



BÆRUM  
KOMMUNE

# Boliger for innbyggere med spesielle behov

Planutvalget 25.3.2021

**Sammen skaper vi fremtiden**

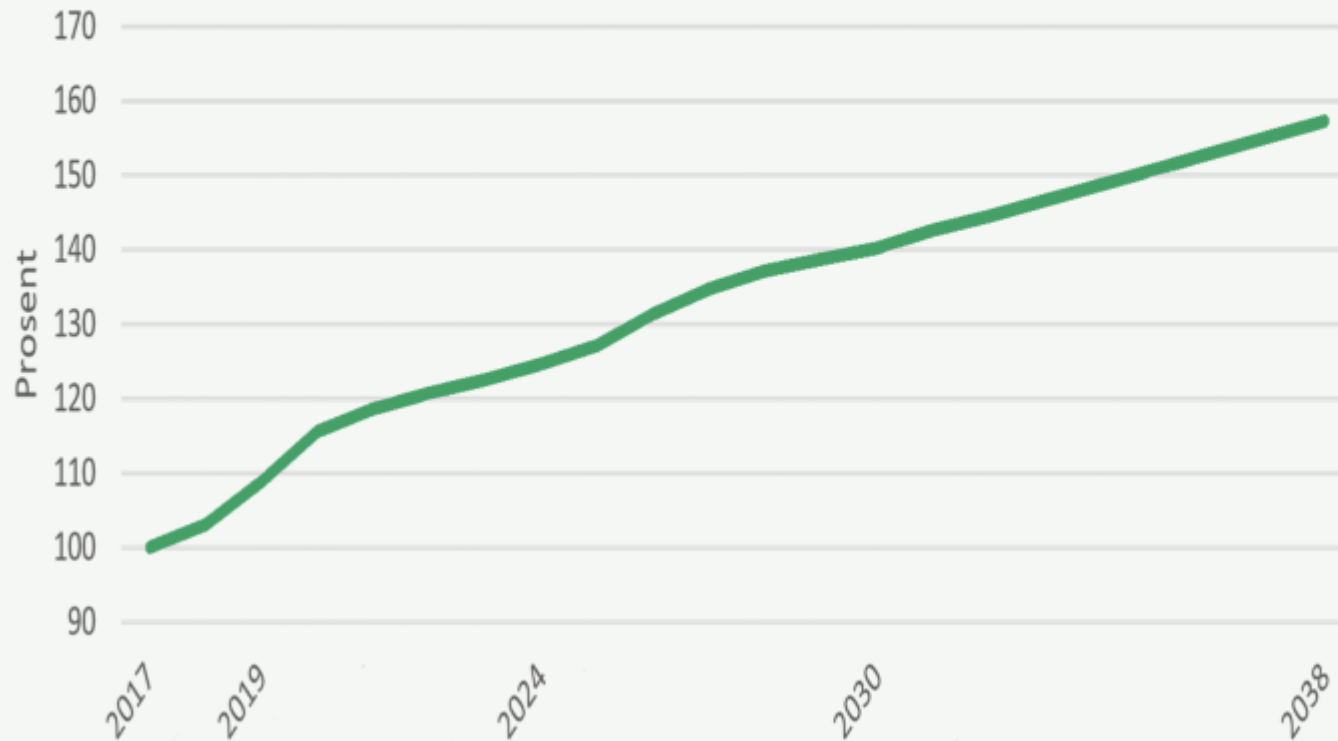
MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

# Boligkategorier og boligportefølje

- Omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming (279 enheter for utleie)
  - Omsorgsboliger for eldre (423 enheter for utleie)
  - Omsorgsboliger for psykiatri (186 enheter for utleie)
  - Velferdsboliger for psykisk helse og rus med ambulant tjeneste\*
  - Ordinære velferdsboliger
- 
- Bærum kommune eier 2196 boliger
  - Ca 400 inn/- utflyttinger årlig
  - Leieinntekter NOK 215 mill (2020)

\*beliggenhet er avgjørende for tildeling/hvor bruker kan bo

# Økning i behovet for tjenester til mennesker med utviklingshemming



I 2038 er det behov for 57 % flere omsorgsboliger enn i dag, noe som tilsvarer 180 boenheter



