



SKIEN KOMMUNE

- Helhetlig innsatstrapp: tjenester og bolig henger sammen.
- Tilpassede boliger kan minske behovet for tjenestetiltak høyt i trappen (bokollektiv/ sykehjem)
- Utgiftene kommunen har for en sykehjemsplass er tolv ganger høyere enn snittprisen for en bruker av hjemmesykepleie
- **Målgruppe: eldre der behovet er størst**



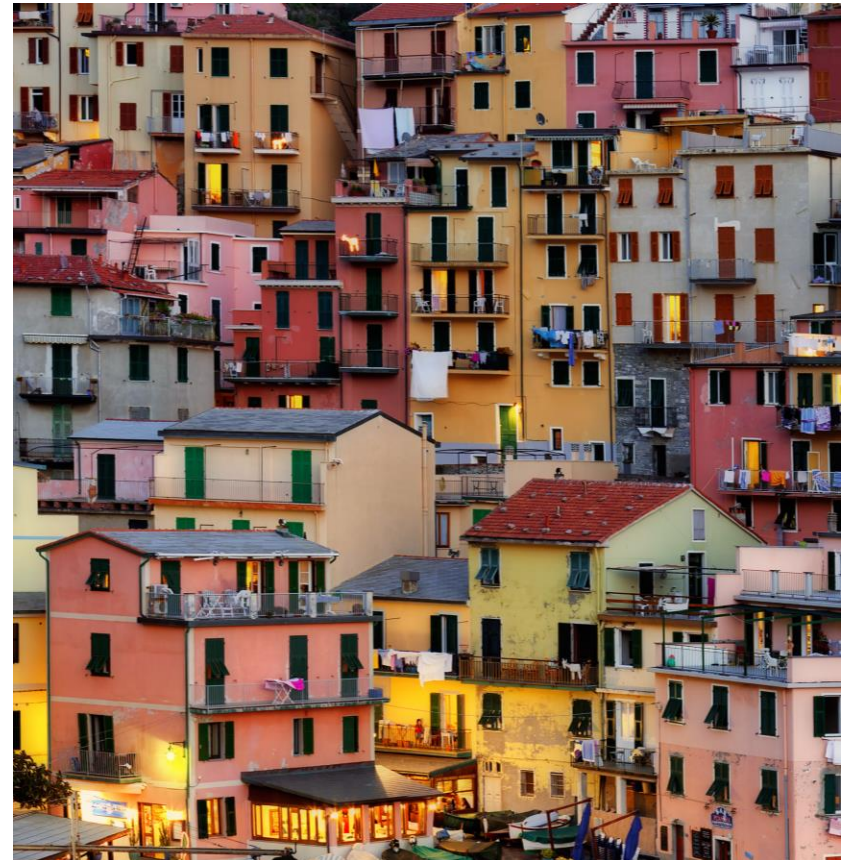
Foreløpig tilnærming:

- Vedtak om heldøgns omsorg
- Husvert (m/uten helsekompetanse)
- Ambulerende helsetjenester
- Velferdsteknologi
- Invitasjon til sosialt fellesskap – trygghet – struktur
- Frivillighet
- Eierskap til eget bomiljø
- Brukerinvolvering

Gode boliger for eldre

- Lite forskning, Oslo Met oppsummerer med følgende som bør være målet:

"Gode boliger for eldre dreier seg ikke bare om boliger som er egnet for skrøpelige personer med behov for hjelp. Vel så viktig er det at boligene kan bidra til å forebygge isolasjon og svekkelser som kan komme med økende alder, og som bidrar til at det går ann å leve mest mulig uavhengig av hjelp fra andre."



