

**Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene**

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

**1. januar 1991 overtar kommunene 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) og øvrig informasjonsmateriell. Rundskrivet erstatter retningslinjer for finansiering av boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming, gitt i rundskriv HB-1207.

Rundskrivet er utformet i samsvar med nye retningslinjer trukket opp av Kommunaldepartementet på grunnlag av St meld nr 47 (1989-90) Om gjennomføring av reformen for mennesker med psykisk utviklingshemming.

### **FULLFINANSIERING**

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

Prinsipielt gjelder de samme krav og retningslinjer til eksisterende som ny bebyggelse. I utbedringsprosjekter kan noe avvik godtas, hvis de ytre rammene setter sterke begrensninger for hva som er mulig å få til.

En generell forutsetning for å oppnå fullfinansiering, er at prosjektene har tilfredsstillende bokvaliteter og en tilknytning til bomiljøet på lik linje med det som er målet for boligplanleggingen generelt. Prosjekter som klart bryter de fastsatte minstekravene og retningslinjene, vil ikke tilbys fullfinansiering. Slike prosjekter kan eventuelt bli vurdert for vanlig finansiering.

I tvilstilfeller, vil Husbanken vurdere innkomne prosjekter i samråd med Sosialdepartementet.

Areal og kostnader som overskrider gjeldende grenser, finansieres ikke i Husbanken.

### **PLANLEGGING AV BOLIGER**

**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.**

Fridtjof Nansens vei 17  
Postboks 5130 Majorstua  
0302 OSLO 3  
Tlf. (02) 46 94 00  
Postgiro 5 08 95 03  
Bankgiro 8200 05 99510  
Telefax (02) 46 78 85

Strandgt. 25  
Postboks 1998 Nordnes  
5024 BERGEN  
Tlf. (05) 23 79 00  
Postgiro 5 69 85 27  
Bankgiro 3411 00 00051  
Telefax (05) 23 79 79

Søndregt. 12  
Postboks 489  
7001 TRONDHEIM  
Tlf. (07) 52 91 50  
Postgiro 5 87 54 63  
Bankgiro 0633 05 70219  
Telefax (07) 51 38 36

Sjøgt. 15  
Postboks 384  
8001 Bodø  
Tlf. (081) 23 540  
Postgiro 5 94 60 58  
Bankgiro 0663 05 60010  
Telefax (081) 20 065

Strandgt. 49  
Postboks 480  
9601 HAMMERFEST  
Tlf. (084) 12 333  
Postgiro 5 97 83 58  
Bankgiro 0623 05 60011  
Telefax (084) 13 333

## Boformer

I tillegg til egne, selvstendige boliger bruker Husbanken følgende begreper om ulike boformer:

**Samlokaliserte boliger** er egne selvstendige boliger lokalisert sammen eller i nærheten av hverandre av naboskaps- og/eller tjenestemessige hensyn.

Fellesrom som er tilrettelagt for mer uformelt samvær, kan gjerne være tilknyttet samlokaliserte boliger.

**Bofellesskap** er boligløsninger som er tilrettelagt for et relativt nært sosialt og praktisk fellesskap mellom beboerne. Bofellesskap vil som regel inneholde felles stue og kjøkken og andre felles arealer.

De private boligene i bofellesskap kan ha en størrelse og standard tilsvarende egne selvstendige boliger, eller ha en noe redusert boligstandard. Er boligene under 40 kvm BRAK, brukes betegnelsen bokollektiv (se under). I bofellesskap kan beboerne ha egen og/eller felles husholdning. ~~Det bør ikke være flere enn 4-5 boliger i et bofellesskap.~~

**Bokollektiver** er boligløsninger tilrettelagt for et særlig tett og omfattende fellesskap hvor de private boenhetene er betydelig reduserte (under 40 kvm BRAK). Fellesrommene utgjør helt nødvendige deler av boarealene. Bokollektiver er vanligvis basert på felles husholdning.

Valg av bokollektiver til andre formål enn kortvarig boavlastning, må begrunnes spesielt hvis Husbanken skal kunne gi fullfinansiering.

## BOMILJØ

**Det blir lagt stor vekt på at boligene lokaliseres i et godt egnet bomiljø. For å unngå institusjonspreg er det viktig at det ikke konsentreres for mange boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming, eller andre med særlige hjelpe- og tjenestebehov. Nye boliger bør ikke planlegges i tilknytning til institusjoner.**

Boligene bør få en sentral plassering i forhold til offentlig kommunikasjon og service. Det må legges vekt på gode utearealer og fellesarealer og at utformingen av boligen tilpasses boligbebyggelsen i området.

Ved ombygging av institusjoner til vanlige boliger, må generelle bomiljøkvaliteter tillegges vekt.

## BOLIGKVALITET

**I vanlige boliger må Husbankens krav til minstestandard være oppfylt (jf Husbanken 1990, HB-3026). Når andre boformer blir valgt, må disse kravene være oppfylte innen prosjektet. Boligene bør være tilgjengelige for bevegelseshemmede. Ved spesialtilpasninger må generell boligkvalitet ivaretas.**

Husbankens generelle minstearealer i låneutmålingssystemet er retningsgivende areal for ulike boligstørrelser. Minsteareal for vanlige 2-roms boliger er 50 kvm BRAK. Fullverdige livsløpsboliger krever vanligvis et areal på minst 55 kvm BRAK.

Alle boliger bør tilpasses rullestolbruk. Dette er et krav i tilknytning til boliger for fysisk funksjonshemmede. Boliger som har tilstrekkelig størrelse bør utformes som livsløpsboliger.

