



MELHUS
KOMMUNE

Hundre år i eget hjem – aktiv i eget liv.

«Bolig er et eget ansvar»

I Melhus kommune bor det ulike mennesker i forskjellige livsfaser. Alle sammen har et ønske om å bo trygt og godt – helt fra vi er barn og frem til livets slutt. Det er stor byggeaktivitet i kommunen, og mange har tatt valget å flytte til det man selv mener er en egnet bolig for meg og mine. Som kommune er vi kjent med at livsfaser forandres fort. Dette fordi det som oftest er kommunen som da kommer inn for å gi innbyggerne tjenester. Dette kan være alt fra personlig bistand, hjemmetjenester, hjelpemidler og andre hjelpetiltak. Kommunen kommer inn i boliger som fort viser seg å være uegnet på grunn av livssituasjon, og livskvalitet og mestringsevne synker.

Det er en vesentlig forskjell på bolig og tjenester. Tjenester tildeles etter kriterier og behov, og Melhus kommune skal gi tjenester på et tilpasset nivå, samt veiledning til å mestre mest mulig på egen hånd. Altså hverdagsmestring. Bolig tildeles også etter kriterier, men man har ikke krav på en bolig på samme måte som tilpassede tjenester. Det er ut i fra dette at setningen «*Bolig er et eget ansvar*» kommer. Vi burde alle tilrettelegge vår bolig slik at den er tilpasset den livsfasen vi er i. Det beste er om vi klarer å tilrettelegge boligen *før* vi kommer i livsfaser som gjør at livskvalitet og mestringsevne synker.

Melhus kommune har i dag ulike boliger for personer med funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker trenger boligbistand. De to mest kjente boligbegrepene er omsorgsbolig og gjennomgangsbolig. Gjennomgangsbolig er nok bedre kjent som kommunal bolig, mens omsorgsboligene har større variasjon. Kommunen har i dag omsorgsboliger som ligger i samme bygg som omsorgssentrene, utenfor omsorgssentrene, i bofellesskap, i leilighetskompleks og mer frittliggende omsorgsboliger. I tillegg varierer det om det er personalressurs på byggene. Det er to hovedkriterier for å kunne definere en bolig som omsorgsbolig. Dette er at personen som skal bo i denne boligen har en funksjonsnedsettelse, ofte fysisk, og trenger tjenester i hjemmet. Behovet for en omsorgsbolig behandles via en søknad for bolig, og det fattes vedtak om både bolig og tjenester.

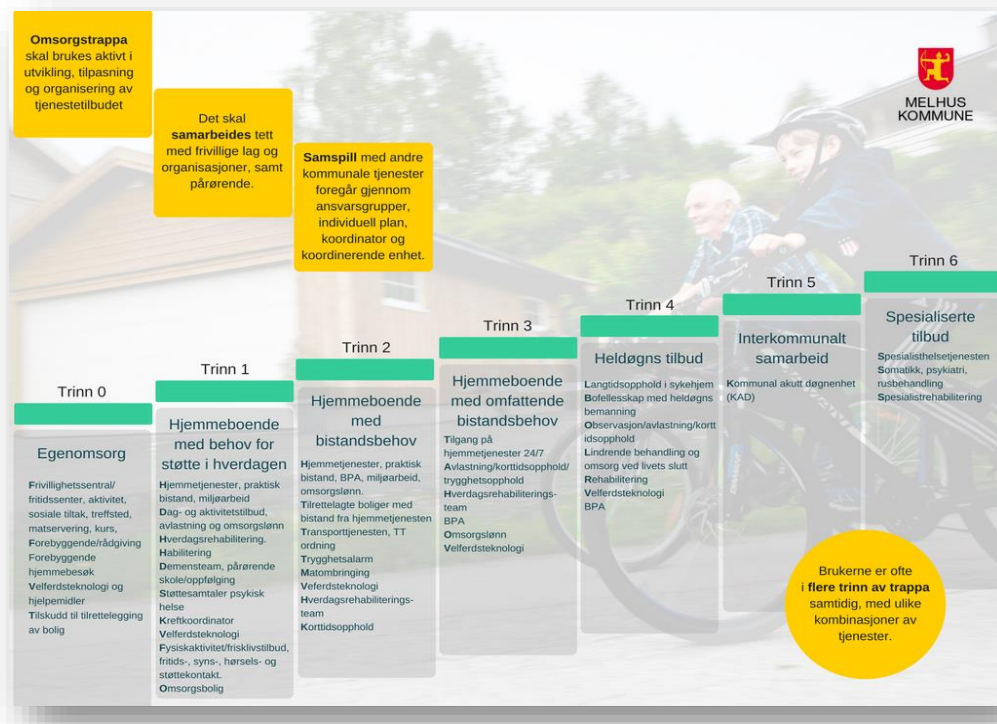
Det vil si at har man ikke tjenester i hjemmet eller en funksjonsnedsettelse er ikke omsorgsbolig den riktige boligformen. Er man eier av en bolig og etter hvert får behov for en tilrettelagt bolig, er det eiers ansvar å fremskaffe en egnet bolig. En omsorgsbolig er for de innbyggere som har et stort pleiebehov, samt de som ikke kan konkurrere i det private



