

Serviceboendeguide

19.8.2013



FÖRORD

Syftet med guiden är att beskriva behovet av hjälp och stöd hos personer som har rätt till service- och stödboende, upphandlingen av tjänster samt ramvillkoren för ARA-finansiering. När man planerar byggande och finansiering av service- och stödbostäder är det oundvikligt att utreda dessa aspekter .

Guiden belyser aspekter som man bör ta hänsyn till när man utreder behovet av bostäder för grupper med särskilda behov som stöds av ARA, planerar projekt och byggnader och fattar investeringsbeslut. Guiden är avsedd som vägledning för aktörer inom byggande av service- och stödbostäder samt för dem som deltar i eller genom sina beslut och sin verksamhet påverkar byggandet av bostäder som stöds av ARA eller användningen av bostäderna under boendetiden.

Den här guiden är särskilt inriktad på ordnandet av boende och service, ARAs projektkriterier samt behovsbedömningar rörande boende.

ARAs **Planeringsguide** tar upp planering och byggande av bostäder, utrymmen och boendemiljöer.

ARA har också uppdaterat **Anvisning för byggherrar, som** behandlar de förfaranden och dokument, samt deras innehåll, som krävs i de olika stadierna i ARAs projekthantering.

Innehåll

1	Inledning	4
2	BEGREPPEN INOM BOENDESERVICE	5
2.1	Äldre personer	5
2.2	Utvecklingsstörda	5
2.3	Personer som rehabiliteras för psykisk ohälsa	6
2.4	Långtidsbostadslösa	6
2.5	Ordnande av boende för andra grupper med särskilda behov	6
3	ANDRA BEGREPP INOM BOENDE FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV	7
4	UTVÄRDERING AV BOSTADSBEHOV OCH BOENDELÖSNINGAR	7
4.1	Utvärdering av äldre personers servicebehov	8
4.2	Utvärdering av utvecklingsstördas behov av hjälp och stöd	8
5	FINANSIERING AV BOENDE FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV	9
5.1	Fördelning av investeringsunderstöden	10
5.2	Grupper med särskilda behov som får stöd och stödprocent	10
5.3	Räntestödslån för hyresbostad till grupper med särskilda behov utan investeringsunderstöd...	11
6	ÄNDRINGAR UNDER BOENDETIDEN I UNDERSTÖDSOBJEKTET FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV	11
6.1	Ändring av understödsobjektets boendegrupp	12
6.2	Mångsidigare invånarstruktur och planeringen av den	13
6.3	Ändring av understödsobjektets användningsändamål	13
7	BOENDE OCH SERVICE	13
7.1	Förutsättningar för ARA-produktion	13
7.2	Upphandling av tjänster	14
7.3	Ordnande av service och ekonomisk hållbarhet	15
7.4	Åtskillnad mellan boende och service	15
8	VAL AV PROJEKT	15
8.1	Allmänna bedömningskriterier för projekt för grupper med särskilda behov	15
8.2	Kvalitetskriterier	16
8.3	Kostnadsfaktorer	16
8.4	Projekt som faller utanför ARA-understödet	17
9	UTVECKLANDE AV BOENDE FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV	17
	KÄLLOR	19

1 INLEDNING

ARA är den sakkunniga samarbetspartnern i bostadsfrågor som utvecklar och förnyar samt främjar ett ekologiskt hållbart, högklassigt boende till rimliga priser. Principen är att varje människa har rätt till ett bra boende. Denna princip tillämpas även på finansieringen av boende för grupper med särskilda behov.

Statsrådet har godkänt två principbeslut om boende och service för utvecklingsstörda. År 2010 började genomförandet av bostadsprogrammet för utvecklingsstörda. I november 2012 godkände regeringen ett principbeslut som framhäver att alla utvecklingsstörda har rätt att bo på samma sätt som övriga kommuninvånare och rätt att få nödvändig service som stöd för sitt boende. Principbeslutet styr kommunerna att avskaffa institutionsvården av personer med funktionsnedsättning före utgången av 2020 och att utveckla boendet och servicen så att de motsvarar behoven.