# Etterspørselsbehovet er planlagt

09.03.2021															
Tilbakemelding til tidsplan bygging av nye leiligheter for utviklingshemmede (Omsorgsboliger). Tilbakemelding fra Pleie og Omsorg v/seksjonsleder Heidi Hesselberg og koordinator Bente Moe Eriksen													Kommentar		
Kategori = sikret															
Bemerkning	Prosjektnavn:	Kategori	Status	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
Prosjektnr								0				0	0		
	Brynsveien 153, Bryn	3	Innflyttet	12										Eiemonnell	
951700	Meglergården, Bekkestua	2-3	Under oppføring - årsskiftet			12								Overtagelse feb-juni 2022.	
	Busoppveien (Brekkeski II)	5	under prosjektering			8									
	Bjørnegårdsvingen - personalrom		Skal leveres som personalrom		7										
	Eiksveien 116	3	Under oppføring		12									jun.21	
	Tokesvei (ombygging og tilbygg)	5	Byggherre		8									apr.21	
	Gabbroveien (tidl. Kolsåshjemmet)	3	Innflyttet	12										Eiemonnell	
	Elias Smiths Plass, Sandvika	2	Innflytting november 2020	15										Eiemonnell	
	Vallerveien 146, Gjøttum		Reguleringsprosess				16							2023	
	Gullhaug, Bærum Verk	3	Reguleringsprosess			12								2. kvartal 2022	
	Fornebu	3	Felt 9.4						12					Bestilt 26.6.2020 Tor Evert Lindeland, Obos.	
	Fornebu									12				Må bestilles	
	Sandvika Øst		Utbygger positiv											Utredes	
	Franzefoss	3	Områderegulering											Utredes	
	Fornebu										12		12	Utredes, iflg. utbyggingsavtale har BK rett til å kjøpe 3 prosjekter.	
								1 anlegg årlig i 25,26 og 27, deretter 2029.							
Boligkategori 1 : 1		Kan bo "overalt"													
Boligkategori 2 : 18		Godt fungerende.													
Boligkategori 3 : 82		Skjermet inngang. Alle boliger på ett plan pga trafikkflyt. Lukket fri ikke svalgangsløsning													
Boligkategori 4 : 7		Behov for omfattende tilrettelegging. Døgnbemanning med natteavakt. Behov for store fellesarealer													
Boligkategori 5 : 2		Behov for omfattende tilrettelegging. Egne leiligheter med plass til personale. Behov for personalfasiliteter.													

# Politisk vedtak - Valgfrihet til å eie

Omsorgsboliger og valgfrihet ble behandlet av Formannskapet 18.12.2018.

## Vedtak:

- ▶ Det innføres en ordning med mulighet til å velge mellom å eie eller leie sin omsorgsbolig.
- ▶ Mulighet til å velge mellom eie og leie innføres for de planlagte nye samlokaliserte omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming – første prosjekt ble ferdigstilt 2019.
- ▶ Etter 2-3 års skal ordningen med valgfrihet evalueres, inklusive en vurdering av om ordningen også er egnet for andre brukergrupper i omsorgsboliger.

# Anskaffelse av omsorgsanlegg; 3 modeller

1. Vi bygger på egen tomt
2. Vi kjøper leiligheter av private boligutbyggere i tidligfase \*
3. Vi selger tomt/utviklingsprosjekt med vilkår med konseptet «Det gode nabolag» (Vallerveien 146)

▶ \*Anskaffelsesforskriften (FOA) § 6-2 «blandede anskaffelser»



Nye prosjekter for brukere med særskilt behov med valgfrihet leie/eie



# Eiksveien 116, Bærum





# Omsorgsboliger for eldre

- ▶ Stort behov for heldøgnplasser for eldre i LDIP perioden
- ▶ Behovsplanen er under revidering hvor det kartlegges behov for sykehjem contra omsorgsboliger for eldre

## Leieforhold:

- ▶ Atriumgården – 50 enheter
- ▶ Solbakken Sykehjem, nå signert leieavtale på 30 år for 42 nye omsorgsboliger som oppføres i nytt tilbygg til Solbakken Sykehjem
- ▶ Bærum kommune får investeringstilskudd fra HB med ca 1,8 mill pr. omsorgsbolig når vi inngår 30 års leiekontrakt

# Velferdsboliger for rus og psykiatri

Status forsterkede boliger til mennesker med rusutfordringer;

- Ringeriksveien 283 med 4 enheter (flyttes til Griniveien i løpet av 2021)
- Knotten 8, Slependsen med 4 enheter. Dispensasjon gitt på 5 år til 2024
- Bjørnegårdsvingen, Sandvika. 4 enheter som ferdigstilles juni 2021

Innmeldt behov fra Helse og Sosial;

- En 4-mannsbolig årlig neste 5 år for brukere med helse og rus utfordringer
- 5 stk. enkeltstående hardbruksboliger med 2 til 4 samlokalisert boliger