markedet, eller er for ressurssvake til å fremskaffe en egen egnet bolig. Da kan det være andre årsaker for boligbehovet som må vurderes, og at riktig bolig vil være en gjennomgangsbolig. Leier man bolig til Melhus kommune er dette ofte en tidsbegrenset avtale.

I perioden 2017-2018 gjennomfører Melhus kommune en kartlegging av funksjonalitet i alle omsorgsboligene. Når denne kartleggingen er over vil dette si noe om kommunens omsorgsboligbehov i fremtiden. Melhus kommune er kjent med at kommunen trenger flere omsorgsboliger i årene som kommer, og en større variasjon i boliger som et tilpasset omsorgstrappa.

«Omsorgstrappa»



Hundre år i eget hjem – aktiv i eget liv

Melhus kommune har prognoser på befolkningsutviklingen i kommunen. Gruppen eldre er økende, noe som *kan* utfordre boligsituasjonen i kommunen. «Hundre år i eget hjem» innebærer en omstilling for hele Melhussamfunnet. Målet er at kommunens innbyggere stimuleres til å ta et større ansvar for eget liv og helse, og dermed opplever mer glede og mestring i hverdagen- som igjen kan føre til at flere kan bo lengre i eget hjem. I tillegg vil vi gjennom «Hundre år i eget hjem» ansvarliggjøre den enkeltes nettverk, slik at vi som privatpersoner også i større grad stiller opp for hverandre. Vi ønsker at Melhussamfunnet skal være et sted der *medborgerskap* står i sentrum. *Medborgerskap* definerer forholdet



mellom individet og dets sosiale tilhørighet, deltakelse, rettighet og ansvar for å delta i samfunnet Når det er sagt, ligger selvsagt fortsatt ansvaret for nødvendig helsehjelp hos kommunen.

<http://www.melhus.kommune.no/hundre-aar-i-eget-hjem.385445.no.html>

Nasjonal strategi «Bolig for velferd»

Det å bo trygt og godt regnes som den fjerde velferdspilaren i Norge. En god og egnet bolig er en forutsetning for et godt liv sammen med de andre velferdsområdene som arbeid/inntekt utdanning og helse. Et trygt og egnet bosted er en forutsetning for god helse, mestring, integrering og deltakelse i samfunnet. Melhus kommune har fokus på det boligsosiale arbeidet, og dette er forankret på tvers av forvaltningsområder og nivåer.

