

Helse- og omsorgsdepartementet  
Postboks 8011 Dep  
0030 OSLO

Oslo, 15. november 2011

---

Deres ref.  
Vår ref. 6803-13505/BJ

---

## Kommentarer fra NBBL til NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg

Vi viser til høringsbrev fra Helse- og omsorgsdepartementet den 22.7.2011.

**Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)** har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 61 medlemslag har til sammen 812 000 medlemmer og forvalter ca. 407 000 boliger i 9 100 boligselskaper.

**Bolig viktig.** NBBL har med stor interesse gjennomgått NOU 2011:11 *Innovasjon i omsorg*. Vi mener Hagen-utvalget har presentert en spennende rapport for en boligorganisasjon som arbeider for at alle skal bo godt – også når man har behov for omsorg. Alt vesentlig støtter NBBL situasjonsbeskrivelsene og forslagene til tiltak i rapporten.

De største utfordringene for boligsektoren er innen eksisterende bebyggelse – framtidens boliger er i all hovedsak bygd. Et hovedspørsmål blir da hvordan vi som samfunn sikrer oss at disse boligene tilpasses framtidens behov? Det investeres store beløp til utbedring og nybygging hvert eneste år, og det er viktig at disse investeringene så langt som mulig skjer på basis av en bevisst planstrategi som tar hensyn til framtidens befolkningsutvikling og nye generasjoners behov. Dette er absolutt ingen selvfølge i en boligsektor som i all hovedsak er dominert av privat eierskap – enten helt individuelt, eller gjennom beboeride sammenslutninger som borettslag og sameier.

**Omsorg i egen bolig.** I følge rapporten vil ventelig omsorg i mye større grad enn i dag bli utført i de omsorgstrengendes hjem. Som også rapporten beskriver, er det knyttet store utfordringer til dette. Store deler av eksisterende boligmasse er ikke tilpasset beboere med bevegelseshemninger eller andre funksjonshemninger. Det gjelder utfordringer knyttet til både trygghet og tilgjengelighet. Slik tilpasning vil stille mange krav til utforming av den enkelte bolig, selve bygget og boområdene. I tillegg kan installasjon av utstyr i boligene forenkle og trygge folks hverdag.

**Spesielle utfordringer i konsentrert bebyggelse.** NBBL støtter utvalgets syn på at eldre kan bli boende i gode, tilgjengelige og trygge boliger, men vi ser at det er svært langt fram til at dette er en realitet. At folk sier at de ønsker å flytte eller ønsker å tilrettelegge egen bolig, er ikke det samme som at de tilpasser seg deretter. Vi mener derfor at offentlige myndigheter i mye større grad må sette dette på det politiske kartet. Det må tas noen overordnede grep for at boligmassen i større grad blir

modernisert på en måte som samfunnet har behov for; der ikke minst tilgjengelighet og trygghet må stå sentralt. Her peker eksisterende eldre lavblokker seg ut som spesielt utfordrende. Disse boligene ble bygd da behovet for mange nye og rimelige boliger, var utfordringen. Krav til tilgjengelighet var ikke på dagsorden på samme måte som nå, så for eksempel har bare 10 prosent av lavblokkene heis. I mange av disse boligene bor det allerede mange eldre som ikke uten videre vil eller kan flytte.

**Behov for betydelig offentlig engasjement.** NBBLs hovedankepunktet mot rapporten, er at vi mener utvalget er for forsiktige når de foreslår tiltak. Erfaringer fra vår organisasjon er at omstillingen i den konsentrerte boligbebyggelsen utvalget legger opp til, er svært krevende. Vi er av den oppfatning at utvalget utviser en alt for stor tro på at utviklingen vil gå av selv. NBBL mener derimot at det er behov for et langt sterkere offentlig engasjement; både på lokalt og sentralt nivå. Ikke minst er det behov for offentlig deltakelse og økonomiske stimuli for å få i gang fornuftige og ambisiøse utbedrings- og fornyelsesprosesser lokalt. Uten slik deltakelse kan ikke myndighetene forvente at viktige samfunnsmessige hensyn blir tilstrekkelig ivaretatt.

