr investeringstilskudd og prosjektet fikk også momskompensasjon.
 - Innskuddsbeløp per leilighet: 1,6 mill.kr (hovedsakelig finansiert ved startlån)



Medieklipp: Nye boligeiere i september/oktober 2022



Sanna Skjærum-Larsen har sett frem til denne dagen lenge. Inntar blir med kjøperen til Sanna Fryk med driften av nye biler, eiendom og verne på familiens bedrift.



Skjærum-Larsen er glad i å se sin nye bolig. Her er hun med sin hund, som hun har brakt med seg på den nye dagen.



Fytteklippene er på plass, med mamma, pappa og storebror. Mye blir tryk, men Sanna har allerede funnet ut hvor hun kan ta bussen til jobben på Sanna Fryk.



Eggen makkerbaker - egen leilighet, Raymond Stokke er stolt boligeier.



Sinn, ser Raymond - han vil ta med planen i den nye dagen.



Raymond Stokke har drømmet om å eie en leilighet i kommunen som prosjektleider Jan Terje Oestvik. Fortsetter å ta til seg.

● Sanna (21) er endelig boligeier: – Jeg har kjøpt nesten alt i butikken

Pappa, leiligheten, inntant Sanna er opp med trappene. Inntant er pappa Finn. Hun vil nettopp bli ferd med å bygge sviger inn på plasseren fremfor Øyvangen 14.

STJØRDAL GEMINGSTADVOKAL

Sanna Skjærum-Larsen vil ha sin egen bolig i Stjørdal. Her er hun med sin hund, som hun har brakt med seg på den nye dagen.

hvar var til å bli kjøper har hun vært ut på plasseren fremfor Øyvangen 14.

Overtake

Sanna Skjærum-Larsen har kjøpt sin egen bolig i Stjørdal. Hun er 21 år gammel og jobber i butikken. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier.

Ukjent

Sanna Skjærum-Larsen har kjøpt sin egen bolig i Stjørdal. Hun er 21 år gammel og jobber i butikken. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier.

Pappa og glede

Sanna Skjærum-Larsen har kjøpt sin egen bolig i Stjørdal. Hun er 21 år gammel og jobber i butikken. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier.

Drømme og glede

Sanna Skjærum-Larsen har kjøpt sin egen bolig i Stjørdal. Hun er 21 år gammel og jobber i butikken. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier.

Drømme og glede

Sanna Skjærum-Larsen har kjøpt sin egen bolig i Stjørdal. Hun er 21 år gammel og jobber i butikken. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier.

Drømme og glede

Sanna Skjærum-Larsen har kjøpt sin egen bolig i Stjørdal. Hun er 21 år gammel og jobber i butikken. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier. Hun har kjøpt nesten alt i butikken, og er nå boligeier.

Henrik har kjøpt en av kommunens fineste utsikter

– Ser helt til Håøya

For kort tid siden sto Ullerud Terrasse klar. Det å eie egen leilighet betyr mye for beboerne som er på vei inn.

TOR-ARNE DUNDERHOLEN
lps@olav.no

FROGM: Henrik Standal-Petersen (30) viser stolt fram sin egen leilighet han har kjøpt på Ullerud Terrasse.

Fra venstremiddelen min ser jeg ut. Der ser du helt til Håøya, og til og med Bølgen, forklarer og peker Standal-Petersen fra sin veranda.

– Du har kanskje den beste utsikten i hele Frogm?
Det kan jeg garantere, sier Standal-Petersen til Anta.

30-åringen er i ferd med å flytte inn i den splitter nye leiligheten i borettslaget på Ullerud Terrasse. Han er av åtte stykker som flytter inn.

Allerede 17. august fikk beboerne nøkkelen i hånden. Frem til 1. september bruker de tiden på å flytte inn og sette sitt personlige preg på leiligheten. Beboerne har betalt 2,5 millioner kroner hver for leiligheten.