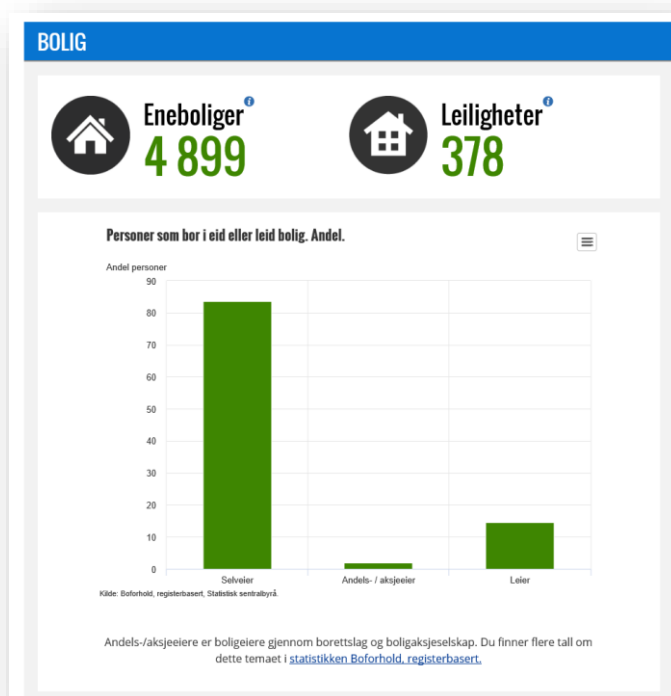
Det er på landsbasis utarbeidet en nasjonal strategi for boligsosialt arbeid ved navn «*Bolig for velferd*». Hovedmomentene i denne avtalen er å fremskaffe boliger til *vanskeligstilte* på boligmarkedet og styrke med enkeltes mulighet til å mestre sitt boforhold. Arbeidet er inndelt i operative og strategiske oppgaver som råd og veiledning, bo- og nærmiljøtiltak, økonomisk støtte, utvikle tiltak og målsette arbeidet. Gjennom dette arbeidet er kommunen forpliktet å yte en særlig innsats ovenfor barnefamilier og unge, redusere bruken av midlertidig botilbud og arbeide målrettet med bostedsløshet.

Som her beskrevet gir den nasjonale strategien føringer til kommunen, men likevel er bolig et *eget* ansvar. Man skal i størst mulig grad selv bidra til et boforhold som er egnet egen livssituasjon.

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf



Hvordan er boligmassen i Melhus kommune?



I de siste årene har det kommet flere lettstelte boliger rundt om i Melhus kommune. Det har vært og kommer utbygginger på flere av kommunens tettsteder, og nye leilighetsbygg iverksettes. Men tallmateriale fra SSB viser at Melhus kommune fortsatt er en eneboligkommune. Og med så mange eneboliger, er da disse boligene egnet for ulike livsfaser og endringer i livsfasene?

De aller fleste ønsker å bo hjemme så lenge som mulig. Ønsket om å ivareta hjemmet man har eid er stort, og nærmiljø/bomiljø betyr mye for folkehelsen. I tillegg har man knyttet nettverk som ofte har en sammenheng med boligens plassering. Det ligger mye følelser rundt temaet bolig, men flyttemønsteret i landet er i endring. I tillegg finnes det virkemidler for å utbedre boligen slik at dens funksjonalitet øker.

Eldres boligsituasjon

NOVA har sett på de eldres boligsituasjon og laget en god rapport på dette. Det er her undersøkt hvilke typer boformer som er foretrukket om man trenger tjenester i hjemmet.



	Prosent
Jeg vil bli boende i nåværende bolig	28
Privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig uten fellesareal	7
Privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig med fellesareal	14
Kommunal tilrettelagt bolig/omsorgsbolig uten fellesareal	4
Kommunal tilrettelagt bolig/omsorgsbolig med fellesareal	17
Tilrettelagt bolig i bofellesskap etablert sammen med venner	10
Ønsker ikke å flytte til noen form for tilpasset bolig	3
Annen boform	2
Vet ikke	15
N=	2234

Kilde: TNS Gallup (2016).