Statsrådets principbeslut av den 18 april 2013 om programmet för att förbättra äldres boende 2013–2017 betonar att äldre ska kunna bo kvar hemma med bibehållen säkerhet oavsett deras funktionsförmåga och förmögenhet. Den viktigaste åtgärden i detta sammanhang är att reparera bostäder och bostadshus.

I lagen om stödjande av den äldre befolkningens funktionsförmåga och om social- och hälsovårdstjänster för äldre, dvs. i lagen om äldreomsorg (980/2012), framhålls vikten av att äldre får bo kvar hemma och av att trygga tillgången till service hemma. Detta lagkrav tas upp i social- och hälsovårdsministeriets Kvalitetsrekommendation för att trygga ett bra åldrande och förbättra servicen, vilken utfärdades i juli 2013.

Befolkningen i Finland åldras snabbt. I dagsläget bor här drygt en miljon personer över 65 år. Enligt prognoser kommer antalet personer över 65 år att stiga till närmare 1,5 miljoner före utgången av 2030. I så fall måste upp till en miljon bostäder anpassas efter äldres boende, vilket innebär en ansenlig ombyggnad av det äldre bostadsbeståndet. Samtidigt behöver vi öka det effektiverade serviceboendet särskilt för äldre personer med demenssjukdomar, för att inte tala om det effektiverade serviceboendet för äldre i dåligt fysiskt skick och äldre med psykiska problem. Genom långsiktigt arbete skapar staten förutsättningar för att förbättra de äldres boendeförhållanden, vilka stöds med kommunala åtgärder.

För att Finland ska kunna förbereda sig på dessa bostadsbehov krävs att kommunerna upprättar en övergripande och långsiktig plan där man utvärderar både de kommunspecifika bostadsbehoven och de individuella behoven för dem som behöver en bostad. Utgångspunkten ska vara att så många äldre som möjligt kan bo kvar hemma så länge som möjligt. Vidare ska boendelösningarna för övriga personer som behöver särskilt stöd i sitt boende vara sådana att de motsvarar personernas individuella behov i normala boendemiljöer. Det behövs alltså många boendernalternativ och tillräcklig service som tryggar boendet. Denna service måste också förbättras.

Denna guide ersätter den tidigare guiden från den 14 september 2012.

2 BEGREPPEN INOM BOENDESERVICE

Inom miljöförvaltningen används begreppen serviceboende, effektiverat serviceboende och stödboende om boendeservicen för grupper med särskilda behov. I praktiken består boendet av effektiverat serviceboende (omsorg dygnet runt) och stödboende. Begreppen inom boendeservicen baseras på lagstiftningen.

Enligt socialvårdslagen (710/1982) avser **boendeservice anordnande av service- och stödboende**. Boendeservice tillhandahålls person som av särskild orsak behöver hjälp eller stöd vid ordnandet av bostad eller boendeförhållanden. Enligt socialvårdsförordningen (607/1983) ordnas boendeservice i servicebostäder och i bostäder som har reserverats för stödboende.

Enligt lagen om service och stöd på grund av handikapp (380/1987), nedan handikappservicelagen, ska kommunen ordna serviceboende för en gravt handikappad som på grund av sitt handikapp eller sin sjukdom nödvändigt behöver sådan service för att klara de funktioner som hör till normal livsföring. Serviceboende kan ordnas i servicehus, som gruppboende eller decentraliserat boende eller som en enskild bostad disponerad av en gravt handikappad person.

Enligt lagen om utvecklingsstörda (519/1977) är ordnande av bostad en tjänst som hör till specialomsorgen. Vid genomförandet av individuellt specialomsorgsprogram ska eftersträvas att bostad för person, som icke kan bo i eget hem men ej är i behov av anstaltsvård, ordnas på annat sätt.