Henrik er fan av god mat og hygge.
– Så gleder jeg meg til å pynte her til jul, smiler Karlsten.



FLYTTET INN: Her ser du Håkon Veltren, som er forlovet med Jenny Standaal. De hjalp Henrik med innflyttingen. FOTO: TOR-ARNE DUNDERHOLEN

og ser fram til mange kvelder med mat og hygge.

– Jeg har akkurat kjøpt meg en Pappa. Her skal jeg kose meg med strikking og film, sier Katrine Karlsten (31) og legger til:

– Venninna mi bor i nærheten her. I tillegg kan kjøresten min komme på besøk, forteller Karlsten mens hun viser fram sin nye leilighet.

Det aller meste ser ut til å være på plass, men fremdeles gjenstår det noe arbeid i leiligheten. Han er nemlig flimstrettest

og ser fram til mange kvelder med mat og hygge.

– Jeg har akkurat kjøpt meg en Pappa. Her skal jeg kose meg med strikking og film, sier Katrine Karlsten (31) og legger til:

– Venninna mi bor i nærheten her. I tillegg kan kjøresten min komme på besøk, forteller Karlsten mens hun viser fram sin nye leilighet.

Det aller meste ser ut til å være på plass, men fremdeles gjenstår det noe arbeid i leiligheten. Han er nemlig flimstrettest

den første andusjonskonkurranse avst, da denne kun hadde ett bud.

Omsoorgsboliger

Så hopper vi et par år fram i tid. På tampen av 2022 innvikler Frogm kommune en avtale med Skanska, der Belsjø Terrasse også var en del av avtalen.

Kontrakten hadde en verdi på 139,2 millioner kroner (eks mva.). Som del av finansieringen av prosjektene utgav statlig investeringsstøtte fra Husbanken 56,3 millioner kroner.

I starten av 2021 var byggesaksprosjektene i gang. 24 omsoorgsboliger for eldre er under oppføring på Belsjø terrasse. Boettene består av to ulike bygninger på samme tomt.

Etter opprinnelig plan skulle begge prosjektene ha blitt ferdigstilt i slutten av mai i år.

– Prosjektet på Ullerud terrasse er nå ferdigstilt og densom alt nå går etter planen skal omsoorgsboliger på Belsjø terrasse kunne tas i bruk i november, forteller byggesjef og senior prosjektleider hos Gpro, Tron Egil Grov.

Byggesjefen gir et utfordrende marked, materalleveransen og ikke minst pandemien som forklaring på at byggesaksprosjektene har blitt forsinket.

– Vi er nå fornydd med at omsoorgsboliger på Ullerud terrasse tas i bruk. Det er mange som har stått på i mange år for å få realisert disse boligene. Jeg tror det er kjærligstemning for dem som skal bo der. Det er et fint sted, og det er gledelig for både beboere og for kommunen.

Jeg synes at det er et fantastisk tilbud som Frogm har fått bygget med god medvirkning fra innbyggerne og pårørende
ANETTE TRONDAL OLSEN
Enhetleder

Lang prosess

Det er mange år siden omsoorgsboligene på Ullerud terrasse ble påtænkt.

Planleggingen av Belsjø terrasse startet i 2013. Reguleringsplanen ble godkjent i 2016. For «trekanntomtens» der Ullerud terrasse ligger, er det snakk om 2017. Det samme året ble

Agenda

- Alle kan bo godt og trygt
- Status for utviklingshemmedes bosituasjon
- Hvordan Husbanken jobber for at flere skal kunne eie egen bolig og velge hvor og hvordan de bor
- Flere skal kunne eie egen bolig
- Låneevne – ung ufør
- Leie skal være et trygt alternativ
- Forslag til statsbudsjett 2023

Hvilke boutgifter har en ung ufør råd til?