Man ser her at variasjonen er stor, men en enkel oppsummering sier at 59 % ønsker å bo privat. Det er enten i den boligen man har eller at man kjøper seg en ny bolig som er mer egnet kommende livsfaser. Det er kun 21 % som ønsker et kommunalt boligtilbud, mens den resterende prosenten på 20 ikke har tatt stilling til egnet boform. Dette trolig fordi temaet ikke har vært aktuelt for de spurte, eller at tanken rett og slett ikke har vært til stede. I tillegg ser man at det er en liten prosentsats av befolkningen som har gjennomført ulike tilpasninger av egen bolig:

	Har gjort det	Vurderer å gjøre det	Ikke aktuelt å gjøre det	Vet ikke
Fjernet terskler	10	8	72	10
Gjort tilpasninger i kjøkkenet	8	4	81	7
Satt opp ekstra gelender i trapp	11	4	80	5
Satt inn bredere dører	7	3	83	6
Gjort tilpasninger på badet	9	6	78	6
Montert rullestolrampe	2	3	89	6
Installert ekstra belysning	9	9	76	6

Det er rimelig å tenke seg at utbedringer på nåværende bolig er mest aktuelt for stabile beboere, altså de som ikke har byttet bolig i nyere tid. Dette stemmer til en viss grad. Tabellen ovenfor viser andel som har gjennomført ulike typer tilpasninger etter om husholdet har flyttet etter 2009 eller ikke. Det er ingen store forskjeller med hensyn til utførte tiltak, men noen flere bofaste enn flyttere har satt opp ekstra gelender i trapp. Når det gjelder fjernet terskler, er imidlertid situasjonen omvendt. De mest interessante forskjellene finner vi likevel i forhold til vurderinger om hvorvidt det er aktuelt å gjøre slike tilpasninger av boligen. Det er klart flere blant flytterne enn de bofaste som oppgir at det ikke er aktuelt å gjennomføre slike tiltak, og noen flere bofaste enn flyttere oppgir at de vurderer å gjøre noen av de oppgitte tilpasningene av egen bolig. Dette kan sees i



sammenheng med at mange av flytterne har gjort tilpasninger av boligsituasjonen gjennom flytting, mens de bofaste er mer åpne for tilpasninger av nåværende bolig om livssituasjonen krever det.

Tabell 10: Andel som har flyttet inn i nåværende bolig etter fylte 50 år etter alder i 2016. Kilde: TNS Gallup 2016.

	50–55	56–60	61–65	66–71
Inn etter 50 år	7 %	21 %	28 %	37 %
N:	(609)	(534)	(462)	(629)

Alderskategoriene og variabeldefinisjonen fra 2016 er ikke de samme som i det refererte paperet fra 2001. Dersom vi skiller ut aldersgruppen 60 til 67 år i 2016, finner vi at 10 prosent har flyttet etter at de fylte 60 år, altså omtrent det samme som i 2001. Siden øvre aldersgrense i 2016 var 71 år, må vi sammenlikne aldersgruppen 68 til 71 år med aldersgruppen 68–75 år fra 2001.

Også her fikk vi samme andel, 22 prosent i 2001 og 23 prosent i 2016. Disse tallene tyder ikke på økt aktivitet og at de nevnte endringene mellom 2012 og 2015 kan bunne i demografi alene. Vi skal huske at denne aldersgruppen i 2001 (ved å avgrenses tre år høyere, til 75 år) hadde fire ekstra år til å samle opp flyttinger. Vi ser også at ytterligere 21 prosent blant de som i dag er mellom 60 og 67 år hadde flyttet mens de var i 50-åra. Tilsvarende andel blant dem mellom 68 og 71 år var 16 prosent. Dette kan være en indikator på mer flytting tidligere, og at det dermed også en viss atferdsendring på gang.

<http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NOVA/Publikasjoner/Rapporter/2016/Eldres-boligsituasjon>

Oppussing og oppgradering

I Norge er vi europamestere i oppussing. I 2016 brukte vi 70 milliarder på oppussing og vedlikehold. Vi pusser opp oftere enn vi må og har stor fokus på estetikk. Det vi bruker mest penger på er innvendig maling når man i tillegg skifter ut møbler. Et kjøkken som er 10 år gammelt er blitt litt gammeldags fordi det har vært et voldsomt teknologisprang innenfor kjøkkenutviklingen. For mange nordmenn er det å pusse opp en hobby. Vi pusser ikke opp for å vise oss frem, vi liker rett og slett å ha det bra og fint rundt oss for vår egen del.