**Heis er nødvendig.** NBBL mener det er spesielt nødvendig med en offentlig satsning på etterinstallering av heis. Vi har i en rekke sammenhenger – bl.a. i våre statsbudsjettforslag til KRD påpekt nødvendigheten av en slik satsning – både økonomisk gjennom stimuleringsstilskudd, men også faglig rådgivning overfor boligselskapene for å få oppslutning om gode løsninger osv. Vi mener dette er tiltak som langt på vei må sees på som en nødvendig utvikling av infrastrukturen i samfunnet, på lik linje med veier, offentlig kommunikasjon osv. Dette vil være samfunnsøkonomisk lønnsomt over tid.

**Kommunenes ansvar.** NBBL mener at det fra statlig side i større grad både må legges til rette for og stilles krav til at kommunene tar et ansvar for boligsituasjon for de som har eller kan få et omsorgsbehov. Ikke bare ved et tilstrekkelig og godt tilbud av sykehjem og omsorgsboliger, men også bistand til tilpasning av boliger og boområder. Det gjelder både for enkeltboliger og boliger i konsentrert bebyggelse der beboerne har behov for omsorg eller snart med stor sannsynlighet vil få det.

Flere boligbyggelag har erfaring fra dialog med kommunen om tilpasning og tilrettelegging av eksisterende blokker. I utgangspunktet er kommunene positive til tiltakene, men de har ikke ressurser til å bidra med støtte til heis eller andre tilgjengelighets- eller trygghetstiltak. Ofte ser vi kortsiktige løsninger fra NAV, som kan være nyttige for enkeltpersoner som for eksempel trappeheis, men som ikke medfører noen fordel – heller en ulempe for andre beboere. En mer aktiv innsats fra kommuner i samarbeid med NAV burde være en vinn-vinn-situasjon både for beboere som ønsker å bo lengst mulig i eget hjem og for en stram kommuneøkonomi. Ett positivt unntak NBBL har registrert, er Hamar kommune som sammen med boligbyggelag og borettslag har satset på etterinstallering av heis.

### **NBBL har følgende konkrete innspill til høringen:**

1. **Kommunene må ha spesiell fokus på omsorgsfeltet** i forbindelse med utarbeidelsen av kommunale planer for arealdisponering og områdeutvikling, jf. omtale innledningsvis i kapittel 6 side 81.

**NBBL mener "oppmerksomhet" ikke er nok.** NBBL etterlyser et tydeligere ansvar hos kommunene for å følge dette opp. Samtidig mener vi det også er behov for statlige virkemidler som stimulerer til gode og trygge boliger og boligløsninger for seniorer.

2. Utvalget ønsker å **bidra til at folk selv tar ansvar for å tilrettelegge bolig til egen alderdom**, og de foreslår i kapittel 6.2 side 83:

a. *En rådgivingstjeneste for boligtilpasning*

**NBBL mener** at en slik tjeneste i kommunen ikke bare skal bistå den enkelte men må også omfatte hele bygget. NBBL er enig i at rådgivning vil være viktig for å finne fram til gode løsninger, men en rådgivingstjeneste må også omfatte konsentrert bebyggelse som borettslag og sameier. Om dette skal ligge i hver enkelt kommune eller være mer sentralisert for konsentrert bebyggelse, må vurderes.

b. *Et system for klassifisering av boliger med utgangspunkt i kravene til universell utforming, jf. side 84*

**NBBL ser fordeler** med klassifisering, men en viktig forutsetning er at det er et enkelt system å drifte, jf. problemer med energimerkeordningen. Norge bør før en ordning innføres, se på erfaringene andre har gjort. I et slikt system vil det være definert nødvendige krav til boligene for at de skal være godt tilrettelagt for hjemmeomsorg. Slike krav kan være et godt utgangspunkt som kriterier ved offentlige støttetiltak, jf. vårt neste punkt.

c. *Økonomiske stimuleringsiltak for å bedre tilgjengeligheten i eksisterende boligmasse*

- Husbankens tilskudd til ombyggings- og utbedringsformål styrkes. Personer som vil oppgradere sin bolig til universell utforming eller livsløpsstandard får tilskudd til dette
- Personer som selv finansierer dette, får et inntektsfradrag på linje med det de ville fått i Husbanken.
- Utvalget foreslår at Husbanken får hensiktsmessige ordninger som stimulerer til installering av heis i gamle boligblokker
- Boligsparing for eldre (BSE) for å stimulere eldre til å ta ansvar for egen bolig i alderdommen

**NBBL mener det er** helt nødvendig med økonomisk stimulering for å bedre tilgjengeligheten i eksisterende boliger, men samtidig er dette alt for knapt. Hvilke alternativ som bør velges, bør vurderes nærmere. Utvalget ser her bare på enkeltpersoners behov, og ser bortimot helt bort fra utfordringene som ligger i konsentrert bebyggelse. Å ta grep om egen bolig kan være en utfordring om du bor oppe i etasjene i et borettslag eller sameie. Å selge og flytte kan være umulig uten bistand.

