



Nordre Follo
kommune



Behovsanalyse Helse og omsorg

Nær og nyskapende



INNHold

1. Sammendrag	3
2. Innledning	4
Formålet med analysen	4
Tidsperspektiv og avgrensning	5
Arbeidsgrupper	5
3. Felles tema	6
Strategiske grep	6
Samlet vurdering av behov og kapasitet	8
4. Sykehjem og omsorgsboliger	9
Eksisterende tilbud	9
Behov	9
Strategiske grep	
5. Boliger for personer med nedsatt funksjonsevne	13
Eksisterende tilbud	13
Behov	13
Strategiske grep	14
6. Boliger innenfor psykisk helse og rus	15
Eksisterende tilbud	15
Behov	15
Strategiske grep	16
7. Ordinære kommunale utleieboliger	17
Eksisterende tilbud	17
Behov	17
Strategiske grep	19

Behovsanalyse helse og omsorg beskriver behovet for kapasitet i sykehjem/omsorgsboliger, boliger for innbyggere med nedsatt funksjonsevne, boliger innenfor psykisk helse og rus samt ordinære kommunale utleieboliger.

Analysen baserer seg på befolkningsprognoser utarbeidet våren 2021, og skal bidra til å sikre riktig dimensjonert kapasitet i helse- og omsorgsbygg på lang sikt. Analysen har et 20-års perspektiv. Sentrale føringer, blant annet knyttet til at kommunen skal legge til rette for at eldre skal kunne bo hjemme lenger og at flere skal ha mulighet til å eie egen bolig, er lagt til grunn for valg av strategiske grep.

Strategiske grep for å sikre en kapasitet i samsvar med forventet behov:

- Videreutvikle tjenestene for økt kapasitet på forebyggende innsats, hjemmebaserte tjenester og å sikre tilstrekkelig kapasitet på «de øverste trinnene i innsatstrappa»
- Sikre at kapasitet i kommunalt eide bygg (formålsbygg og utleieboliger) utnyttes best mulig
- Gjennomføre målrettede anskaffelser
 - avtaler med private utbyggere/utleiere
 - inngåelse av utbyggingsavtaler
 - «fra leie til eie»
 - benytte Husbankens boligtilskudd til utleieboliger
- Utarbeide Temaplan for helse og omsorg som viser dreiningen i tjenestene i tråd med nasjonale føringer

Sykehjem og omsorgsboliger

Nordre Follo har i dag 507 omsorgsboliger/sykehjemsplasser som er i bruk. Dette gir en dekningsgrad på 19,4 % (beregnet utfra antall innbyggere over 80 år). Analysen viser at antall plasser med heldøgns omsorg for eldre må øke kraftig i kommende 20 års periode. Det anbefales ikke å låse et mål om dekningsgrad, men i denne analysen har vi lagt opp til bruk av en veiledende dekningsgrad på mellom 16–20 %, som er i tråd med anbefalinger i rapport «Heldøgns omsorg-kommunenes dekningsgrad».

Ved en dekningsgrad på 20 % vil det være behov for at det etableres i overkant 500 plasser i løpet av perioden. Ved en dekningsgrad på 16 % vil det totale behovet være ca. 300 nye plasser.

Boliger for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er 116 boenheter i bruk tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne i kommunen. Fremtidig behov er beregnet ut fra erfaringstall, og ved analyseperiodens utløp i 2042 må det være etablert ca. 40 flere boenheter enn i dag.

Boliger innenfor psykisk helse og rus

Det er per i dag 92 boenheter innenfor psykisk helse og rus som er i bruk. Det er krevende å anslå et fremtidig behov for disse brukergruppene. Det forventes at behovet som oppstår de nærmeste årene kan dekkes i kommunalt eide formålsbygg og utleieboliger, samt etablering av nye planlagte boliger.

Ordinære kommunale utleieboliger

Nordre Follo har 529 ordinære kommunale utleieboliger i dag. Et grovt anslag viser at behovet for denne type boliger, med dagens dekningsgrad, vil øke med ca. 150 boliger frem til 2042.

Sammenheng mellom behovsanalysen og Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP)

I denne analysen har vi identifisert behov for sykehjem/omsorgsboliger, boliger for innbyggere med nedsatt funksjonsevne, boliger innenfor psykisk helse og rus samt ordinære kommunale utleieboliger. Det er utarbeidet behovsanalyser også for skole, barnehage og idrettsanlegg. Behovene som er identifisert i analysene må prioriteres i forhold til hverandre ut fra en helhetlig prioritering og hva som er mulig å realisere i den økonomiske situasjonen kommunen befinner seg i. Kommunedirektøren kommer tilbake med forslag til prioriteringer i langsiktig driftsanalyse og investeringsplan.

Formålet med analysen

Formålet med denne analysen er å lage et beslutningsgrunnlag for å sikre riktig dimensjonert kapasitet for sykehjem, omsorgsboliger, boliger for personer med nedsatt funksjonsevne, boliger innenfor rus og psykisk helse samt ordinære kommunale utleieboliger. Behovsanalysen må ses i sammenheng med Kommuneplanens arealdel, Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP), Boligstrategien, Strategi- og handlingsplan, Temaplan for helse og omsorg samt arbeidet med videreutvikling og differensiering av tjenestene (innsatstrappen).

Kommuneplanens arealdel fastsetter hvilke områder i kommunen som skal benyttes til boligbygging. Behovsanalysene konkretiserer vurderinger knyttet til framtidig kapasitetsbehov innenfor formålsbyggene og utleieboligene med utgangspunkt i demografisk utvikling og kommunens ansvar for å sikre forsvarlige tjenester til innbyggerne. Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan vurderer investeringsbehovene i forhold kommunens økonomiske bæreevne. Alle elementene påvirker og bygger på hverandre. Skal kommunen kunne møte befolkningsveksten på en økonomisk bærekraftig måte må investeringer i sosial infrastruktur og realisering av boligbygging koordineres.

Analysen viser at det er behov for kapasitetsøkninger innenfor alle typer boliger/plasser som belyses i denne behovsanalysen. Det er størst behov for økning for boliger/plasser til eldre.

Stor befolkningsvekst, endringer i befolknings sammensetning, kommuneøkonomi, endringer i kommunens oppgaver, arealknapphet, behov knyttet til robust fagmiljø og rekruttering av medarbeidere er alle elementer som påvirker hvordan kommunen utformer tjenestetilbudet, og dermed også hvor stort behov det blir for ulike typer botilbud fremover.

Behovsanalysen beskriver ulike strategiske grep for å møte deler av utfordringene knyttet til kapasitet i boliger/plasser frem mot 2042, men også utvikling av tjenestene for blant annet å tilrettelegge for økt livsmestring. Realisering av ulike tiltak som følger av arbeidet med de strategiske grepene, vil skje gjennom den årlige rullering av Strategi- og handlingsplan.