Men det som viser seg er at bare en liten andel av kapitalen går til tilrettelegging av boligen med det samme man pusser opp. Melhus kommunes ønske er at flere Melhusinnbyggere også tenker på tilrettelegging i sammenheng med oppussing. I dette dokumentet finner man forslag til virkemidler som er nyttig for å få en funksjonsfrisk bolig.





Velferdsteknologi og bolig

Omsorgssektoren står overfor store utfordringer i årene som kommer, spesielt med tanke på eldrebølgen. Velferdsteknologi er ett av flere hjelpemidler for å møte utfordringene. Teknologi skal ikke erstatte nødvendige tjenester, men være et viktig supplement for å skape økt trygghet. Velferdsteknologi er et "økosystem" av tekniske løsninger som i stor grad skal gjøre det enklere og tryggere for eldre å bo lenger hjemme. Sensorer plassert i hjemmet sørger for at varsler utløses dersom situasjoner oppstår hos en beboer som er avhengig av hjemmebaserte tjenester fra kommunen.

Men velferdsteknologi kan også være mye annet som avlaster utfordringene med det å bo. Eksempler her er robotstøvsuger, toalett med spyl og tørk, komfyrvakt, ulike trygghetsalarmer og smarthusteknologi.

Melhus kommune satser på velferdsteknologi for å kunne trygge sine innbyggere i sine og kommunale boliger.

https://www.sintef.no/globalassets/project/velferdsteknologi/velferdsteknologi_i_boliger_r_apport_revidert_120312.pdf



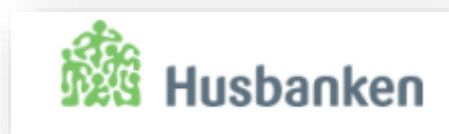
Så hvilke virkemidler finnes for å realisere en egnet bolig for ulike livsfaser?

I dag finnes det flere offentlige virkemidler og strategier som gir Melhusinnbyggeren insentiver og mulighet til å investere i egen boligsituasjon. Husbanken forvalter en rekke relevante låne- og tilskuddsordninger som bidrag til privates tilpasning av egen bolig, blant annet som følge av fysisk og/eller mental svekkelse som følge av ulike livsfaser. I tillegg er det utarbeidet et verktøy som heter «Funksjonsattest for bolig», et kartleggingsverktøy som sier noe om boligens funksjonalitet og beboerens livskvalitet i boligen.

Husbankens virkemidler:

- **Grunnlån for boligutbedring:** Husbankens grunnlån kan også gis til utbedringsprosjekter.
- **Tilskudd til tilpasning:** Å tilpasse en bolig innebærer å gjøre den egnet slik at du kan fortsette å bo i den, selv om du har nedsatt funksjonsevne. Tilpasningen må være hensiktsmessig og behovet for tilskudd blir vurdert i sin helhet ut fra husstandens økonomiske situasjon på sikt. Det kan gis tilskudd til både enkle tiltak for å bedre tilkomsten til boligen og til større ombygginger for å tilrettelegge boligen.
- **Tilskudd til utredning og prosjektering:** Personer som trenger tilrettelagt bolig kan søke om tilskudd til prosjekteringshjelp av en profesjonell arkitekt. Tilskudd til prosjektering kan dekke utgifter inntil kr 20.000. I eksisterende boliger kan det i tillegg gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen på inntil kr 20.000.
- **Tilskudd til tilstandsvurdering:** Dette er et virkemiddel rettet mot boligsameier og borettslag med mer enn seks leiligheter. Tilskuddet kan blant annet brukes til å få en profesjonell vurdering av «tiltak for å bedre tilgjengelighet og brukbarhet for alle i boligen og uterom».
- **Tilskudd til heis:** Heistilskuddet er rettet mot eiere av boligbygg med et minimum av tre etasjer. «Det kan gis tilskudd til inntil 50 prosent av kostnadene til prosjektering eller installering» av heis
- I tillegg til disse låne- og tilskuddsordningene kan også **Husbankens startlånsordning** brukes til å hel- eller delfinansiere større boligtilpasninger.