Utfordrende anskaffelse på bakgrunn av krav til beliggenhet og naboskap. Ønskelig med noe skjermet beliggenhet samtidig nærhet til offentlig infrastruktur. Store tomteutfordring

**Stort behov –  
utfordrende å  
finne egnede  
tomter**

## Hardbrukshus Ringeriksveien 283, disp 3 år.



## BOLIGTRAPP Helse og sosial.

Trinnvis skjematisk oversikt over velferds- og omsorgsboliger for personer med rus/psykiske helsevansker og sosial vanskeligstilte er hovedkategoriene leietakere . pr. 26.09.17 har vi 1060 velferdsboliger

De fleste leietakere kan bo i en ordinær bolig og vil kun trenge et avgrenset tjenestetilbud, men noen vil trenge en spesielt tilrettelagt bolig med god lokalisering og et høyt og til dels avansert tjenestetilbud. Trappen skal gi en samlet oversikt over tilbud og etterspørsel. Tall i trappen står for antall plasser/ leiligheter. I tillegg til dette har vi 4 natthjemsplasser og 2 KAD.

### TRINN 1

De fleste Velferdsboligene er i dette trinnet. Boligene er frittstående kommunale boliger og leiligheter innkjøpt i borettslag/sameier og annet.. Leietakere er personer som ikke har tilgang til det ordinære boligmarkedet, og kan ha kommunal oppfølging.

**Omsorgsboliger** i dette trinnet tildeles personer med moderat psykisk lidelse og som ikke tilgang til det ordinære boligmarkedet. Får oppfølging

f  
(  
f  
F  
3

### TRINN 2

**Velferdsboliger** i trinn 2 tildeles leietaker med et kartlagt behov for mer regelmessig ambulant oppfølging. Primært foretrekkes boliger som ligger i litt mer «robuste» nabolag( S( [redacted] ), Skytterdalen 15/17(135)

**Omsorgsboliger** til målgruppen moderat psyk. lidelse, med behov for daglig oppfølging og tilsyn. Får ambulant oppfølging fra

k  
(  
F  
E

### TRINN 3

**Velferdsboliger** til leietakere med rus og psykiske helsevansker og konfliktskapende bo-adferd men der tjenesteoppfølging levert av kompetent ambulant fagenhet gjennomgående har positiv effekt. Boligene som benyttes bør ha utforming og beliggenhet tilpasset målgruppen.(kommunalt heleid boligkompleks/ evt. små bo enheter – kommunalt eid)( S [redacted] , [redacted] 4

**Omsorgsboliger** moderat psyk. lidelse og/ eller ruslidelse. Bemannet parsonalbase dag/ kveld m/ støtte fra natt teamet. Bruk av trygghetsskapende fellesareal for måltider og samvær ( [redacted] )

f  
f  
t

### TRINN 4

**Velferdsboliger** til målgrupper med rus og psykiske helsevansker, somatisk sykdom, kognitiv svikt og konflikt-skapende bo-adferd. Lav eller varierende motivasjon for tjenesteoppfølging. Krever tett, daglig oppfølging. Tilbys spesielt tilrettelagte boliger skjermet mot nabolag og nærmiljø.(brakkeboliger/ skjeve hus lik K [redacted] skjermet firemannsboliger med separate innganger(2\*4 pl)) tot- 12

**Omsorgsboliger** spesielt egnet for egnet moderat/alvorlig psyk. lidelse og/ eller rus lidelser. Tjenesteoppfølging i form av tett tilrettelegging, bistand og tilsyn hele døgnet.( [redacted] pl), nye plasser for tidlig aldring(6 pl), mottaksplasser(4pl))

### TRINN 5

**Velferdsboliger** til personer med regelmessig og omfattende rusinntak ofte i kombinasjon med psykiske helsevansker. Konfliktskapende bo-adferd og store naboskapsutfordringer. Tilsyn og oppfølging fra døgnbemannet personalbase.( [redacted] )

**Omsorgsboliger** i spesialenhet til personer med alvorlig psyk. lidelse og rus lidelse. Lite utbytte av fellestiltak og sosiale arenaer. Avhengig av omfattende tilrettelegging, bistand og tilsyn hele døgnet. (Aksebolig(12 pl), kjøpe plasser)

# Reguleringsformål

- Større institusjoner (sykehjem) reguleres til offentlig formål
- Omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming må være boligregulert basert på valgfrihet eie/leie
- Omsorgsboliger for eldre kan være offentlig formål og eller boligformål
- «Småinstitusjon» som omfatter relativt få enheter, kan etableres innenfor områder regulert til boligformål eller offentlig formål