Tidsperspektiv og avgrensning

Det er lagt til grunn at analysen skal ha et perspektiv på 20 år, det vil si fra 2022 til 2042. Det lange tidsperspektivet er valgt fordi befolkningsprognosene viser at kommunen vil oppleve en sterk vekst i antall eldre innbyggere i årene fremover. Denne veksten skyldes i hovedsak at innbyggerne som bor i kommunen i dag blir eldre, og i mindre grad tilflytting. Gjennom arbeidet med temaplan for helse og omsorg og boligstrategien vil vi få et godt grunnlag for å foreslå hvordan kommunens bo-konsepter bør utformes fremover for å støtte oppunder gode omsorgstjenester. Det utarbeides derfor en ny behovsanalyse våren 2022 som hensyntar oppdaterte strategier og kunnskap. I neste års analyse vil vi også se på hvert enkelt bygg med tanke på egnethet, mulige tiltak i bygget og muligheter for utvidelser ut fra hva som er hensiktsmessig for det samlede tjenestetilbudet.

I behovsanalyse 1.0 tok vi for oss nåsituasjon til byggene både i forhold til tilstand og kapasitet. Dette var for å få en god oversikt over alle formålbyggene innenfor helse og omsorg i kommunen. Denne behovsanalysen vurderer framtidig kapasitetsbehov og strategiske grep for å sikre at det planlegges for tilstrekkelig antall boliger/ plasser for å ivareta innbyggernes behov. Ordinære rehabiliteringsbehov løses gjennom vedlikeholdsplanleggingen, men analysen berører utfordringer knyttet til bygningsmessig tilstand i de tilfeller der dette påvirker byggenes kapasitet eller egnethet.

Arbeidsgrupper

På vegne av kommunalsjefene for Helse og mestring og Arbeid og inkludering har flere personer fra ulike avdelinger og virksomheter deltatt i arbeidet med analysen. Arbeidsgruppene har rapportert til kommunalsjefene. Arbeidsgruppene har vært representert av personer fra følgende avdelinger og virksomheter, foruten tillitsvalgte:

- Byggeprosjekt
- Helse og mestring
- Arbeid og inkludering
- Handlingsrom 2023
- Byutvikling og arealplanlegging
- Økonomistyring
- Samhandling og utvikling
- Ressursteam Samfunn og bærekraft
- Ressursteam Eiendom og bydrift

Kommunalsjef for Helse og mestring, Marit Kronborg, og konstituert kommunalsjef for Arbeid og inkludering, Lene Jahren, er prosjekteiere.

Strategiske grep

Videreutvikle tjenestene (innsatstrappen)

Kommunen skal organisere tjenestene slik at forsvarlighet og sentrale føringer, forutsetninger for fagfeltet og kommunen generelt, blir ivaretatt. Arbeidet med differensiering av tjenestene og styrking de «laveste trinnene» i innsatstrappa er en pågående prosess, herunder grundige faglige forsvarlighetsvurderinger, konsekvenser av alternative strategier og kartlegging av brukere på individnivå for tidligere innsats på lavere tjenestenivå.

Dette innebærer en økt satsning på «de laveste trinnene» og vridning fra tjenester på høyt nivå i innsatstrappen, over til tjenester på lavere nivå ved å:

- Styrke hjemmebaserte tjenester
- Styrke forebyggende tiltak
- Styrke samarbeidet med frivillige aktører
- Etablere flere lavterskeltilbud (som gruppetilbud)
- Sikre forsvarlig dekning på heldøgns omsorgsplasser/boliger
- Styrke kapasitet til kartlegging, utmåling og revurdering av enkeltvedtak for å sikre at innbyggere får rett tjeneste til rett tid.

Sikre at kapasitet i kommunalt eide bygg (formålsbygg og utleieboliger) utnyttes best mulig

Nordre Follo har mange formålsbygg innenfor helse- og omsorgstjenesten, i tillegg til kommunale utleieboliger. Flere bygg kan sannsynligvis brukes mer hensiktsmessig enn de blir brukt i dag. Det skal derfor gjøres en gjennomgang av hvert enkelt bygg for å vurdere hvilke brukere de egner seg best for, og om det må gjøres bygningsmessige endringer for å få til en mer effektiv bruk av byggene. Prosessen må sikre at kommunens behov ses under ett og at muligheter for sambruk vurderes.

Det er nødvendig å avklare hvordan ulike typer av formålsbygg/boliger best bygges med tanke på lokalisering, størrelse og utforming. Felles for anleggene er at de bør ha en sentral beliggenhet. Løsningene må ivareta de ulike brukergruppenes behov knyttet til fysisk utforming, antall boliger/ plasser som er samlokalisert, behov for personalbase, behov for skjerming osv. I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel må det settes av tilstrekkelig areal med hensiktsmessig lokalisering for å sikre framtidig behov.

Gjennomføre målrettede anskaffelser

Analysen viser behov for et stort antall nye enheter. For eldre gjelder dette spesielt innenfor demensomsorgen. Det vil være behov for tilrettelegging av boliger/plasser for denne gruppen, også «spesialplasser» for innbyggere med atferds utfordringer.

Det store antallet nye enheter som må etableres tilsier at man utvikler videre konsepter som kan gjentas. Slik reduseres både tid for planlegging og kostnader. En annen effekt av mer avklarte konsepter, er at kommunen ved samarbeid med private utbyggere kan være tydelig i forhold til hva som ønskes etablert og hva dette krever.

Ut fra behov kjøper kommunen enkeltleiligheter i eksisterende og nye boligbygg, og enkeltleiligheter med universell utforming i nye boligprosjekter. Bygging av egne boliger for de som ikke kan tilpasse seg et ordinært bomiljø må kommunen ofte stå for selv. Boligene må være skjermet og frittliggende med ambulans oppfølging eller med personalbase.

Avtaler med private utbyggere/utleiere

Kommunen har i 2021 annonsert at vi ønsker tilvisingsavtale med privat utbygger/utleier. Det dreier seg om 50 boliger hvorav kommunen vil ha muligheter til å tilvise 20 leiligheter til vanskeligstilte. Leilighetene er hovedsakelig til økonomisk vanskeligstilte familier og eldre.

Inngå utbyggingsavtaler

En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen som planmyndighet og utbygger om utbygging av et område. Avtalen regulerer gjennomføringen av utbyggingen, som skal skje i samsvar med reguleringsplanen for området. Kommunen kan, gjennom en utbyggingsavtale, avtale at kommunen selv eller andre utpekt av kommunen får forkjøpsrett til et visst antall boliger som skal oppføres i et område. Kommunen kan også forplikte seg til å kjøpe en viss andel, enten prosentmessig eller et gitt antall. Det er en forutsetning at boligene kjøpes til markedspris. Gjennom en utbyggingsavtale kan det også angis bestemmelser om boligstørrelse og boligenes utforming.