<https://husbanken.no/privat/>



NAV- Hjelpemiddelsentrals virkemidler:

NAV forvalter også flere virkemidler som er ment som stimuli til tilpasning av den eksisterende boligmassen:

- **Hjelpemiddel til tilrettelegging av egen bolig:** «Hjelpemiddelordninga til NAV gjev økonomisk støtte til hjelpemiddel for å auke den fysiske tilgjengelegheita til og i bustaden, som trappeheis, løfteplattform, ramper og omgjevnadskontroll/dørøpnarar»
- **Kompetanse på tilrettelegging av egen bolig/boligrådgivningstjenester** til bevegelsehemmede, inkludert eldre.
- **Tilskudd til tilrettelegging av egen bolig som alternativ til hjelpemiddel:** «I einebustader og rekkjehus, der det ligg til rette for å få nødvendige bustadfunksjonar på eitt plan, kan hjelpemiddelsentralane gje tilskot til tilrettelegging av bustaden som alternativ til trappeheis, løfteplattform og rampe. Dette gjev ei varig utbetring av tilgjengelegheita i bustaden. Tilskotet går inn i ein felles finansieringsplan saman med midlar frå Husbanken og kommunen og eventuelt privat finansiering»

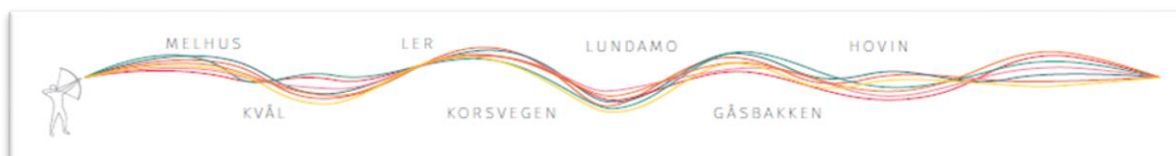
<https://www.nav.no/no/Person/Hjelpemidler/Tjenester+og+produkter/hjelpemiddelsentralen--359477>



NAV Hjelpemiddelsentral

Verktøyet «Funksjonsattest for bolig»

De fleste boliger vi skal bo og motta helse- og sosialtjenester i, i de neste tiårene, er allerede bygget. En større nasjonal kartlegging av eksisterende boligmasse viser at det er lite tilfredsstillende tilgjengelighet i disse boliger. Det er derfor viktig å fokusere på tiltak som kan øke grad av tilgjengelighet i boligen. En funksjonell bolig vil gi større mulighet for å mestre daglige aktiviteter i ulike livsfaser og med ulike brukerforutsetninger. Funksjonell bolig er i tråd med intensjonene om satsing på forebyggende helsearbeid i samhandlingsreformen.



Målet med prosjektet er å møte eldrebølgen med kunnskap og verktøy. Mange ønsker å bo i egen bolig så lenge som mulig. Det er viktig, på et tidlig tidspunkt, å tilpasse og endre boligen slik at denne blir funksjonell. Når behovet for endring av bolig oppstår akutt, er det ofte ekstra vanskelig å skulle gå i gang med oppussing og endringsarbeid. Gjennomføring av funksjonsattesten kan gi informasjon om hva som skal til for å gi en "funksjonell god nok" bolig å bo i over tid. Funksjonsattest bolig vil være et godt redskap for å funksjonsvurdere egen bolig, og vil gi huseiere mulighet til selv å vurdere boligen, og gjennom dette bli klar over hvilke muligheter og begrensninger boligen gir for å oppnå funksjonalitet.

Mange pusser opp egen bolig. I den forbindelse er det viktig med en bevisstgjøring av hva som skal til for å oppnå tilgjengelighet. Boligeier vil også kunne oppnå større bestillerkompetanse overfor entreprenører/håndverkere.

Melhus kommune benytter selv verktøyet til sine boliger. Dette gjøres i samarbeid med forskjellige tjenester i kommunen, de som har kjennskap lover og forskrifter bygg og de som kjenner til husstandens utfordringer. Melhus kommune anbefaler sine innbyggere å benytte dette verktøyet.