2.1 Äldre personer

Boendeservicen för äldre personer bygger på socialvårdslagen (710/1982) samt social- och hälsovårdsministeriets uppdelning, enligt följande:

Serviceboende innefattar boende och tillhörande service. En del av enheterna är servicehus där de boende har en egen bostad och en del exempelvis gruppem där de boende har ett eget rum utrustat med badrum. Serviceboende delas in i vanligt serviceboende och effektiverat serviceboende.

Vanligt serviceboende är ett boende där personalen endast är på plats på dagen.

Effektiverat serviceboende är ett boende där personalen är på plats dygnet runt. Boendet skiljer sig från institutionsvård bland annat genom att FPA har godkänt bostadsenheterna som enheter för öppenvård och klienten betalar separat för hyran och den service han eller hon använder. Klienten får bostadsbidrag för pensionstagare från FPA för boendet.

2.2 Utvecklingsstörda

Boende för utvecklingsstörda personer kan ordnas på basis av socialvårdslagen, handikappservicelagen eller lagen om utvecklingsstörda.

Boende för utvecklingsstörda beskrivs med begreppen stött, styrt och assisterat boende, och dessa definitioner har uppkommit ur praktiska behov och är inte hämtade ur lagstiftningen. Indelningen i stött, styrt och assisterat boende började användas på 80-talet och med begreppen delas boendet in i tre kategorier utifrån klientens förmåga att klara av vardagen samt behovet av stöd, hjälp och omsorg.

2.3 Personer som rehabiliteras för psykisk ohälsa

Den mångsidiga och splittrade begreppsapparaten för boende för personer som rehabiliteras för psykisk ohälsa har försvårat arbetet för aktörer inom social- och hälsovårdstjänsterna. Man har använt olika begrepp för sådant som syftar på samma sak inom boende och service som helhet och ett och samma begrepp har haft olika innebörder. Boendeservicen för personer som rehabiliteras för psykisk ohälsa grundar sig på socialvårdslagen (710/82) och socialvårdsförordningen.

Serviceboende innefattar boende och tillhörande service. En del av enheterna är servicehus där de boende har en egen bostad och en del exempelvis grupphem där de boende har ett eget rum utrustat med badrum. Serviceboende delas in i vanligt serviceboende och effektiverat serviceboende.

Vanligt serviceboende är ett boende där personalen endast är på plats på dagen.

Effektiverat serviceboende är ett boende där personalen är på plats dygnet runt. Boendet skiljer sig från institutionsvård bland annat genom att FPA har godkänt bostadsenheterna som enheter för öppenvård och klienten betalar separat för hyran och den service han eller hon använder. Klienten får bostadsbidrag för pensionstagare från FPA för boendet.

2.4 Långtidsbostadslösa

Det finns inget officiellt begrepp för boendeservice för långtidsbostadslösa, utan man talar om boendet genom att använda många olika begrepp. Definitionerna för långtidsbostadslösa har influenser från begrepp som används för boende inom missbrukarvården och boende för personer som rehabiliteras för psykisk ohälsa. De definitioner som används i ARA-produktionen är indelade enligt följande:

Stödboende innebär en boendeform för social rehabilitering för personer som behöver stöd för att kunna bo själva.

Serviceboende är boende i bostadsenheter där det erbjuds service dygnet runt för dem som inte behöver institutionsvård, men som dagligen eller dygnet runt behöver stöd, hjälp och service.

Effektiverat serviceboende är ett lättare alternativ än institutionsvård och klienterna är i allmänhet svårt rörelsehindrade och behöver kontinuerlig vård och omsorg. Servicen är tillgänglig dygnet runt.

2.5 Ordnande av boende för andra grupper med särskilda behov

Missbrukare likställs inom boendeservicen främst med de långtidsbostadslösa och det finns inga särskilt definierade boendeformer för dem.

Boende för ungdomar som behöver särskilt stöd anordnas antingen i form av stödbostäder, vanliga hyresbostäder eller hyreshus riktade till ungdomar där det finns tillgång till stöd, övervakning och vägledning.

