

Boligeie for personer med utviklingshemming

- utfordringer, effekter og incentiver

Kim Christian Astrup og Marit Ekne Ruud

Kort om forskningsprosjektet og bakgrunnen for det

- Forskningsprosjektet finansiert av Husbanken og ble gjennomført i våren 2019
- Prosjektteamet har i tillegg bestått av NIBR-forskerne Marit Ekne Ruud og Rolf Barlindhaug
- Bygger videre på tidligere rapport « Eie-etablering av personer med utviklingshemming- virkemidler og mulighetsrom» av undertegnede og Marit Ekne Ruud. Hovedfunnet var at full utnyttelse av virkemidlene gjorde det mulig å etablere målgruppen i eid bolig selv i områder med høye boligpriser.
- En hovedproblemstilling i dette prosjektet var: Hvis mulighetsrommet for eietableringer er omfattende hvorfor har det ikke i større grad blitt utnyttet? Tiltærmingen til denne problemstillingen har vært å analysere økonomiske gevinster og kostnader av eietablering for målgruppen selv, de pårørende, kommunen og samfunnet mer generelt.
- Tiltærmingen i prosjektet er basert på analyser av fire boligprosjekter(eie og leie) i Bærum og Ski kommune, samt en spørreundersøkelse til landets 80 største kommuner. I prosjektet har vi gjennomført en kommunaløkonomisk og samfunnsøkonomisk analyse av eietablering av målgruppen.
- Målgruppen vi konsentrerer oss om i dette prosjektet er personer med utviklingshemming som samtidig har et tjenestebehov for å klare seg i hverdagen. Hva med personer med utviklingshemming uten tjenestebehov?

Virkemidler og kommunenes rolle

- For å sikre eieetablering av målgruppen er Husbankens virkemidler helt sentrale. Vi kan skille mellom individrettede virkemidler og prosjektrettede virkemidler.
- Individrettede virkemidler for eie-etablering er Husbankens gunstige låneordninger (startlån og grunnlån) og tilskuddsordninger (etablering og tilpasning).
- I tillegg for målgruppen, de prosjektrettede virkemidlene: investeringstilskuddet til omsorgsboliger og momskompensasjon.
- Tilskuddet utmåles opp til 45 prosent av godkjente anleggskostnader, og momskompensasjon på 25 prosent på oppføringskostnad.
- Full utnyttelse av individrettede og prosjektrettede virkemidler sikrer eieetablering, selv i boligmarkeder med svært høye boligpriser.
- En viktig utfordring er at de prosjektrettede virkemidlene er disposisjonformsnøytrale og tilgangen på disse er avhengig av kommunen. Private kan allikevel søke om momskompensasjon.
- Kommunen spiller en nøkkelrolle målgruppens boligetablering generelt, og eieetablering spesielt.

Fordeler med eie kontra leie

- Fordelene med leie er knyttet til økt kortsiktig fleksibilitet og lavere flyttekostnader. Mindre relevant for målgruppen
- Fordeler med eie:
- Økonomisk gunstig(subsidiene reflekteres i selvleie, men ikke gjengs leie)
- Større forutsigbarhet
- Større valgfrihet når det gjelder hvor og hvem man vil bo med
- Viktig: også valgfrihet for når overgangen fra foreldrehjemmet skal skje
- Fordelene gjelder for målgruppen, men også for de pårørende!
- Gjelder de for kommunen?
- Gjelder de for samfunnet generelt?

Nytte og kostnader for samfunnet av eiemodellen

- Valg av nullalternativ (business as usual)
- Viktig å se bort fra fordelingsvirkninger
- Hva er nyttevirkningene av bolig tjenestene en boliginvestering generer?
- Hva verdien av tjenestene og virkningene av dem?
- Hovedeffekter: økte nyttevirkinger av et bedre tilpasset botilbud og av et utvidet tjenestetilbud



Oversikt over årlig nytte og kostnader i en enkelt etablering

Nyttevirkninger

Nyttevirkning 1:

Økt tilfredshet av ny bolig(målgruppen og foreldre) 210 120 0,41

Nyttevirkning 2:

Direkte avlastningseffekt 62 725 0,12

Nyttevirkning 3:

Indirekte avlastningseffekter 64 078 0,12

Nyttevirkning 4:

Effektiviseringsgevinster 178 802 0,35

Sum nyttevirkninger(i avvik fra nullalternativet) 515 725 1

Kostnadsvirkninger

Kostnadsvirkninger 1:

Vedlikeholdskostnad 16 875 0,15

Kostnadsvirkninger 2:

Avlastningskostnad 92 006 0,85

Sum kostnadsvirkninger(i avvik fra nullalternativet) 108 881 1

Sum nettonyttevirkning 406 844

Aggregerte samfunnseffekter

- Den samfunnsøkonomiske lønnsomheten av å etablere én person i målgruppen tidlig i egen eid bolig er anslått å være kr 2.8 millioner, målt ved summen av neddiskonterte netto nyttevirkninger i en periode på 30 år
- Resultat er beheftet med usikker, men rimelig robust etter gjennomførte sensitivitetsanalyser av nøkkelparametere for beregningen.
- 3200 personer som fortsatt bor hos foreldre
- Aggregert effekt ligger mellom 3-9 milliarder avhengig av aldersfordelingen til de hjemmeboende. Også noe usikkerhet som følge rundt den geografiske fordelingen som kan begrense muligheten for samlokaliserte løsninger.