Sosiale boformer

Lite forskning, Oslo Met oppsummerer med følgende som bør vurderes:

- Et godt sted å bo er mer enn bare et tak over hodet
- Sosiale boformer for eldre må være en merverdi
- Fysiske møteplasser er viktig og bør vektlegges
- Felles aktiviteter har betydning for hvor sosial boligløsningen er
- En vert som koordinerer og initierer har verdi
- Brukerne selv bør være med i utforming av aktiviteter og ha et eierforhold til sitt nye bomiljø
- Praktisk tilrettelegging viktig



Erfaringer fra andre

Hva skal til for å understøtte dagliglivets aktiviteter:

- Butikk for dagligvarer, frisør, fotpleier og Apotek
- Tilpassede uteområder og turløyper som inviterer til å gå litt lenger
- Sosiale møteplasser krever investering og vedlikehold fra alle som bor og jobber der.
- Frivillighet bør inviteres inn, og må ha et miljø og et godt oppgavetilfang som passer for alle
- Brukere må inviteres og motiveres for de sosiale felleskapsløsningene, for å optimalisere benyttelse av tilbudet



Omsorgsbolig

Husbankens definisjon: selvstendige omsorgsboliger er boliger med alle boligfunksjoner inne i boligen. De består av kjøkken/stue, soverom, bad og areal til oppbevaring. Omsorgsboliger som bygges med investeringstilskudd skal primært være boliger med fellesareal, da disse skal forbeholdes personer med omfattende hjelpebehov.

Designprinsipper:

- Bolig med plass til hjelpemidler og velferdsteknologi
- Privat boenhet bør være **55 kvadratmeter eller større**, med plass til alle boligfunksjoner
- Bør ha adskilt soverom med plass til dobbeltseng
- Plass til nødvendige møbler, hjelpere, hjelpemidler og normal bofunksjon
- Bad med plass for hjelpere ved alle baderomsfunksjoner, samt plass for vaskemaskin.

Brukere med behov for tjenester ulike tider av døgnet

- Omsorgsplassen er for personer med behov for og vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester. Dette er en forutsetning for å kunne få tilskudd fra Husbanken til omsorgsbygg.
- Personer som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester menes her personer som trenger tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid.
- Kommunen har ansvaret for hvordan tjenestene organiseres, og tjenestetilbudet skal være i henhold til lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. "
- Tilbudet søkes om til Tjenestekontoret.

Husbanktilskudd

- Krav til prosjektene
 - Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg
 - Krav til høyeste brannklasse (6)
 - Tilskuddet kan gis til oppføring, kjøp, ombygging, utbedring, leie eller annen fremskaffelse av følgende typer pleie- og omsorgsplasser:
 - Omsorgsbolig, se helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes etter § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav a.
- Økonomisk støtte
 - 45% av godkjent anleggskostnad
 - 1,7 mill – 1.79 mill pr leilighet

Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg



Hva er en omsorgsbolig?

- Omsorgsboliger er ikke en lovregulert boform, og det er beboerens private hjem. Tjenestene er derimot lovregulert og gis etter behov.
- Beboerne i omsorgsboliger må ha kommunalt vedtak om omsorgs- og helsetjenester vurdert ut ifra behov for at prosjektet kan kvalifisere til investeringstilskudd.
- I en omsorgsbolig betaler beboerne for kost, boutgifter og eventuelt egenandel på tjenestene de får. Beboere i omsorgsboliger kan få bostøtte, og de kan tildeles individuelle hjelpemidler fra hjelpemiddelsentralen.
- Flere får omfattende bistand også i omsorgsboliger. Tjenester gis av fast tilknyttet personale eller flere besøk fra hjemmetjenesten.
- En omsorgsbolig er en boform utformet med tanke på at brukerne kan bli boende, også med omfattende pleie- og omsorgsbehov. De må derfor også utformes med tanke på arbeidsforholdene for pleie- og omsorgsansatte.

Husbanken.no



Omsorgsbolig

("Omsorgsbolig med noe bemanning")

- Boliger for personer med behov for omfattende pleie og omsorgstjenester gjennom døgnet.
- Tilskudd ihht Husbankens regelverk (55kvm)
- Løses på ulike måter:
 - husvert 24/7 m/uten helsekompetanse (nattevakt med helsekomp?)
 - Hjemmetjeneste nært/i bygget, eller ved oppsøkende helsehjelp (punkttjenester).
- Eksempler i Skien: Tømmerkaia, Lietorvet, Klyvetunet ++



Omsorgsbolig i bofellesskap

("Omsorgsbolig med døgntjenester")