Enslig ung ufør per år kr 324 398,-

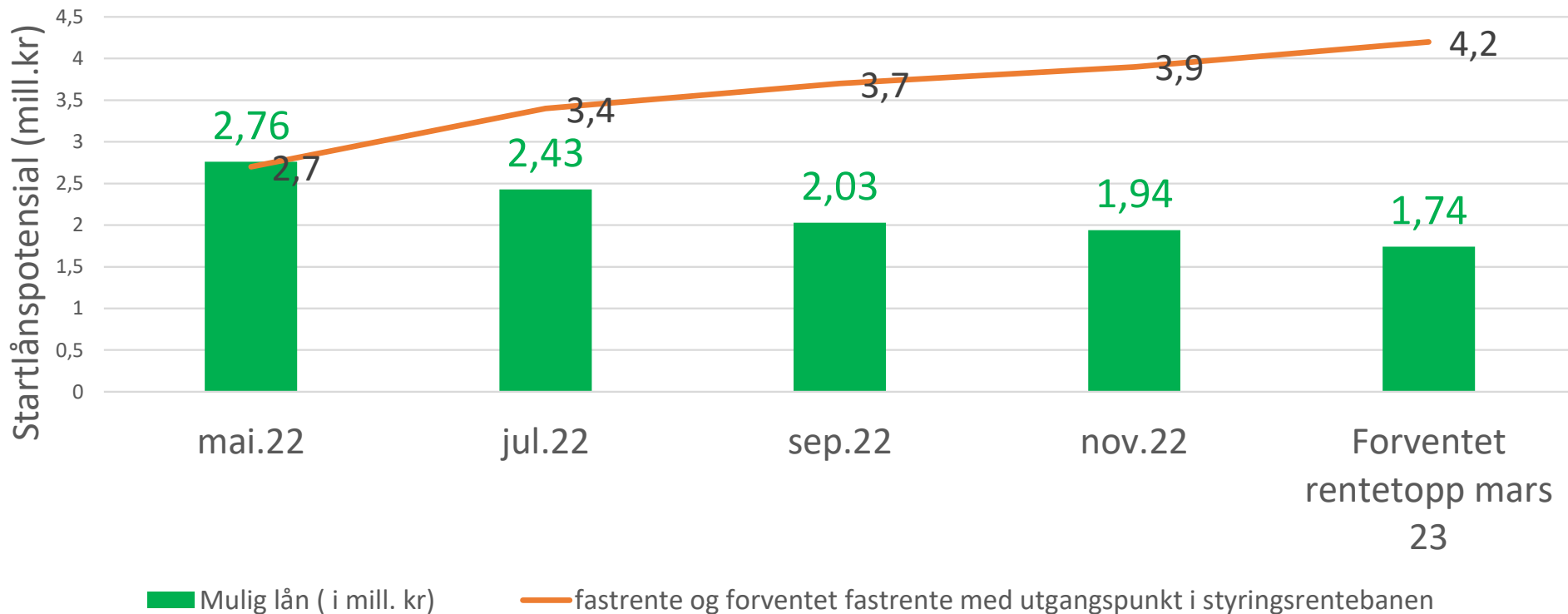
Per måned	27 033	
Skatt (:12mnd) enkel	<u>5 325</u>	21 708
SIFO kvinne 31-50 år 1.5.-31.8.	<u>10 664</u>	
Disponibelt		11 033
Potensiell eff. skattefordel*	<u>1 400</u>	
Disponibelt til boutg.v/eie	<u>12 433</u>	

* 22% av renteutgift

Per måned	27 033	
Skatt (:12mnd) enkel	<u>5 325</u>	21 708
SIFO kvinne 31-50 år 1.9.-		<u>11 084</u>
Disponibelt		10 624
Potensiell <u>eff.</u> skattefordel*	<u>1 400</u>	
Disponibelt til <u>boutg.v/eie</u>		<u>12 024</u>

Økt rente gir redusert lån

Utvikling i startlånspotensial for ung ufør - antar toppen i Husbankens 10-års fastrente nås i mars 2023



Agenda

- Alle kan bo godt og trygt
- Status for utviklingshemmedes bosituasjon
- Hvordan Husbanken jobber for at flere skal kunne eie egen bolig og velge hvor og hvordan de bor
- Flere skal kunne eie egen bolig
- Låneevne – ung ufør
- Leie skal være et trygt alternativ
- Forslag til statsbudsjett 2023

Martenshagen bofelleskap

Kommunen har bygget og leier ut.