Boende för fysiskt funktionshindrade anordnas med hänsyn till personens behov av hjälp och stöd i enlighet med handikappservicelagen och de boendelösningar som

finansieras av ARA anordnas i enlighet med rekommendationerna i planeringsguiden. Boende för studenter och invandrare tillhandahålls i form av vanligt hyresboende.

3 ANDRA BEGREPP INOM BOENDE FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV

I miljöministeriets styrdokument från 2011 utstakas följande riktlinjer för ARA beträffande understöd till bostäder för grupper med särskilda behov:

Institutionsliknande lösningar ska inte ges understöd. Målet är att personer som tillhör grupper med särskilda behov ska bo i vanliga bostadsområden. Understöd ska inte beviljas stora byggnadskomplex eller bostäder som byggs i institutionsområden. Bostäder för personer som räknas till helt olika typer av grupper med särskilda behov ska inte placeras på samma tomt eller i samma byggnadskomplex.

Man ska inte bygga institutionsliknande lösningar som ersättning för institutionerna. Följande betraktas som kännetecknande för institutionsliknande lösningar:

1. klienten ses om ett vård- och omsorgsobjekt utifrån diagnosen, inte i första hand som en individ eller medborgare
2. verksamheten bedrivs dygnet runt och alla invånare har en gemensam dagordning som de följer
3. gruppverksamhet
4. ett stort antal klienter i samma utrymmen
5. små individuella utrymmen och brister i utrustningen i utrymmena
6. många gemensamma utrymmen, som t.ex. korridorer, dagrum, personalrum osv.

En institution kan definieras som egenskaper hos personalens arbets- och verksamhetskultur eller hos lokallösningarna, men även som maktförhållandet mellan personalen och klienten. Vid sidan av termen institution använder man även orden **nyinstitution**, **bostadskoncentration** och **kluster** för bostadskomplex med ett stort invånaravtal. En nyinstitution avser en boendeenhet med tiotals invånare i samma byggnad eller byggnadskomplex eller på samma tomt. I en bostadskoncentration har flera olika grupper med särskilda behov placerats i samma bostadskomplex. Vad gäller boendet för personer med utvecklingsstörning betyder termen kluster att de funktioner som är viktiga i livet, t.ex. boendet, arbets- och dagverksamheten och fritidsverksamheten, är belägna på samma tomt. Klustren omfattar även enheter för assisterat, styrt och stött boende, vilka är placerade på samma tomt på så sätt att de ansluts med t.ex. en gemensam korridor till varandra eller till lokalerna för dag- och arbetsverksamheten.

4 UTVÄRDERING AV BOSTADSBEHOV OCH BOENDELÖSNINGAR

I fråga om bostadsbehovet hos grupper med särskilda behov är det nödvändigt att genomföra långsiktiga bedömningar för respektive grupp och individuella bedömningar för respektive klient. Redan i planlägningsstadiet och vid planeringen av bostadsområden bör man ta hänsyn till bostadsbehovet hos dessa grupper. En långsiktig bedömning av behovet av serviceboende omfattar till exempel befolkningsstrukturen/målgruppens struktur och framtida ändringar i den, riktlinjerna för servicestrukturer och utvecklingen av servicen samt det befintliga beståndet av servicebostäder, dess skick och dess nyttjandegrad.

ARA förutsätter att kommunens bostads-, social- och hälsovårdsväsende samarbetar för att utvärdera behovet och användningen av bostäder för alla specialgrupper.

Enligt social- och hälsovårdsministeriets och Kommunförbundets Kvalitetsrekommendation för att trygga ett bra åldrande och förbättra servicen (2013) är det nationella målet fram till 2017 beträffande andelen personer som är 75 år fyllda att

1. 91–92 procent bor hemma självständigt eller med hjälp av tillräcklig service
2. 6–7 procent bor i effektiverat serviceboende
3. 2–3 procent finns inom institutionsvården (ålderdomshem eller långvarig institutionsvård på hälsocentral).