- Boliger med heldøgns omsorg i bofellesskap eller bokollektiv med omfattende fellesfunksjoner.
- Tilskudd ihht. Husbankens regleverk (28-40 kvm)
- *Bofellesskap er grupper av boenheter med reduserte boligfunksjoner, der tilstrekkelig fellesareal kompensere for dette. Hverdagsaktiviteter og måltider organiseres i fellesskap. Boenhet betraktes som beboerens private arena og inneholder som minimum et soverom/oppholdsrom og bad. (Husbanken.no)*
- *Behov for stedlig bemanning av helsepersonell (Eks: Bakkane)*



OMSORGSBOLIGER, SKIEN



AGENDA
KAUPANG

KUNNGJØRINGER



SKIEN KOMMUNE

ØNSKER Å LEIE BOLIGER

Skien kommune ønsker å leie ulike boliger i Skien sentrum:

- Omsorgsboliger med inntil 60 samlede boenheter.
- Tilvisningsavtaler og tildelingsavtaler for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Aktører som har denne typer boliger til utleie, kan ta kontakt med eiendomssjef Anita Ballestad

Saksprotokoll

Fremtidig behov for omsorgsboliger

Arkivsak-dok. 23/08155
Saksbehandler Geir Gjelstad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Eldrerådet	26.05.2023	38/23
2 Utvalg for helse og omsorg	31.05.2023	33/23

Kommunedirektørens innstilling

1. Skien kommune inngår avtale om leie av 40 – 60 leiligheter med fellesareal for beboerne og base til hjemmetjenester, med utbygger Steinar Moe Eiendom på Tømmerkaja.
2. Utredning av behov for flere omsorgsboliger og vurdering av samarbeid med boligselskaper/boligbyggelag, starter høsten 2023

Utvalg for helse og omsorg har behandlet saken i møte 31.05.2023 sak 33/23

Møtebehandling

Det var 12 representanter tilstede under behandling av saken.

Buer (FrP) fremsatte følgende tilleggssforslag:

3. Utrede estimerte kostnader for leie, inkludert felleskostnader, som vil bli belastet beboerne.

Votering

Forslaget fremsatt av Buer ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for helse og omsorgs vedtak/innstilling

1. Skien kommune inngår avtale om leie av 40 – 60 leiligheter med fellesareal for beboerne og base til hjemmetjenester, med utbygger Steinar Moe Eiendom på Tømmerkaja.
2. Utredning av behov for flere omsorgsboliger og vurdering av samarbeid med boligselskaper/boligbyggelag, starter høsten 2023.
3. Utrede estimerte kostnader for leie, inkludert felleskostnader, som vil bli belastet beboerne.

Pkt. 3 følges opp administrativt og legges ikke frem for behandling i utvalg for helse og omsorg.



Velkommen hjem - bli så lenge du vil

- Tømmerkaia er landets første bydel utelukkende for utleie. Gjelder både bolig og næring.
- Tømmerkaia er det første utleieprosjektet i Norge som gir sine leietakere tidsubestemte leiekontrakter og kun indeksregulert husleie.
- Skien kommune har tilvisningsavtale på hele Tømmerkaia.



Økonomi og avtaler

Lån i Husbanken

- Husbanken har gitt lån til prosjektet på Tømmerkaia basert på reglene om til «Lån til boligkvalitet». For Tømmerkaia utgjør lånet ca. 50% av prosjektets samlede kostnader, og lånet er gitt på 30 år uten avdragsfri periode.

Tilskudd fra Husbanken

- Husbanken har videre gitt et tilskudd til Skien kommune tilsvarende kr 1 700 000.- pr omsorgsbolig, totalt kr 129 200 000.- for dette prosjektet. Tilskuddet utbetales fra Husbanken til kommunen med 40 % når bygget igangsettes, og de resterende 60% ved ferdigstillelse.

Prosjektkostnader

- Omsorgsboligene på Tømmerkaia har en samlet budsjettert kostpris på ca. kr 330 000 000.-, inkludert tomtekostnader og finanskostnader under bygging. Dette tilsvarer ca. kr 4 500 000.- pr omsorgsbolig, inkludert andel felles- og aktivitetsrom for beboerne. Tilpasninger for å etablere omsorgsboliger med velferdsteknologi og andre krav som stilles til slike bygg, medfører ca. kr 4-5 000 høyere byggekostnader pr kvm for dette bygget enn for tilsvarende ordinære utleieboliger som er oppført på Tømmerkaia.