Fra leie til eie, salg av kommunale boliger til dagens leietakere

Husbankens virkemidler skal brukes, slik at flere leiere av kommunale boliger får mulighet til å kjøpe boligen. Salg vil gi midler til erstatningskjøp, slik at kommunen kan opprettholde nødvendig antall kommunale boliger.

Husbankens boligtilskudd til utleieboliger

Tilskudd skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det kan gis utleietilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte ved:

- Oppføring av nye boliger
- Kjøp av boliger
- Oppgradering av bolig som bidrar til økt kvalitet. Dette gjelder særlig med hensyn til universell utforming og energi/miljø.
- Etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett.

Husbanken stiller ikke krav til universell utforming og miljø/energi ved tilskudd til utleieboliger utover gjeldende teknisk forskrift.

Kommunens bruk av startlån og tilskudd videreføres som et aktivt virkemiddel slik at flere kan eie egen bolig.

Temaplan for helse og omsorg

Arbeidet med Temaplan for helse og omsorg har startet, her skal strategiene for bærekraftige velferdstjenester skisseres i henhold til behovet og nasjonale føringer. Forebyggende arbeid som sikrer at innbyggerne kan være aktive samfunnsdeltagere og mestre egen hverdag så langt det er mulig, legges til grunn. Blant annet foreslås strategier for å sikre forsvarlig drift av tjenestene og tilstrekkelig kapasitet for nye boliger og formålsbygg. Temaplanen vil komme til politisk behandling i løpet av høsten 2021. I neste behovsanalyse vil arbeidet gis en vurdering og anbefaling av ulike bo konsepter, antall boenheter som samlokaliseres og hensiktsmessig lokalisering.

Samlet vurdering av behov og kapasitet

Tabellen under gir en oversikt over antall boenheter for de ulike gruppene. I tillegg viser den at tre av gruppene har en ubrukt kapasitet av ulike grunner som blir beskrevet nærmere i tilhørende kapittel. Tabellen viser en framskriving av behovet i henholdsvis 2030 og 2042. Største behov for kapasitetsøkning er det innenfor sykehjem og omsorgsboliger.

FORMÅLSBYGG	Plasser/boliger 2021	Kapasitet 2021	Behov 2030	Behov 2042	Endring 2021–2042	Kommentarer til behov
Sykehjem og omsorgsboliger	507	582	663	866	284	Behov ved 16 % dekningsgrad
Boliger for personer med nedsatt funksjonsevne	116	127	145	169	42	Behov ved en økning med 2 boliger per år.
Boliger innenfor psykisk helse og rus	92	108	121	130	22	Behov ved dagens dekningsgrad (0,29 %)
Ordinære kommunale utleieboliger	529	529	606	673	144	Behov ved dagens nivå per 1000 innbyggere (11,6)
SUM	1 244	1 346	1 535	1 838	492	

Eksisterende tilbud

Tabellen under gir oversikt over antall plasser pr 1.1.2021 med heldøgns omsorg til eldre.

Botilbud	Plasser per 1.1.2021	Kapasitet	Ledig kapasitet
Sykehjem	390	429	39
Omsorgsboliger	117	153	36
Plasser totalt	507	582	75
Dekningsgrad	19,4 %	22,3 %	

Det er totalt 507 plasser med heldøgns omsorg for eldre som er i bruk per 1.1.2021. Dette er plasser med kommunal tildelingsrett og tilsvarer en dekningsgrad på 19,4 % i forhold til antall innbyggere over 80 år. Som tabellen viser det er det en ledig kapasitet på 75 plasser, hvorav det er budsjettert med drift kun for omsorgsboliger. Dette er 36 ledige plasser på Kolbotn omsorgsboliger (KOMBO) som tas i bruk utover året 2021.

«Ledig kapasitet» på sykehjem er ikke ledig før det har vært en oppgradering av bygg. I første omgang gjelder dette avdeling 3 på Solborg. Avdelingen er per i dag tom, og det er derfor gunstig å gjøre oppgradering nå. Det er krevende å gjennomføre ombygging og oppgradering av sykehjem, da beboere må flyttes, noe som må gjøres på en god måte, for å gjøre belastningen for beboerne så liten som mulig.

Sokkel på Høyås har også behov for ombygging/vedlikehold. Når Solborg er bygget om, kan det være hensiktsmessig å flytte beboere fra Høyås til Solborg, mens Høyås ombygges. Først når denne ombyggingen er gjennomført kan all «ledig kapasitet» tas i bruk.

Behov

Hvilken samfunnsutvikling vi ser fram mot 2042 vil påvirke hvor mange og hvilke typer plasser vi får behov for. Befolkningsprognosene viser en kraftig økning i antall eldre over 90 år. Det vil si at folk vil leve lenger enn i dag, men at det kommer med en pris. Alt tyder på at forekomst av demenssykdom vil øke i denne aldersgruppen og at den økende oppgaveforskyvning fra spesialisthelsetjenesten vil forandre økt og spesialisert kompetanse i kommunehelsetjenesten også innen eldreomsorgen.

Innbyggere som har behov for heldøgns tjenestetilbud kan motta dette både i eget hjem, i en omsorgsbolig eller sykehjem. Innbyggere har rett til opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester dersom dette, etter en helse- og omsorgsfaglig vurdering, er det eneste tilbudet som kan sikre innbyggeren nødvendige og forsvarlige helse- og omsorgstjenester. «Heldøgns omsorg» dekker ulike tilbud til ulike brukergrupper – men dette kapitlet omhandler tjenester til eldre innbyggere.

Eldre som har sammensatte utfordringer og kan dra nytte av miljøterapeutiske tilnærminger i tillegg til oppfølging av somatisk helse, bør tilbys plass i omsorgsbolig når det ikke er faglig forsvarlig å tilrettelegge for tjenester i innbyggerens hjem. Eldre som har behov for mer avansert sykepleie og oppfølging for eksempel knyttet til demenslidelser som krever spesiell tilrettelegging som ikke kan ivaretas i omsorgsboliger, bør tilbys plass i sykehjem.