- 8 unge beboere, brukarmedvirkning i planlegging og byggemøter.
- Bygget med bevisst forhold til hva husleien blir for den enkelte beboer:
 - 7.500 kr per bolig.
 - Kommunen dekker 1/9 av husleien på fellesarealet.
- Brukere har valgt farger, moduler på kjøkken og hatt mulighet til å gjøre oppgraderinger.
- Bygget sentrumsnært, selv om tomten egentlig var liten. Viktig med sentrumsnær beliggenhet.
- Halve summen til byggekostnad er finansiert gjennom Husbanken.

Kristine får et annerledes liv i Martenshagen bofelleskap



Steinkjer-Avisa, 8. oktober 2021

Leie skal være et trygt alternativ

- De som leier av kommunen har fortsatt for liten innflytelse over hvor og med hvem de vil bo. Bofelleskap med fellesareal, der beboeren leier av kommunen er vanligste boform. Ikke alle hjem føles som egne hjem.
- Mange bofelleskap lider av dårlig vedlikehold
 - kommunen pusser opp når leietagerne flytter, tar ikke høyde for at folk blir boende lenge samme sted.
 - 42 % av boligene trenger oppussing.
- Tøffere boligøkonomi:
 - Husleie ca. 8 000 kr/mnd. i snitt – fordoblet siden 2001
 - Bostøtte: 1994: 85 % får
2020: 20 % får

Leie skal være et trygt alternativ

Husbanken samarbeider med KS og 19 kommuner om å utvikle et digitalt system for kommunale utleieboliger (KOBO)

KOBO vil:

- Forbedre prosessen med å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger.
- Bidra til å følge opp beboere, f.eks. at noen føler seg utrygge på naboene.
- Gi oversikt over vedlikehold/vedlikeholdsbehov
- KOBO kan bistå kommunene med å få rett person i rett bolig til rett tid.



Agenda

- Alle kan bo godt og trygt
- Status for utviklingshemmedes bosituasjon
- Hvordan Husbanken jobber for at flere skal kunne eie egen bolig og velge hvor og hvordan de bor
- Flere skal kunne eie egen bolig
- Låneevne – ung ufør
- Leie skal være et trygt alternativ
- Forslag til statsbudsjett 2023

Forslag til statsbudsjett 2023:

- Tilskudd til utleieboliger foreslås avviklet.
- Tilskudd til heis og tilstandsvurdering foreslås avviklet.
- Investeringstilskuddet foreslås satt til 0 kr i 2023.
- Husbanken ga tilsagn på investeringstilskudd 19 boligprosjekter i 2022, som helt eller delvis har utviklingshemmede som målgruppe.
- 3 boligprosjekter fikk avslag på investeringstilskudd i 2022, fordi rammen for året var oppbrukt.
- I tillegg er det 17 boligprosjekter som Husbanken forventer ville søkt om investeringstilskudd i 2023, som helt eller delvis har utviklingshemmede som målgruppe.



Oppsummering

- Husbankens oppdrag er at alle skal bo godt og trygt.
- I 2022 er det stort avvik mellom utviklingshemmedes bosituasjon og menneskerettighetene.
- Kartlegging og eksempler viser at det er mulig å bo i tråd med menneskerettighetene.
- Gode boformer krever kartlegging, planlegging og systematisk bruk av virkemidler.
- Statsbudsjettet for 2023 kan innebære endringer i arbeidet for å fremskaffe tilstrekkelig antall egnede boliger til å oppfylle menneskerettighetene.