Hvordan startet prosessen hos Skien kommune?

- Skien kommune så behov for omsorgsboliger:
Skien kommune har 14 244 eneboliger og 5 654 leiligheter
Demografisk utvikling: Befolkningen i Skien kommune vil bli preget av en høy andel eldre, mens antallet unge og antallet i yrkesaktiv alder er beregnet til å minske.
- Utlysning
- Hyppig og god kontakt med Husbanken
- Husbankens krav dannet grunnlaget for det første konseptet fra SME
- Privat - offentlig samarbeid



- **Prosess etter inngått avtale mellom SME og SK**
- Det gjennomføres faste samarbeidsmøter mellom SK og SME hver 14. dag.
- Mellom disse møtene gjennomføres det ulike internmøter og det er dialog via telefon og e-post ved behov.
- SK har ulike grupperinger internt i kommunen som bidrar inn i møter.
- SME sin prosjekteringsgruppe er også med hele veien
- Vi har tilpasset og endret bygget underveis i prosessen for å komme frem til det vi mener er det optimale bygget for dette formålet.

Leieavtale med kommunen

- Kommunen leier hele bygget fra ferdigstillelse. Det er inngått en leieavtale på 60 år, hvor kommunen alene har rett til å si opp leieavtalen etter at denne har vart i 30 år, som er minste avtaletid som Husbanken godkjenner når de gir lån og tilskudd til omsorgsboliger.

Leiebetingelser

- Avtalen med kommunen baserer seg på en fast leie pr leilighet, samt markedsmessig leie av fellesarealene for beboerne. Leien er avtalt med bakgrunn i prisnivået ved leieavtalens inngåelse, og skal indeksreguleres fra dette tidspunktet. Leien begynner først å løpe fra det tidspunkt kommunen overtar bygget høsten 2026.
- For å oppnå det ønskede månedlige leienivået for de fremtidige beboerne, innbetaler kommunen en èngangsleie til oss som utleier tilsvarende tilskuddsbeløpet. Dette kommer således i tillegg til den ordinære husleien som er avtalt.
- Kommunen velger selv hvilket leienivå de ønsker ved videre utleie av leilighetene til de fremtidige beboerne.

Merverdiavgift

- Utbygger og eier av bygget får fratrekk for mva for alle byggekostnader. Refusjon av mva gis imidlertid først når samtlige leiligheter er videre utleid fra kommunen til den enkelte beboer.