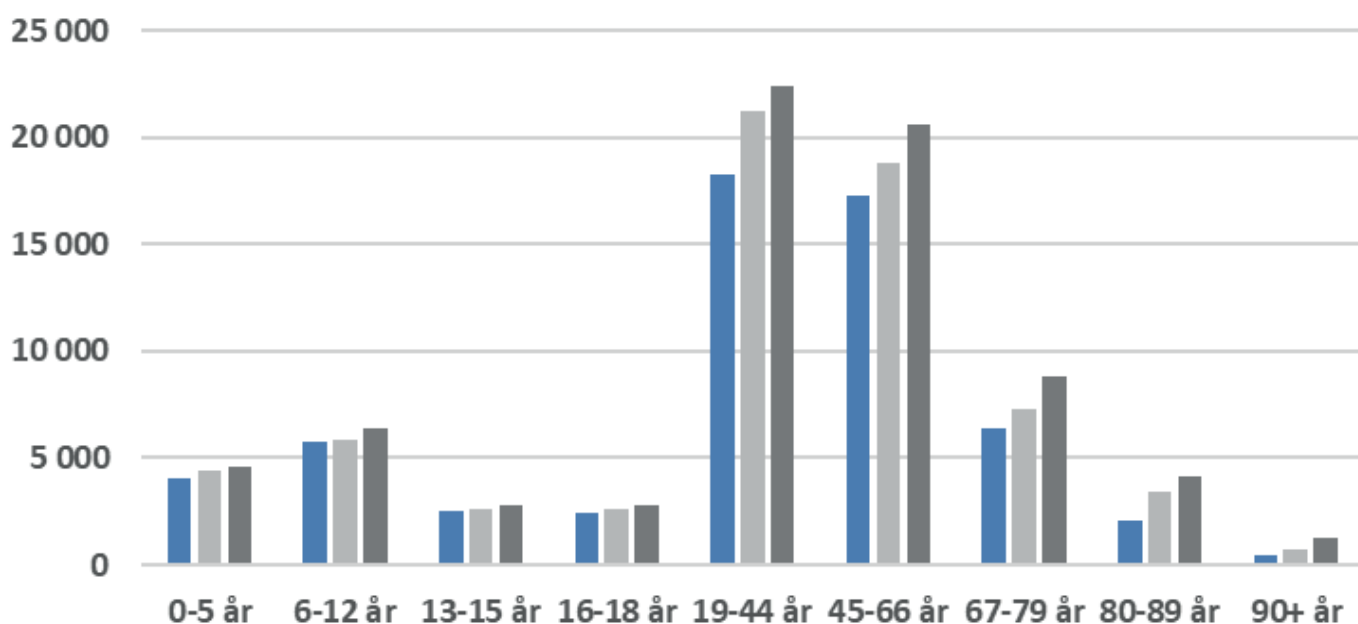
Befolkningsutvikling

Diagrammene under beskriver utviklingen i de sentrale aldersgruppene i forhold til behov for eldreomsorg.

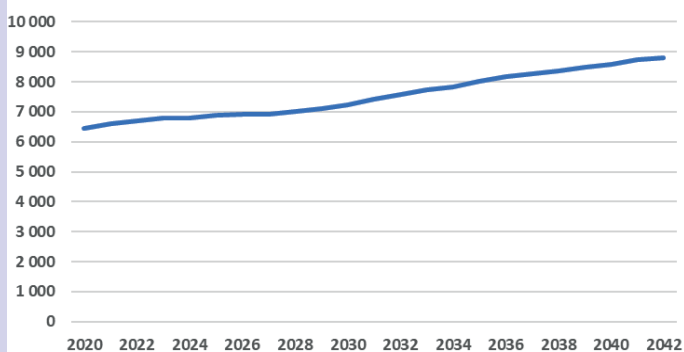
Aldersgruppen 80–89 år vil ha en jevn stigning framover før det flater noe ut for så å stige igjen fra 2038. I 2042 viser framskrivningen at kommunen vil ha mer enn tre ganger så mange innbyggere over 90 år som i dag.

Folkemengde Nordre Follo per aldersgruppe

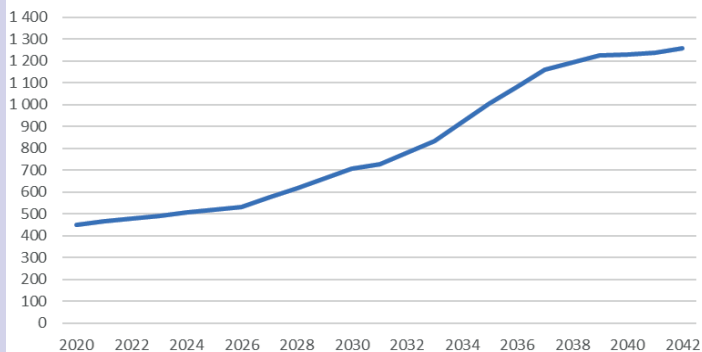
■ Folkemengde 2019 ■ Folkemengde 2030 ■ Folkemengde 2042



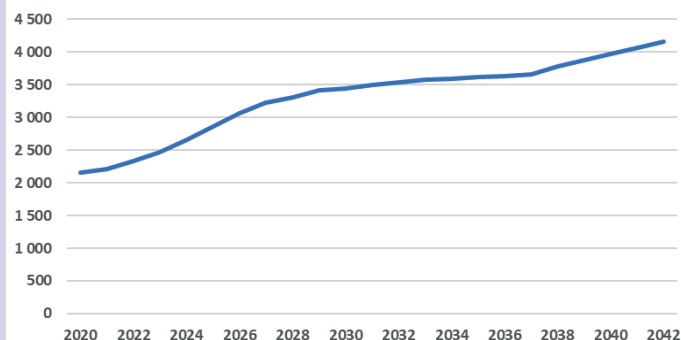
Forventet folkemengde 67–79 år



Forventet folkemengde 90+ år



Forventet folkemengde 80–89 år



Dekningsgrader

Det er kommunene selv som velger hvordan tjenestene skal organiseres. Det finnes ingen sentrale føringer for dekningsgrad eller hvordan fordelingen mellom sykehjemsplasser og omsorgsboliger skal være. Det er heller ikke ønskelig med fast definert dekningsgrad da dette kan «låse» utviklingen og nytteknigen for framtidige løsninger. Det anbefales likevel en veiledende dekningsgrad mellom 16-20 % i kommuner som er sammenlignbare med Nordre Follo kommune (jfr. rapport «Heldøgns omsorg - kommunenes dekningsgrad» fra Agenda Kaupang på oppdrag fra KS). Driftsbudsjettene til hjemmebaserte tjenester henger nøye sammen med kapasiteten på heldøgns botilbud. Lavere dekningsgrad på heldøgns botilbud fordrer at flere innbyggere må få tjenester i eget hjem og at driftsbudsjettene for forebyggende og hjemmebaserte tjenester må økes.