# Rimelige utleieboliger på Fornebu

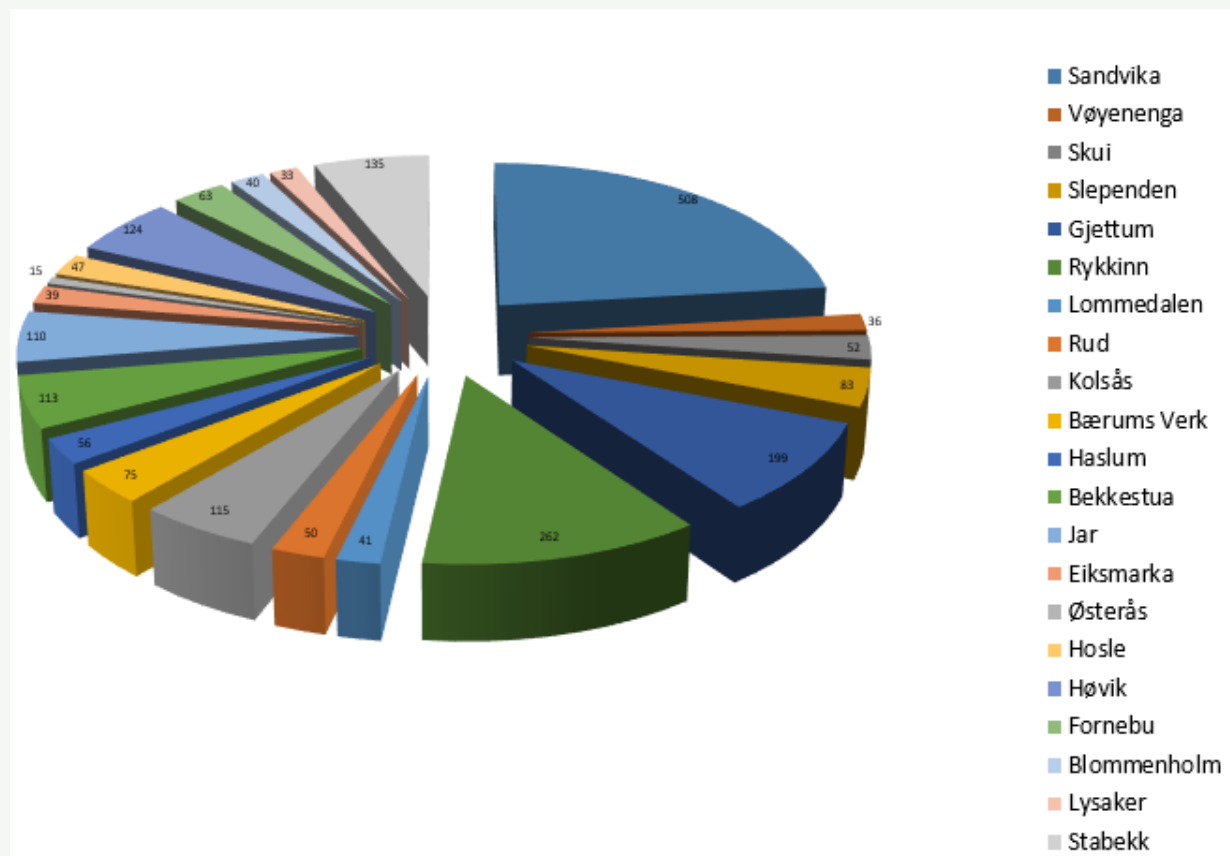
Sosial boligprofil Fornebu;

- ▶ BK eier 55 utleieboliger på Fornebu – leies ut til unge under 35 år til 60 % av markedsleie
- ▶ Fondsmidler kr 117,5 mill pr. 1.1.21 (vil øke)
- ▶ *Utbyggingsavtalen mellom BK og Fornebu Utvikling (nå Obos Fornebu AS) av 2005 inneholder bestemmelser om at fortjenesten av 806 boliger eksklusiv tomt\* skulle fordeles med en halvpart på hver av partene. Denne fortjenesten skulle føres tilbake som virkemidler for å få til sosial boligprofil; rimelige utleieboliger*

Avtalen om bidrag ved salg gjelder kun for det opprinnelige boligantallet i KDP 2 på 6400 boliger

\* Dette ble senere konkretisert ved at kommunen skulle få eiendomsrett til to boligfelt med til sammen 444 boliger, felt 8.1 og 8.3. Utbyggingspotensialet (og verdi) har økt betydelig etter KDP3

# Fordeling kommunale boliger på postnummer pr 1.2.2021



2196 utleieboliger 64 % Bærum vest, 36 % Bærum øst