Forutsetninger

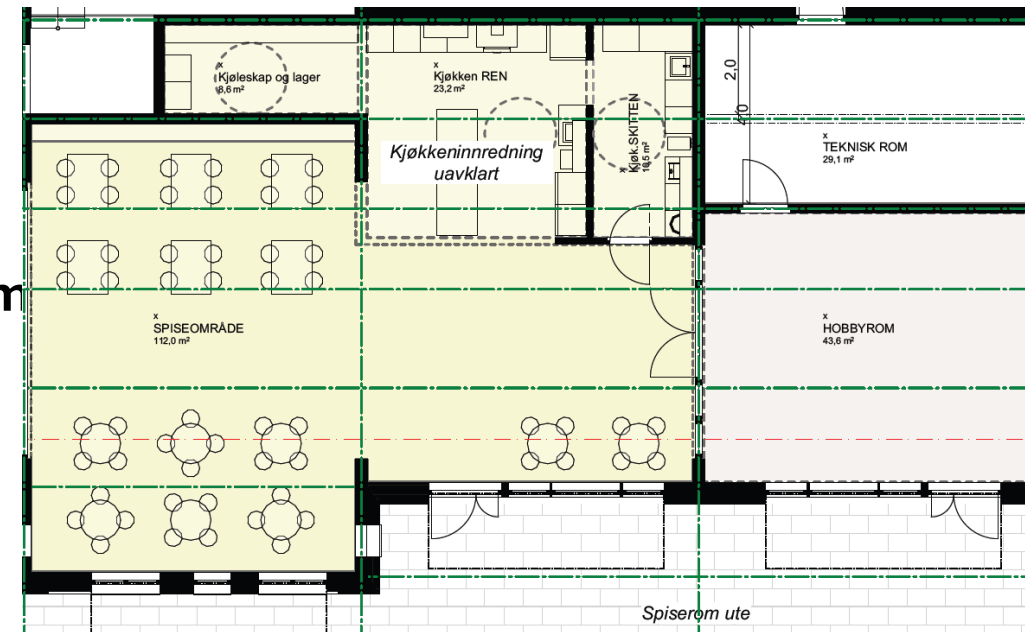
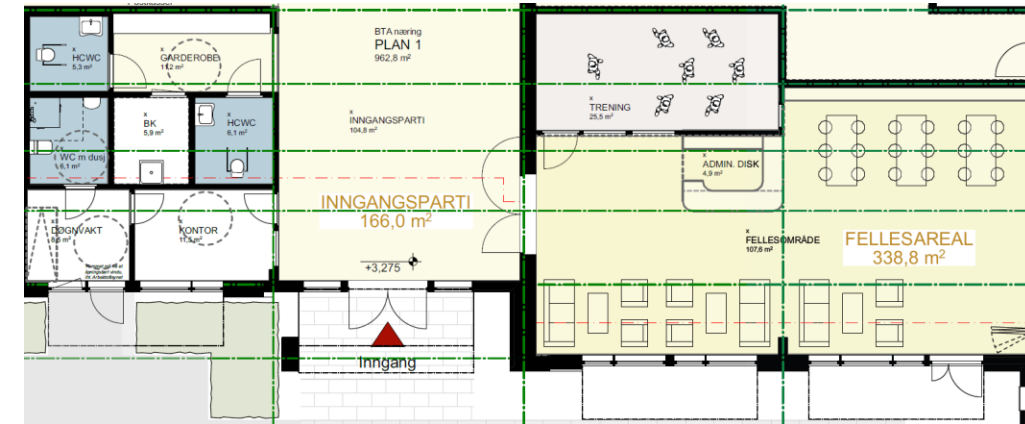
- En forutsetning for tilskudd fra Husbanken og for refusjon av merverdiavgift ved byggets ferdigstillelse er at omsorgsboligene utleies av kommunen til personer med behov for helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for at slike tjenester kan ytes etter helse- og omsorgstjenestelovens § 3-2 første ledd nr 6 bokstav c.



SKIEN KOMMUNE

Fellesareal

- **Kjøkken: 40,3 kvm:**(inkl grovkjøkken og lagring)
- **Fellesområder for aktivitet (285,7 kvm):**
 - Spiseområde: 112
 - Fellesområde: 107,6
 - Hobbyrom: 43,6
 - Treningsrom: 25,5
- **Garderober og myldreareal 1. etg (137,4 kvm)**
 - Inngangsparti: 104,8
 - Garderober inkl WC: 22,6
- **Ansattareal (26,1 kvm):**
 - Kontor: 11,5
 - Døgnvakt: 8,5
 - WC med dusj: 6,1