Funksjonsattest for bolig

Digital funksjonsattest for bolig kan gjøres av alle og er gratis. Fyll ut den digitale sjekklisten og få en vurdering av din egen bolig. De fleste spørsmålene kan besvares uten forkunnskap. Føler du deg ikke kompetent til å svare på enkelte spørsmål, lar du disse stå åpne. Se gjennom hele sjekklisten før du starter.



<file:///C:/Users/tobi/Downloads/Kunnskap%20til%20rett%20tid%20-%20funksjonsattest%20bolig%20%20sluttrapport%202014.pdf>

<http://funksjonsattest.no/tags/report/24218>



Melhus kommune og «Bolig er et eget ansvar»

Nasjonalt sies det at *gullalderen* er over. Dette gjelder nok også for kommunene. For at innbyggerne i Melhus kommune skal få levert gode tjenester er vi avhengig av at Melhusinnbyggerne tilrettelegger sine boliger for fremtiden. Melhus kommune kan for fremtiden ikke fremskaffe kommunale omsorgsboliger og gjennomgangsboliger på samme måte som tidligere. Melhusinnbyggeren må tenke på boliger med livsløpsstandard selv, da kommunale boliger fremover vil bli et knapphetsgode. Kommunen ville måtte prioritere strengt blant sine søkere av bolig, og det vil fremover bli lagt fokus på tjenester i hjemmet.

Livsløpsbolig, bolig som er tilrettelagt slik at den kan brukes i alle livsfaser, også om man blir bevegelsehemmet. For at en bolig kan sies å ha livsløpsstandard må følgende forutsetninger være oppfylte:

- Trinnfri atkomst til boligens inngangsplan. For boligblokker innebærer dette at de må ha heis.
- De viktigste rommene må ligge på inngangsplanet og ha forbindelse uten trinn eller trapper.
- Rommene og forbindelsene mellom dem må ha tilstrekkelige dimensjoner. Plassbehov og fremkommelighet med en vanlig rullestol legges til grunn for dimensjoneringen, selv om en livsløpsbolig ikke er det samme som en spesialbolig for rullestolbruker.
- Bolig med livsløpsstandard

http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/1590/hele_rapporten.pdf

Dette betyr ikke at kommunen ikke vil være aktiv i boligforskyningspolitikken. Kommunen vil legge til rette for egnede boliger i gjennom areal – område- og reguleringsplaner. Fortsatt foreta strategiske boligkjøp/byggeprosjekter, offentlig/privat samarbeid om leieboliger og aktiv dialog med utbyggere i kommunen.

Melhus har som kommune en veiledningsplikt for sine innbyggere. Veiledning og rådgivning, praktisk hjelp, lån og tilskudd vil bidra til å slippe ned såkalte «ikke-rasjonelle» barrierer for boliginvestering - som lav inntekt, svekket handlekraft, begrenset sosialt nettverk, og svekket mental og/eller fysisk helse. Veiledning og rådgivning til eldre hushold om behovet og muligheten for boligtilpasning, samt praktisk hjelp til å søke om for eksempel boligtilskudd og tilskudd til prosjektering, vil hjelpe eldre med funksjonsnedsettelse til en mer tilpasset boligsituasjon.

Melhus kommune vil i fremtiden vurdere om de kan yte mer hjelp til gjennomføringen av utbedringsprosjekter, blant annet til eldre som ikke har pårørende med handlekraft og kunnskap om byggeprosjekter. Kommunen har flere prosjekter som er pågående, og gode



resultater med økt innbyggertilfredshet, bedre tjenester for hver krone og økt dialog mellom innbygger og kommune vil naturlig nok settes ut i daglig drift.



Så hva må Melhusinnbyggeren tenke om bolig og fremtiden?

- Har jeg riktig bolig i forhold til min nåværende livssituasjon?
- Har jeg riktig bolig om min livssituasjon endrer seg?
- Har min bolig livsløpsstandard?
- Har jeg kjennskap til virkemidlene for å utbedre min bolig?
- Er jeg klar over kommunens holdninger og føringer angående temaet bolig?
- Hva er mitt eget-ansvar som Melhusinnbygger angående temaet bolig?
- Bør jeg søke råd og veiledning hos kommunen om bolig og livskvalitet?