Oversikt over behov for plasser med heldøgns omsorg

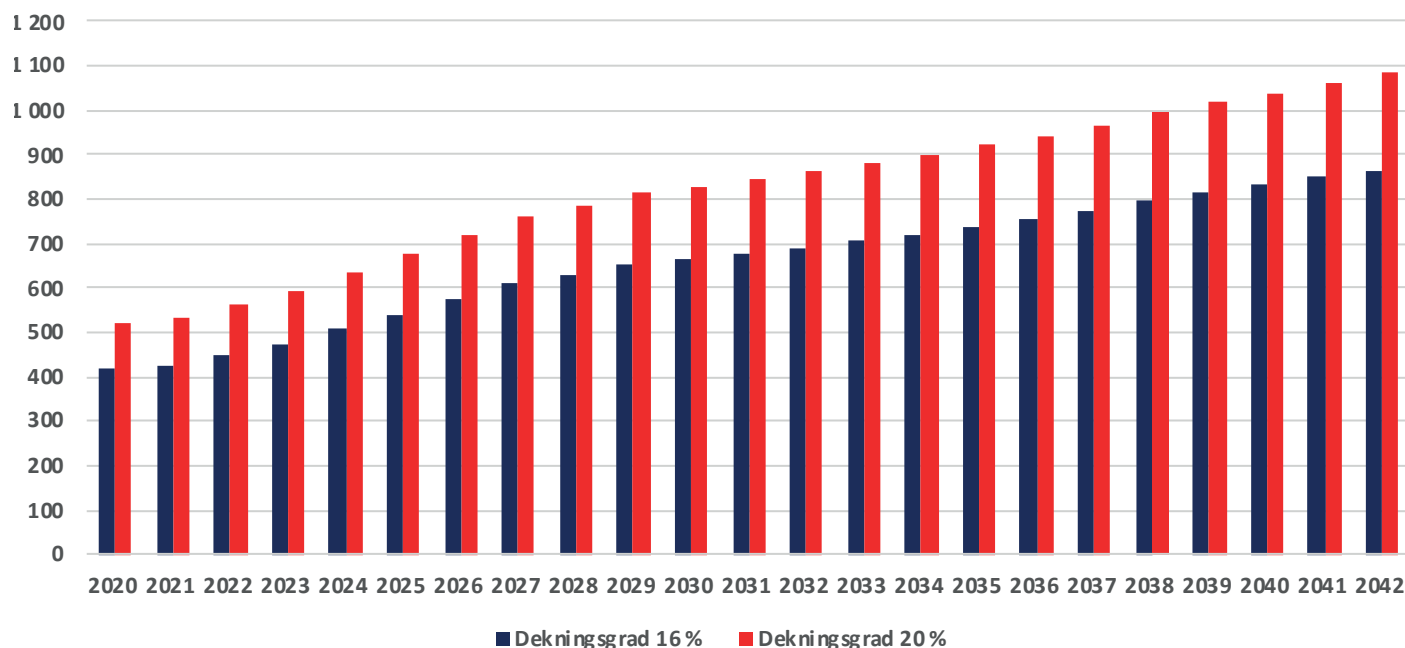
Diagrammet nedenfor viser hvor mange plasser med heldøgns omsorg til eldre kommunen vil ha behov for å planlegge for, framskrevet med grenseverdier på 16-20 % dekningsgrad. Handlingsrommet bør ligge i dette spennet.

For å kunne ta i bruk det som er beskrevet som ledig kapasitet, så er det behov for følgende vedlikehold/rehabilitering:

- Solborg sykehjem 20 plasser
- Høyås bo- og rehabiliteringssenter 36 plasser
- Kråkstadtunet bo- og servicesenter fem plasser

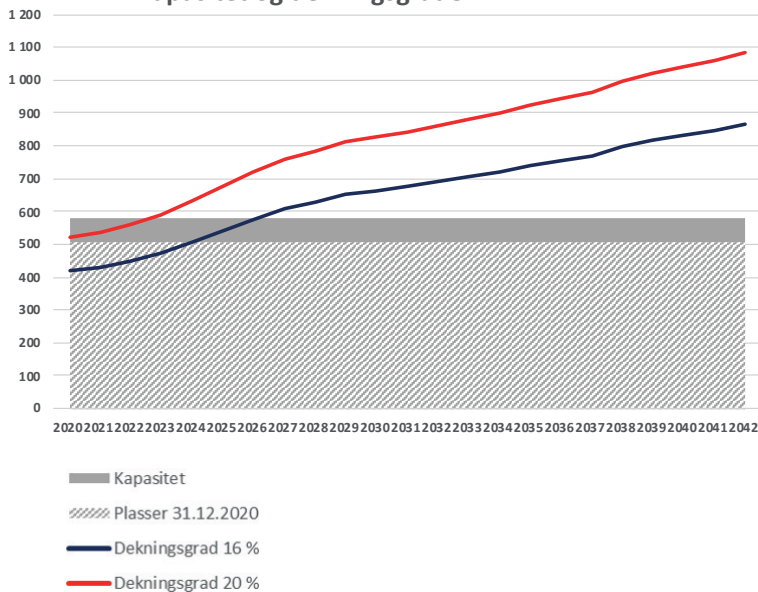
Totalkapasiteten avhenger av at oppgradering og oppussing som beskrevet overfor, gjennomføres. Maksimal utnyttelse av denne kapasiteten vil ikke være mulig før i 2024 blant annet på grunn av at beboere/pasienter må ha alternativt bosted under rehabiliterings-/ ombyggingsperioden.

Behov for plasser med heldøgns omsorg til eldre



Per 1.1.2021 har kommunen en dekningsgrad på knappe 20 %. Diagrammet viser at vi i perioden fram til 2042, må etablere 284 nye heldøgns omsorgsplasser for å ha 16 % dekningsgrad. Om dagens nivå på 20 % dekningsgrad skal opprettholdes må det etableres 501 nye heldøgns omsorgsplasser.

Behov for plasser heldøgns omsorg eldre – kapasitet og dekningsgrader



Selv med en dreining av tjenestene og styrking av et aldersvennlig samfunn er det behov for nybygg i perioden. Diagrammet viser at Nordre Follo vil ha en underdekning av heldøgns omsorgsplasser allerede i 2026. Dette betyr at kommunen må igangsette planer om utbygging av nytt omsorgsbygg senest i løpet av 2022. Kapasitetsbehovet innarbeides i langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP).

I 2019 ble det laget en mulighetsstudie for 50 omsorgsboliger på på Hebekk, på tomten hvor den tidligere Follo barne- og ungdomsskole var plassert. Det må gjøres en ny mulighetsstudie for å vurdere kapasiteten på tomten med en maksimal utnyttelse av arealet. Boligene bør således stå klare for innflytting i løpet av 2026 for å møte behovet.

Strategiske grep

Videreutvikle tjenestene

Statlige føringer viser til at kommunene bør planlegge for en sterkere satsning på forebyggende innsats slik at innbyggerne kan bo lenger i egne hjem. Dette er også en vedtatt strategi i kommunen (Strategi- og handlingsplan 2021-2024). Det arbeides eksempelvis med utvikling av velferdsteknologiske hjelpemidler og trygghetsskapende teknologi, samarbeid med frivillige og andre bidrag til de «laveste trinnene» i innsatstrappen. Antall innbyggere med demenssykdom vil øke betydelig og planlegging av boliger og tjenester må ivareta behov knyttet til tilrettelegging av bygg og tjenesteinnhold.