HEIS

HEIS

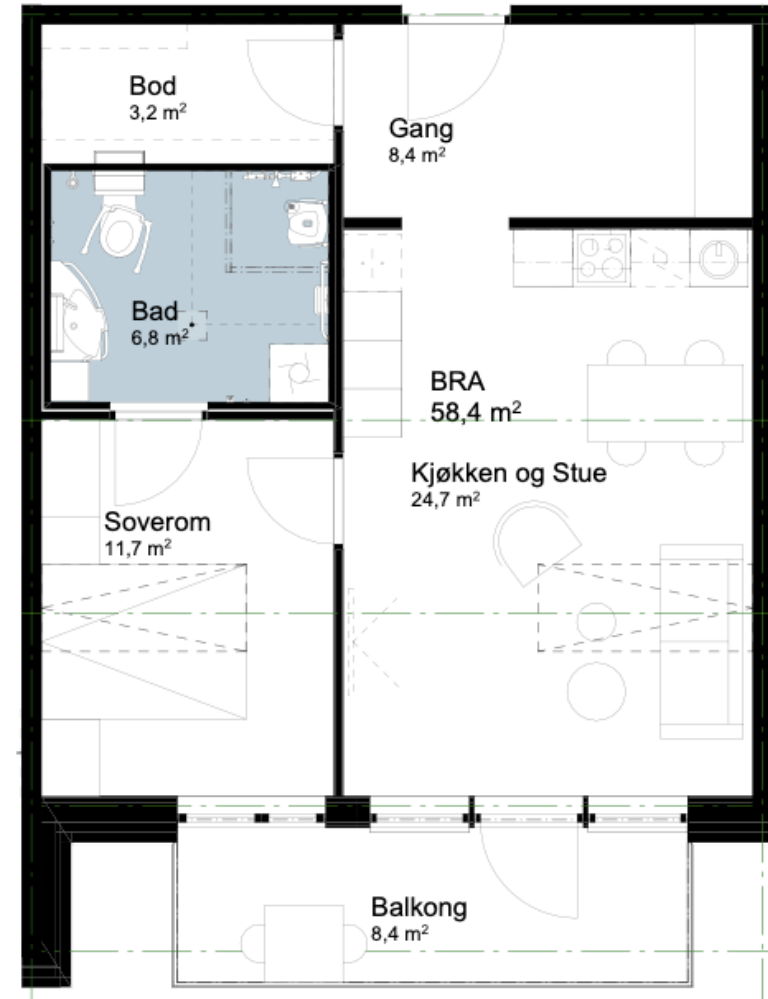
STORSTUE
Velkommen





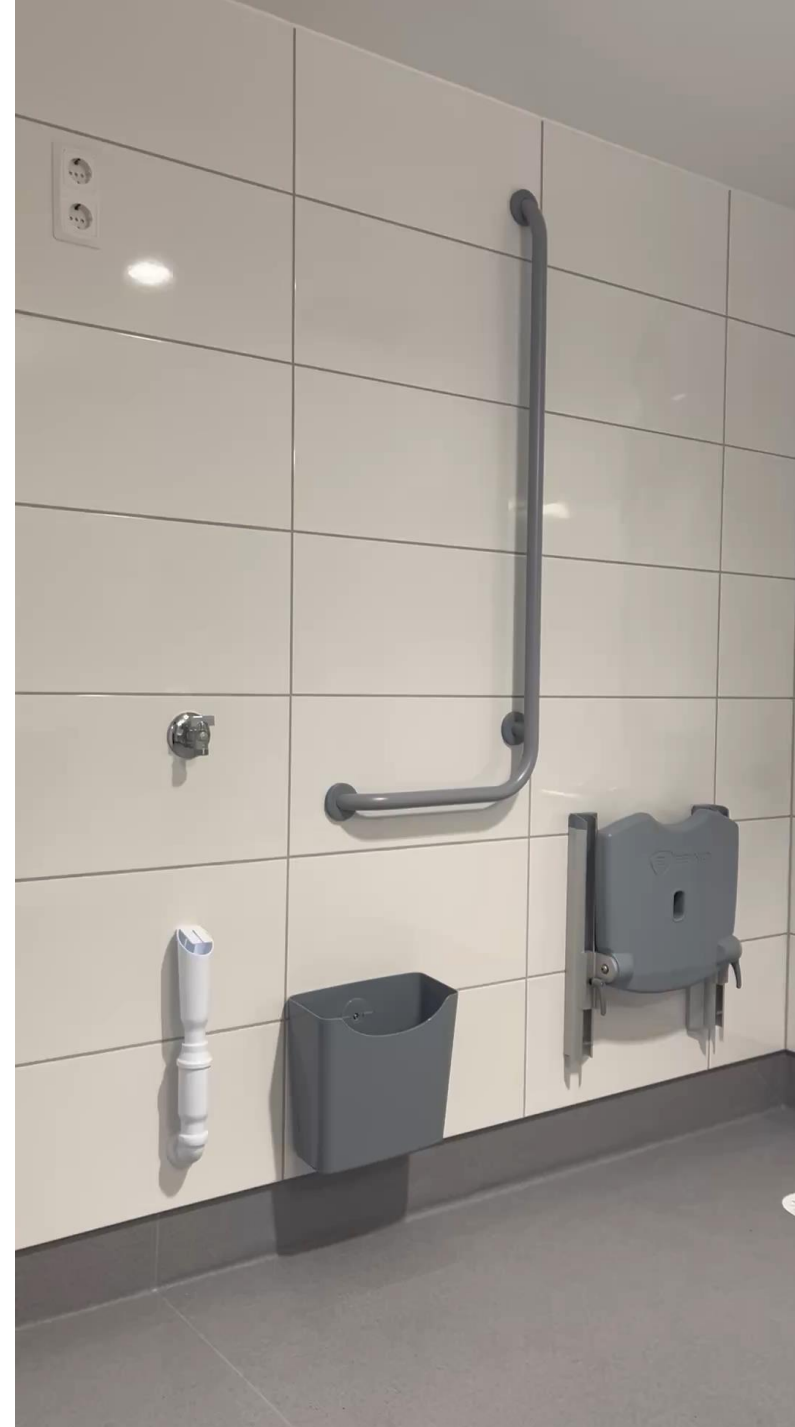
Leilighetene

- Leilighetene er universelt utformet og tilpasset brukergruppen i samarbeid med Skien kommune og Husbanken
- Forsterket gips på vegger
- Brede åpninger
- Badet er fullspekket Bano- bad med:
 - hev/senk/spyl/tørk og vridningsbare toaletter
 - hev/senk vask
 - hev/senk dusj-sete
 - Gripestenger
- Opplegg for velferdsteknologi
- Privat balkong på 8,4 kvm