Utvalget gjør heller ingen vurderinger av hvor store disse stimuleringsiltakene må være for at de skal gi nødvendig effekt.

Spesielt bør en BSE-ordning og kriteriene for slik sparing vurderes nærmere. De fleste eldre har spart opp det de trenger, og de som har behov for bistand, bør antagelig kunne gis bistand på andre mer målrettede måter.

### **3. Stimuleringsiltak for utprøving av innovative løsninger** (jf. 6.3.3)

Utvalget foreslår støtte til utvikling og utprøving av innovative modeller

**NBBL støtter dette.** Det er viktig at myndighetene stiller opp for at aktivitet på området kan gis nødvendig status. Vi ser blant annet vesensforskjell i hvordan miljø- og energieffektiviseringstiltak behandles i samfunnet i dag sammenlignet med hvordan man ser på tiltak for gjøre boliger og boområder universelt utformet. For å få igangsatt nødvendig aktivitet på dette område kreves god statlig samordning av virkemidler, samarbeid med brukerorganisasjoner, bransjeorganisasjoner, forskning osv. Det må også igangsettes egne program eller lignende med klart definerte mål som kan være de nødvendige pådriverne i prosessene framover.

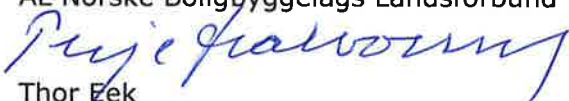
Det er et stort behov for forskning og utvikling på området bedre tilgjengelig inkludert heis i eksisterende bebyggelse. Det omfatter både gode ombyggingsløsninger og installering av teknisk utstyr for å bedre tilgjengelighet og trygghet. Så langt har vår sektor møtt betydelige hindringer med lokale og sentrale myndigheter. Foreløpig er det svært liten interesse kommersielt på etterspørselsiden til å drive utviklingen framover. Eldre fram til nå har i liten grad ønsket nye løsninger. Foreløpig har vi bare så vidt sett starten på den kommende eldrebølgen, så dette er foreløpig bare et lite begrenset marked. Her er det viktig at myndighetene er aktive pådrivere i samarbeid med aktører som er interessert.

#### **4. Nye konsepter**

Utvalget ønsker å ta med seg det beste fra de ulike tradisjonene i omsorgssektoren når "framtidens boligløsninger" skal utformes. Allerede nå ser vi også at skillet mellom sykehjem og omsorgsboliger viskes ut. Utvalget ser for seg at det ut fra dette utvikles et mangfold av løsninger, der kommunen konsekvent skiller mellom boligpolitikk og tjenestepolitikk på helse og sosialtjenesteområdet – og tilsvarende skille mellom boform og tjenestetilbud.

**NBBL støtter utvalgets vurderinger** rundt varierte boformer og tjenestetilbud. Her står vi åpenbart overfor en utvikling der blant annet boligbyggelagene kan være med å utvikle nye løsninger – så vel fysisk som tjenestemessig. Utvikling av gode boligløsninger og gode tjenester må åpenbart skje i et samspill mellom offentlig og privat sektor. For å få tilstrekkelig kraft og fart på et slikt samspill, må det etter vårt syn utvikles et langt bredere politisk engasjement; bl.a. via økonomiske stimuli som ikke minst kunne kanaliseres gjennom Husbanken. Dagens smale tilskuddsordning for omsorgsboliger og sykehjem er klart utilstrekkelig i forhold til utvikling av et mer mangfoldig tilbud inkludert tilrettelegging for omsorg i egen bolig.

Med vennlig hilsen  
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund

*for*   
Thor Fek  
Adm. direktør

  
Bente Johansen  
Seniorrådgiver