Sikre at kapasitet i kommunalt eide bygg utnyttes

Behovet for nybygg av omsorgsboliger og sykehjemsplasser vil også påvirkes av hvordan vi benytter byggene vi har i dag, og i hvilken grad det er tilgjengelige boliger (kommunale utleieboliger eller ordinære boliger) som er godt tilrettelagt i forhold til fysisk utforming og hvor det er mulig å tilrettelegge for eksempel sosiale treffpunkter, trygghetsskapende tiltak og så videre. Det skal gjøres en gjennomgang av hvert enkelt bygg for å vurdere hvilke brukere de egner seg best for, og om det bør gjøres bygningsmessige endringer for å få til en mer effektiv bruk av byggene. Kartleggingen omfatter også de kommunale utleieboliger, og det vil gjøres en vurdering av om det er mulig å benytte noen av eksisterende kommunalt eide boliger til andre formål.

Temaplan for helse og omsorg

Arbeidet med omstillingen i helse og omsorg har startet. Temaplanen skal bidra til utviklingen av et aldersvennlig samfunn som legger til rette for aktiv aldring og bærekraftige tjenester, og det skal foreslås strategier for å sikre forsvarlig drift av tjenestene og tilstrekkelig kapasitet for nye boliger og formålsbygg. Det skal også gjøres en vurdering og anbefaling av ulike bo konsepter, antall boenheter som samlokaliseres og hensiktsmessig lokalisering. Temaplanen vil komme til politisk behandling i løpet av høsten 2021. Neste behovsanalyse kommer til behandling første halvdel av 2022.

Eksisterende tilbud

Tabellen under gir oversikt over antall boenheter i boliger for personer med nedsatt funksjonsevne per 1.1.2021.

Type bolig	Boenheter per 1.1.2021	Kapasitet	Ledig kapasitet
Kommunale boenheter	95	106	11
Private boenheter	21	21	0
Plasser totalt	116	127	11

Det er 116 personer som bor i boliger som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne i kommunen. 21 personer eier egen bolig mens de øvrige leier bolig av kommunen.

Fem av de kommunale leilighetene ligger ikke i tilknytning til personalbase og fellesareal.

111 brukere bor i samlokaliserte leiligheter med tilknytning til personalbase og fellesareal. Disse samlokaliserte leilighetene er forbeholdt personer med behov for helse og omsorgstjenester gjennom store deler av døgnet.

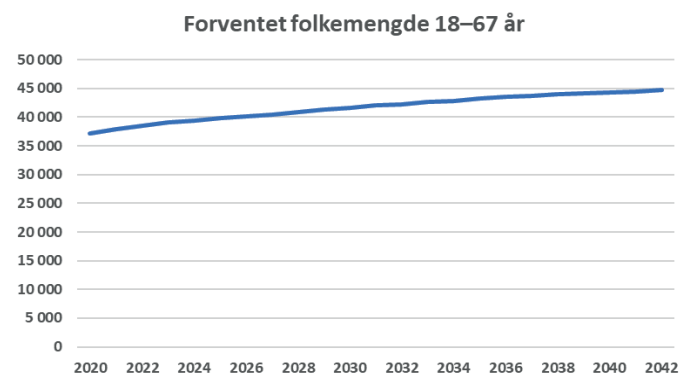
11 kommunale leiligheter står ledige på Solbråtan bo- og ressursenter. Det er foreløpig ikke driftsmidler til disse boligene.

Kjøpte plasser: Kommunen kjøper tjenester for ca. 10 innbyggere innenfor denne gruppen. Det er individuelle forhold og faglige forsvarlighetsvurderinger som ligger til grunn for dette. Det arbeides med å etablere lokale løsninger, men det har ikke vært mulig å tilrettelegge for tjenester til alle innenfor eksisterende tilbud/ boliger.

Behov

Befolkningsutvikling

Brukerne av boliger for denne gruppen er i hovedsak i alderen 18-67 år. Grafen under viser utviklingen i denne aldersgruppen.



Dekningsgrader og framtidig behov

Det er 168 innbyggere (i alderen 16-67 år) som er registrert med diagnosen «psykisk utviklingshemmet» i Nordre Follo for 2020. Utviklingshemming er en samlebetegnelse for mange ulike tilstander og diagnoser som er knyttet til språklige, kognitive og sosiale utfordringer. I tillegg til psykisk utviklingshemmede, vil det være personer som grunnet skade eller sykdom får en ervervet funksjonsnedsettelse, samt innbyggere med diagnoser i autismespekteret som melder behov for helse- og omsorgstjenester knyttet til en samlokalisert bolig. Disse er regnet med i denne «gruppen» og lagt til grunn for framskrivningen med utgangspunkt i erfaringstallene.

Det er per i dag 16 personer som står på venteliste for å kunne etablere seg i egen bolig. Mange har stått på venteliste i flere år. Solbråtan ble overtatt av området «Habilitering» i mai 2020 og bygget var ferdig rehabilitert i desember 2020 med 24 leiligheter. Pr 1. mars er 13 leiligheter tatt i bruk. Det planlegges for at boligene skal tas i bruk i 2022/23. Dette gir god nok kapasitet for å dekke behovet knyttet til nåværende venteliste. Basert på erfaringstall, er det sannsynlig at det

innen dette feltet vil bli en økning på to til fire personer per år som har behov for bolig, det vil si mellom 40 og 80 personer totalt i 20-års perioden. Det er ikke mulig å forutsi hvilket tjeneste- eller boligbehov disse brukerne vil ha da det er stor variasjon i brukergruppen. Nåværende dekningsgrad legges til grunn i vurderingen av fremtidig boligbehov. Det er usikkerhet knyttet til hvor stor andel av brukerne som vil anskaffe sin egen bolig, men vi antar at det vil bli en økning i andelen som anskaffer egn bolig fremover. Det må planlegges en ny bolig med fem til åtte plasser innen 2024. Det finnes muligheter innen kommunens eksisterende boligmasse/ formålsbygg som kan vurderes.

Mange ønsker å flytte til egen bolig når de blir voksne. Flere bor hos foreldrene eller annen familie til de nærmer seg 30 år. I disse tilfellene er omsorgspersonene avhengig av støtte i form av avlastning og omsorgstønad. Kommunen har ansvar for å bidra til at personer med nedsatt funksjonsevne kan leve mest mulig selvstendig samtidig som man sikrer god kvalitet i tjenestene og effektiv bruk av ressursene.

Få personer med psykisk utviklingshemming bor i egen eid bolig eller leid bolig som ikke er samlokalisert (bofellesskap). De fleste bor enten hjemme hos familie eller leier bolig av kommunen. Artikkel 19 i FN-konvensjonen som omhandler rettigheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne, 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».