Besøk på Bano Prefab





**«sammen om Tømmerkaia»
oppmuntrer til
sosialt samvær, fysisk aktivitet,
bekjemper ensomhet
og skaper tilhørighet**

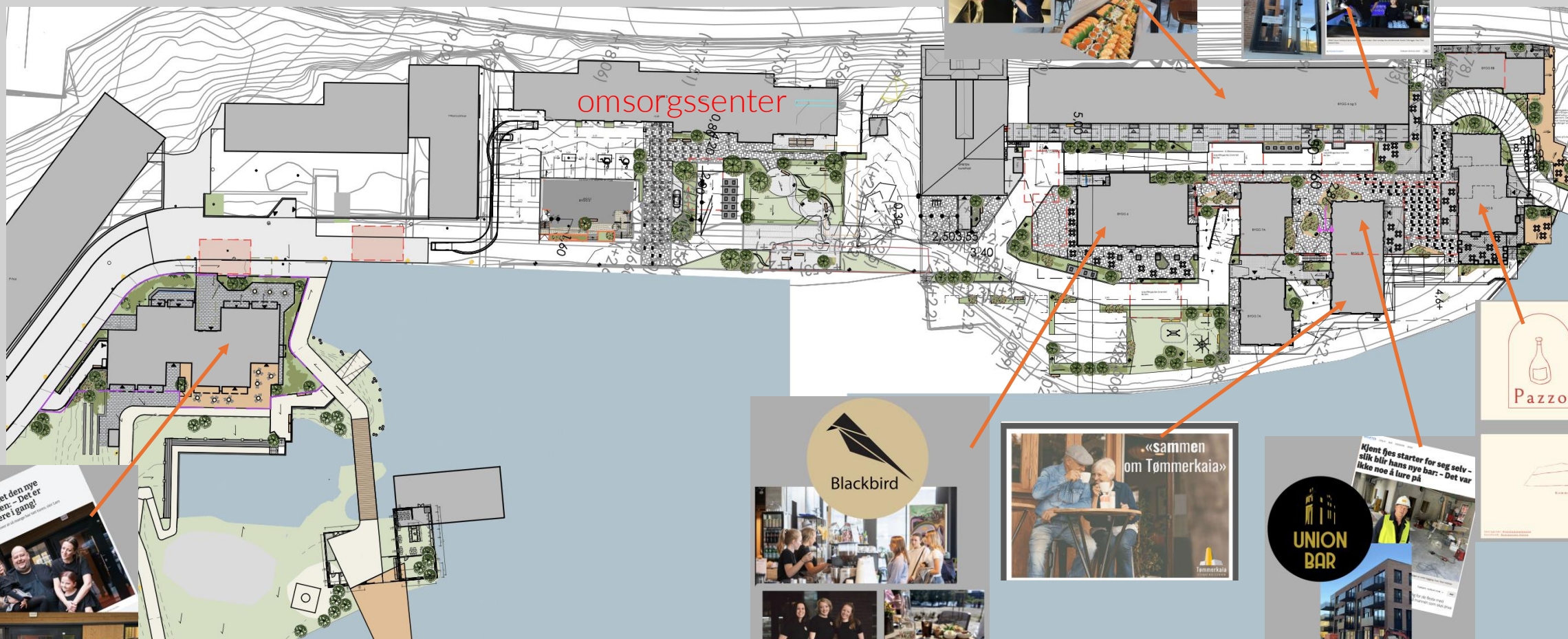


**«sammen
om Tømmerkaia»**





Tømmerkaia
STEINAR MOE EIENDOM





Tømmerkaia 2027

- Rundt 330 leiligheter
- +/- 430 beboere
- 20 næringslokaler
- 200 garasjeplasser

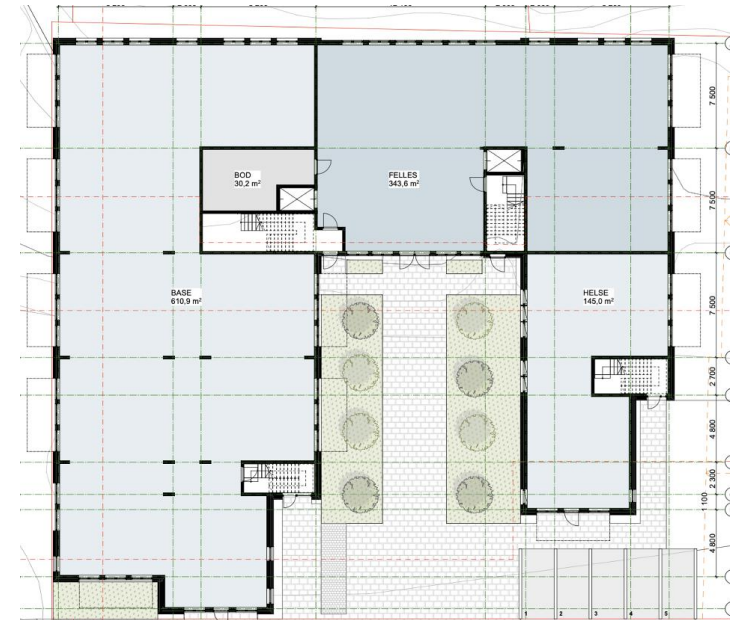


Tømmerkaia
STEINAR MOE EIENDOM



Veien videre

- Konseptutvikling
- Sammen om Tømmerkaia - nærområdet
- Kriterier og avtaleverk
- Utforming
- Frivillighet
- Kommunikasjon ut
- Overføre kunnskap og konsept til andre prosjekter (Eks Lietorvet og Klyvetunet)
- Lietorvet vil inneholde rundt 70 leiligheter, fellesrom for beboere mm., samt hjemmetjenestebase.



Omsorgsboliger i Skien

En omsorgsbolig er tilpasset for at du skal kunne motta nødvendige helse og omsorgstjenester. Boligen er ditt eget hjem, søknad og tildeling av tjenester skjer som for andre hjemmeboende. Det vil være kommunen som tildeler omsorgsboliger etter egne kriterier og søknad. Når tildelingskriterier for omsorgsboligene er klare vil det publiseres her.



Den demografiske utviklingen i Skien vil bli preget av en høyere andel eldre, og færre antall unge og voksne i yrkesaktiv alder. Skien kommune har gjennomført en kartlegging som blant annet viste et behov for omsorgsboliger til eldre, for å kunne gi tilbud om tilrettelagt botilbud på flere nivå enn sykehjem.

Nettsider

Omsorgsboliger i Skien - Skien kommune

[Tømmerkaia omsorgsboliger](#)

Takk for oss 😊



SKIEN KOMMUNE