## PERSONALROM

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

Siden mennesker med psykisk utviklingshemming har varierende hjelpebehov, vil ytelsene 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.

Hvis det velges løsninger med større areal for personalet, bør arealene være adskilt fra de private boarealene og utformet som f.eks. en egen boenhet.

## FLEKSIBILITET

**Det blir lagt stor vekt på fleksible løsninger slik at boligene blir tjenlige også for andre i fremtiden.**

Bofellesskap bør planlegges med vanlige, fullverdige boliger og ha fellesrom som *tilleggsareal* til boligene.

Når fellesrom (og eventuelt personalrom) er planlagt slik at arealene alternativt kan brukes som en bolig, kan Husbanken legge romsligere areal- og kostnadsrammer til grunn ved vurderingen av prosjektet.

I bofellesskap med særlig stort arealforbruk, kan Husbanken kreve at boligene er utformet som fullverdige boliger og fellesarealet som en ekstra boenhet.

## 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. bolig pluss andel av fellesrom og eventuelt personalrom.

Øvre arealgrenser er fastsatt i BA (beregnet areal). Tilleggsareal som er utformet som bolig eller har en boligmessig standard, blir betraktet på lik linje med vanlige boliger. (Faktor 1,0 brukes ved omregning til BA.)

### Arealgrenser

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

Unntaksvis kan større areal godkjennes. Dette gjelder f.eks. hvis det er nødvendig med innvendig gangforbindelse mellom boliger 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 eller -innredning e l. I bofellesskap blir akseptable kostnader for tilleggsareal vurdert individuelt for hvert enkelt prosjekt. Hvis fellesarealet har standard og utforming som en bolig, blir kostnadsnormer for boliger lagt til grunn. 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 følgende veiledende kostnadsnormer:

Kr 480.000 for bolig på 50 kvm BA  
 Kr 550.000 for bolig på 65 kvm BA  
 Kr 650.000 ved særlige arealbehov.

## FINANSIERINGSORDNINGER

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 bolig

### Toppfinansiering

- \* etableringslån ved kjøp av bolig (finansiering av innskudd/kjøpesum i borettslagsleilighet)
- \* etableringslån som toppfinansiering kombinert med grunnlån
- \* utleielån som toppfinansiering i forbindelse med oppføringslån
- \* etableringstilskudd som toppfinansiering kombinert med grunnlån

Husbanken utmåler vanligvis grunnlån med inntil 80 prosent og etableringstilskudd med inntil 20 prosent (maks kr 100.000) av lånegrunnlaget. Ved kjøp av borettslagsleilighet hvor husstanden får etableringstilskudd og selv står som eier, kan etableringslån gis med inntil 80 prosent av innskuddet/kjøpesummen (maks kr 385.000). Gjennom utleielåneordningen utmåles 70 prosent grunnlån og 30 prosent utleielån. Det gis ikke etableringstilskudd til boliger som finansieres med utleielån.

Lån som gis sammen med etableringstilskudd til personlig eide boliger, eller som gis til boliger som blir klausulert/forbeholdt psykisk utviklingshemmede, kan få *reduisert rente*, dvs 2 prosentpoeng lavere rente enn ordinært de seks første årene og 1 prosentpoeng lavere rente enn ordinært det sjuende året og følgende år. Dette gjelder alle grunnlån, i tillegg etableringslån som blir gitt som toppfinansiering.

Grunnlånet gis med ordinær avdragstid, utleielånet gis med 10 års avdragsfrihet og deretter nedbetaling som ordinært etableringslån. Etableringslån som toppfinansiering gis med 15 års avdragstid til kommuner, stiftelser o l og med 30 års avdragstid til personlige låntakere som er innvilget etableringstilskudd.

Merk at det ikke er en forutsetning at boliger for utleie til mennesker med psykisk utviklingshemming, må finansieres gjennom utleielåneordningen.

### AVLASTNINGSBOLIGER

Avlastningsboliger er en betegnelse på boliger som skal brukes til boavlastning for personer med annen fast bopel. Avlastningsboliger kan finansieres gjennom ordningene med utleielån eller grunnlån.

Grunnlån vil lån normalt bli utmålt inntil 90 prosent av lånegrunnlaget. Etableringstilskudd kan *ikke* gis til avlastningsboliger.

Det er ikke knyttet bestemte minstekrav til slike boliger. Avlastningsboliger kan være alle typer boliger, også bokollektiver.

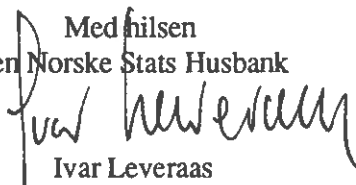
Av hensyn til eventuell senere bruk av boligene som varige og vanlige boliger, anbefales det at boligene i størst mulig grad tilrettelegges med en størrelse og standard som andre boliger.

### BOSTØTTE

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

Bostøtte fra Husbanken er et tilskudd til husstander med høye boutgifter og lave inntekter. De fleste mennesker med psykisk utviklingshemming vil være berettiget til bostøtte så lenge boligen tilfredsstiller kravene som stilles. Disse kravene medfører at boenheter i bokollektiver vanligvis ikke er berettiget bostøtte. I utbedringsprosjekter kan Husbanken fravike kravene. Retningslinjer for dette er under utarbeidelse. Vi gjør oppmerksom på at hvis flere personer deler en vanlig bolig, blir beboerne betraktet som en husstand. Husstanden vil være berettiget til bostøtte så lenge *samlet* inntekt ikke er for høy i forhold til boutgiftene som beregnes.

Med hilsen  
Den Norske Stats Husbank



Ivar Leveraas  
Adm direktør



Trude Lund