Strategiske grep

Videreutvikle tjenestene og sikre at kapasitet i kommunalt eide bygg utnyttes best mulig

I Regjeringens strategi «Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk - Alle trenger et trygt hjem» beskrives tiltak for at flere utviklingshemmede skal kunne eie egen bolig. Disse sentrale føringene skal ivaretas i planleggingen, og individuelle ønsker og behov er førende for valg av løsninger.

Hensynet til at personene skal ha forsvarlige tjenester og at disse er organisert på best mulig måte, skal ivaretas. Videreutvikling av tjenestene med fokus på «de laveste trinnene», målrettede anskaffelser, best mulig utnyttelse av formålsbygg og kommunale utleieboliger, samt aktiv bruk av Husbankens virkemidler (bla startlån, «leie til eie» osv.), vil være strategiske grep i det videre arbeidet. Da det ikke er kartlagt fullt ut hvilken boform enkeltpersoner ønsker seg fram i tid, og hvor mange som eventuelt ønsker å eie egen bolig, er det utfordrende å beskrive framtidig behov. Gjennomgangen av kommunalt eide utleieboliger og formålsbygg vil gi en avklaring på om det er mulig å etablere gode løsninger for å imøtekomme behovet innenfor de boligene kommunen disponerer.

Eksisterende tilbud

Tabellen under gir oversikt over antall boliger og kjøp av plasser innenfor psykisk helse og rusomsorgen.

Type bolig	Boenheter per 1.1.2021	Kapasitet	Ledig kapasitet
Psykisk helse	65	68	3
Rusomsorg	14	27	13
Kjøpetjenester – Psykisk helse og rus	13	13	0
Plasser totalt	92	108	16

Boligene er samlokaliserte med fast bemanning eller enkeltstående eller samlokaliserte boliger med ambulante tjenester.

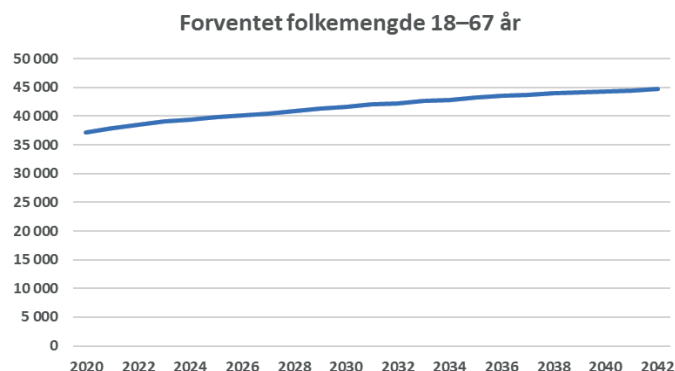
I Strategi- og handlingsplan 2021-2024 ble det vedtatt å redusere bruk av kjøpeplasser innen tjenesteområdet psykisk helse og rus. De strategier som foreslås under er helt avgjørende for å kunne realisere dette.

Kommunen har et omfattende ansvar for tjenester til personer med rusrelaterte og/eller psykiske lidelser (helse- og omsorgstjenesteloven). Det er kommunene selv som avgjør hvordan tjenestene skal organiseres. Innen området psykisk helse og rus trenger de med de største bo- og levetfordringer bemannede omsorgsboliger, mens de med kortvarige moderate og lettere lidelser og vansker kan få et bedre liv i en egen frittliggende bolig med ambulant oppfølging, deltakelse i et gruppetilbud eller ved å delta i aktiviteter. Det må være tilstrekkelig kapasitet på tilrettelagte boliger med bemanning for innbyggere med store og sammensatte funksjonsutfordringer for å sikre faglig forsvarlighet i tjenesten.

Behov

Befolkningsutvikling

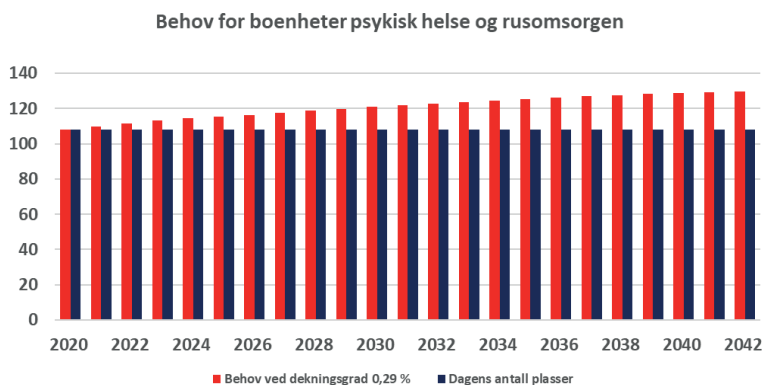
Brukerne av boliger innenfor psykisk helse og rus er i hovedsak i alderen 18-67 år. Grafen under viser utviklingen i denne aldersgruppen.



Dekningsgrader og framtidig behov

Befolkningen i aldersgruppen utgjør i dag ca. 37 000 innbyggere. Med 108 boliger gir det en dekningsgrad på 0,29 % sett i forhold til aldersgruppen 18-67 år.

Det er krevende å anslå et framtidig behov for boliger innen psykisk helse og rus. Utviklingen viser at personer med langvarige og omfattende rusvansker lever lengre. Brukergruppens behov er mer sammensatt enn tidligere, og kommunen har fått flere oppgaver. Tjenestene innenfor området er i utvikling, og det vil endre behovet for kommunale boliger for disse brukergruppene.



Hvis dekningsgraden skal opprettholdes på samme nivå som i dag, så vil det i 2042 være behov for en økning med ca. 20 boliger.

I arbeidet med å redusere antall kjøpte tjenester, etablering av tjenestetilbudet på Vardåsen, samt gjennomgang av kommunale utleieboliger og formålsbygg, vil antatt framtidig behov for boliger vurderes på nytt.

Nåværende dekningsgrad legges til grunn og kommunen antas foreløpig å ha tilstrekkelig kapasitet. Behovet vil bli vurdert på nytt i forbindelse med arbeidet med Temaplanen for helse og omsorg og neste behovsanalyse.

Strategiske grep

I arbeidet med felles strategiene i kapittel tre vil det være fokus på en videreutvikling av tjenestene og at boligene har en utforming og beliggenhet som tar hensyn til beboernes behov. Stabilitet i boforholdet er en viktig forutsetning.

Ivareta brukere med store og sammensatte behov, bedre tilpassede boliger

Samlokaliserte boliger som primært er rettet mot innbyggere med alvorlige psykiske lidelser og rusutfordringer og utagerende atferd er under utvikling med åtte samlokaliserte boliger som planlegges i drift fra 2021. Sikkerhetsaspektet for både beboere og den stasjonære bemanningen skal ivaretas. Behovet for flere slike boliger og andre mindre og tilpassede botilbud er kartlagt. Skiveien 51 er i gang med ombygging og tilrettelegges til samme brukergruppe, men med mindre atferds utfordringer. Det er et mål å redusere kjøp av plasser.