Samfunnsøkonomi versus kommuneøkonomi

| <i>Nyttevirksomheter</i> | <i>Samfunnsnivå</i> | <i>Kommunenivå</i> |
|---|---------------------|--------------------|
| <i>Nyttevirksomhet 1:</i> | | |
| Økt tilfredshet av ny bolig(målgruppen og foreldre) | 210 120 | - |
| <i>Nyttevirksomhet 2:</i> | | |
| Direkte avlastningseffekt | 62 725 | 23 873 |
| <i>Nyttevirksomhet 3:</i> | | |
| Indirekte avlastningseffekter | 96 117 | - |
| <i>Nyttevirksomhet 4:</i> | | |
| Effektiviseringsgevinster | 195 405 | - 381 176 |
| Sum nyttevirksomheter(i avvik fra nullalternativet) | 564 367 | - 357 303 |
| <i>Kostnadsvirkninger</i> | | |
| <i>Kostnadsvirkninger 1:</i> | | |
| Vedlikeholdskostnad | 16 875 | - |
| <i>Kostnadsvirkninger 2:</i> | | |
| Avlastningskostnad | 92 006 | - |
| Sum kostnadsvirkninger(i avvik fra nullalternativet) | 108 881 | - |
| Sum nettonyttevirksomhet | 455 486 | - 357 303 |

Samfunnsøkonomi versus kommuneøkonomi

II

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Samlete leieinntekter | 3 600 000 |
| Samlet drift og vedlikehold | 930 000 |
| Samlet annuitetsbetalinger | 110 000 |
| Leieoverskudd(ikke-diskontert) | 2 560 000 |
| Salgsgevinst av omsorgsbolig | 3 100 000 |
| Samlet gevinst av å leie ut | 5 660 000 |
| Diskontert leieoverskudd | 899 186 |
| Diskontert salgsgevinst | 961 000 |
| Samlet diskontert gevinst av leie ut | 1 860 186 |

Erfaringer fra case-kommunene

- Fire case-prosjekter (2 på eie og 2 på leie) i to case-kommuner, Ski og Bærum
- Casene illustrerer fire ulike modeller og prosesser
 - Ulik grad av kommunenes involvering
 - Ulik grad av pårørendes involvering
- Felles:
 - Stort behov for boliger til målgruppen og mye «venting»
 - Begge kommunene har fokus på å legge til rette for flere boliger, men har mindre fokus på de kommunaløkonomiske forpliktelsene dette innebærer.

Ski kommune

- Solbakken borettslag:
 - Foreldregruppe tok kontakt med kommunen 2011, prosjektet ferdig 2017. Åtte leiligheter + fellesarealer og personalbase
 - Kommunen sto som byggherre – boligene ble solgt tilbake til beboerne ved ferdigstillelse
 - Kommunen hadde ikke erfaring med modellen, erfarte det som krevende. Bl.a. ikke avklart forhold mellom utbygger som kommunen brukte, kjøperne (pårørende) og kommunen ved overtakelse
- Skoghusveien
 - 10 utleieboliger bygget av kommunen i 2009 – omsorgsboliger.
 - Kjent modell for kommunen

Bærum kommune

- Per Skredders vei (borettslag)
 - Foreldrene sto for hele prosessen, fra 2002 – 2007. 12 boliger + fellesarealer og personalbase. Eieboliger
 - Kommunen ble samarbeidspartner tidlig i prosessen
- Saubakken (sameie)
 - Kommunen bygget om Løkka sykehjem til 10 leiligheter + fellesrom og personalbase. Ferdig våren 2019
 - Frivillig disposisjonsform – ingen av beboerne ønsket å kjøpe boligen

Pårørendes erfaringer

- Pårørende fremhever verdien av medbestemmelse, enten det dreier seg om valg av farger og innretning eller det omfatter å kunne velge naboer
- Pårørende har ofte spisskompetanse (byggteknikk, entreprenør, jus) – avgjørende for å gjennomføre slike prosjekter? Hva med de som ikke har denne kompetansen?
 - Det brukes mange (ubetalte) arbeidstimer over mange år
- Hverdagen endres:
 - Enkelte har gått opp i stillingsbrøk etter å ha hatt redusert arbeid mens datter / sønn bodde hjemme, mens andre opplever å bli uføretrygdet etter mange år med relativt tunge omsorgsoppgaver

Kommunenes erfaringer

- Begge *kommunene* legger vekt på at det å skaffe gode boliger til målgruppen der beboerne får gode tjenester er viktigere enn om de leier eller eier.
- Ski har prøvd eiemodellen i et prosjekt Solbakken, men har ingen klare planer om å bruke eiemodellen i videre bosetting.
- Bærum ønsker å gi alle i målgruppen mulighet til å velge mellom eie eller leie.
Bærum kommune uttaler:

Det vil selvfølgelig bli dyrere for kommunen at den voksne med utviklingshemming bor i egen bolig (omsorgsbolig/ bofellesskap) kontra i foreldrehjemmet.

Et faglig og etisk perspektiv som står sterkt i kommunen er at også for denne målgruppen er det viktig å flytte hjemmefra, få sitt eget og leve voksenlivet sitt.

Konklusjon

- Eie er økonomisk gunstig og gir økt forutsigbarhet og valgfrihet, sammenlignet med leiealternativet.
- Etablering av målgruppen i eid bolig er god samfunnsøkonomi
- Dette gjelder ikke nødvendigvis på kommunenivå, både når det gjelder å framskynde boligetableringen og bruken av eiemodellen.
- Kan derfor være hensiktsmessig å se nærmere på innretningen av prosjekttilskudd som i større grad legger til rette for foreldreinitierte prosjekter.