Kommunikasjonsstrategi og innbyggerdialog

I forbindelse med opprettelse av nye botilbud i kommunen er det nødvendig med en god kommunikasjon for å sikre innbyggerdialog og medvirkning. Erfaring viser at god informasjon og dialog i en tidlig fase, er en nødvendig forutsetning for godt samarbeid under realisering av nye prosjekter.

Kommunale utleieboliger er alle boliger som kommunen disponerer og hvor det inngås husleiekontrakt etter husleieloven § 11-1.

Kommunale boliger for vanskeligstilte;

Å være vanskeligstilt betyr at søker ikke greier å skaffe selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand, en egnet bolig grunnet dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne og helsemessige eller sosiale forhold. Dette gjelder også personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, fysiske – og psykiske funksjonsnedsettelse.

Kriterier for å få leie en kommunal bolig er at du er vanskeligstilt og at du er uten fast eller egnet bolig, eller i ferd med å miste boligen. Du være over 18 år og ha botid to år i kommunen. I tillegg kan du ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør deg i stand til å fremskaffe egnet bolig. Det er eget søknadsskjema for kommunal bolig og hvor tildelingen gis etter retningslinjer vedtatt av Nordre Follo kommune 09.06.20. Fordelingen av søknader gjøres av Boligteam som har deltakere fra følgende virksomheter; NAV Nordre Follo, Psykisk helse og rus, Familiestøtte og tjenestetildeling, Vedtakskontoret og Boligkontoret.

Kommunale boliger for de som har behov for helse- og omsorgstjenester;

Boliger tildelt etter Helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 a pålegger kommunen en plikt til å tilby opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester. Utløsende for rettigheten er den enkeltes behov for helse- og omsorgstjenester, ikke den enkeltes behov for bolig.

Eksisterende tilbud

Antall boliger

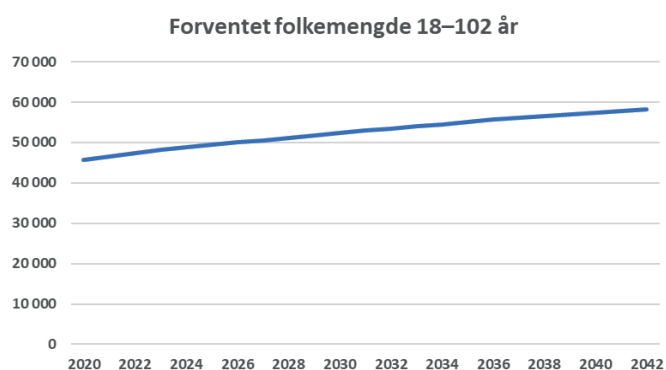
I Nordre Follo er det i dag ca. 900 kommunale utleieboliger hvorav 529 er ordinære kommunale utleieboliger. De øvrige boligene er utleieboliger innen Helse og mestring og Arbeid og inkludering.

Det er sjelden de ordinære kommunale utleieboligene står ledige, i så tilfelle er det på grunn av oppussing før ny leietager flytter inn. Boliger det ikke er behov for selges, og det anskaffes nye og hensiktsmessige boliger.

Behov

Befolkningsutvikling

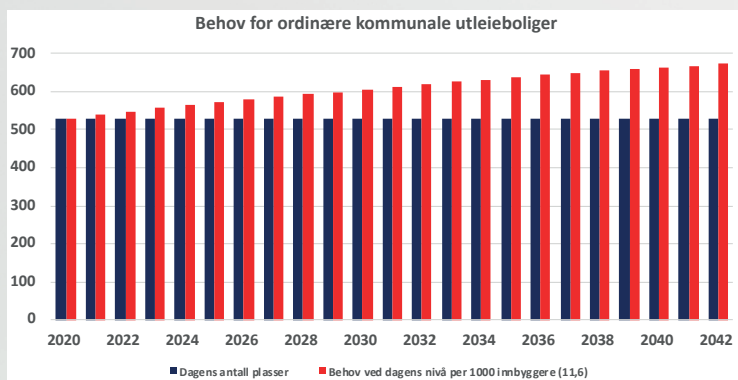
Det er innbyggere i alle aldersgrupper som har behov for kommunal bolig, og befolkningsutviklingen for alle voksne anses derfor å være den mest relevante. Grafen under viser utviklingen i aldersgruppen 18 –102 år.



Dekningsgrad og framtidig behov

Det er krevende å anslå et framtidig behov, både endringer i andre botilbud, men også bruk av virkemidler for at innbyggere skal kunne skaffe seg sin egen bolig, vil påvirke behovet for kommunale utleieboliger. Hvis vi skal opprettholde dekningsgraden på samme nivå som i dag, så vil det i 2042 være behov for ca. 150 flere boenheter enn i dag hvorav ca. 10 nye boliger pr år de tre første årene. Kommunen ønsker å inngå tilvisingsavtale med privat utbygger om 20 boliger 2023/24.

I Strategi- og handlingsplan 2021–2024 ligger det inne 20 millioner kroner årlig til kjøp, salg og oppgradering av kommunale boliger.





Strategiske grep

Sikre at kapasitet i kommunalt eide bygg (formålsbygg og utleieboliger) utnyttes best mulig

Det gjennomføres en gjennomgang av hvert enkelt bygg. Gjennomgangen vil vise hvilke brukere de egner seg best for, og om det må gjøres bygningsmessige endringer for å få til en mer effektiv bruk av byggene. Prosessen må sikre at kommunens behov ses under ett og at muligheter for sambruk og kapasitetsutvidelser vurderes.

Fra leie til eie, salg av kommunale boliger til dagens leietakere

Kommunen vil benytte seg av Husbankens virkemidler slik at flere leiere av kommunale boliger får mulighet til å kjøpe boligen. Salg vil gi midler til erstatningskjøp, slik at kommunen kan opprettholde nødvendig antall kommunale boliger.

Husbankens boligtilskudd til utleieboliger

Tilskudd skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det kan gis utleietilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte ved:

- Oppføring av nye boliger
- Kjøp av boliger
- Oppgradering av boliger som bidrar til økt kvalitet. Dette gjelder særlig med hensyn til universell utforming og energi/miljø.
- Etablering av utleieboliger ved at kommunen sikres tildelingsrett gis grunnlån, men ikke utleietilskudd.
- Husbanken stiller ikke krav til universell utforming og miljø/energi ved tilskudd til utleieboliger utover gjeldende teknisk forskrift.

Kommunens bruk av startlån og tilskudd videreføres som et aktivt virkemiddel slik at flere kan eie egen bolig.