Kommunerna måste jämföra sina egna mål med behoven hos kommuninvånarna. Statistik för hela landet, regionalt och för varje kommun finns på webbtjänsten SOTKANet (www.sotkanet.fi), som tillhandahålls av Institutet för hälsa och välfärd.

4.1 Utvärdering av äldre personers servicebehov

Servicesystemet ska leva upp till kommuninvånarnas behov. Nedsatt funktionsförmåga och funktionshinder är det vanligaste skälet till att servicen används. Användningen av servicen ökar även på grund av bristfälliga boendeförhållanden samt hinder i boende- och livsmiljön.

Minnessjukdomar är en betydande faktor som påverkar servicebehovet. Utbredningen av minnessjukdomarna är en utmaning för hela servicesystemet, och det är särskilt tydligt i ökningen av det effektiverade serviceboendet. (Ikä-aske-rapporten 2012; Ikähoiva-rapporten 2011).

Utvärderingen av äldre personers servicebehov baseras främst på en bedömning av funktionsförmågan. Med funktionsförmåga menas personens förmåga att utföra dagliga sysslor. I bedömningen av funktionsförmågan tar man hänsyn till

1. individens fysiska, psykiska, sociala och kognitiva förmåga som helhet
2. miljöfaktorer som nivå på utrustningen i bostaden, möjligheterna till service i närmiljön och den övriga boendemiljön
3. balansen i servicestrukturen i förhållande till de boendes behov från förebyggande service till institutionsvård.

Det finns flera mätkriterier i bedömningen av äldres funktionsförmåga. För mätning och bedömning av funktionsförmågan startades år 2007 ett nationellt expertnätverk (TOIMIA-nätverket), som har till uppgift att utvärdera hur lämpliga olika mätkriterier för funktionsförmåga är inom olika användningsområden. Mer information om nätverkets verksamhet och mätkriterierna finns på www.toimia.fi.

4.2 Utvärdering av utvecklingsstördas behov av hjälp och stöd

Utvärderingen av utvecklingsstördas behov av hjälp och stöd bygger på en användarorienterad behovsbedömning. Omfattningen av hjälpen och stödet kan delas in i fyra kategorier enligt följande:

1. **lågt/kortvarigt stöd:** personen har behov av stöd på vissa områden när det gäller att sköta om sig själv eller utföra hushållssysslor samt i en del områden inom studier eller arbete. Behovet av stöd är ofta kortvarigt.
2. **måttligt/partiellt stöd:** personen har behov av stöd på flera olika områden när det gäller att sköta om sig själv eller utföra hushållssysslor och på flera områden inom studier eller arbete. Behovet av stöd ökar vid kriser eller förändringar.
3. **heltäckande/omfattande stöd:** personen kan inte självständigt ta hand om sin hälsa och behöver stöd på alla eller nästan alla områden i livet. Kontrollen över det egna livet eller livsmiljön fungerar endast delvis.
4. **livsviktigt/mycket starkt stöd:** utan stöd rådet det fara för personens liv eller allvarlig risk för utnyttjande. (Bearbetat från Department of Health 2003, Storbritannien.)

Innehållet i hjälpen och stödet till utvecklingsstörda kan delas upp i tre kategorier:

1. behov som har med vardagslivet att göra, som exempelvis hushållssysslor, att ta hand om sig själv, fritidsintressen, arbete, studier och behov av sociala kontakter etc.
2. särskilda behov som beror på utvecklingsstörningen, som främst rör kommunikation, inlärning och interaktion
3. behov av stöd från olika håll, som orsakas av utvecklingsstörningen och andra svårigheter förknippade med denna såsom psykisk ohälsa eller demens. (Hintsala 2011)

I en användarorienterad behovsbedömning kan man använda verktyg för att beskriva den utvecklingsstördas funktionsförmåga, exempelvis Toimi-verktyget. Att beskriva funktionsförmågan innebär att man skapar en helhetsbild av hur personen klarar sig i vardagliga situationer. Helhetsbilden av funktionsförmågan skapas utifrån flera olika faktorer: livsmiljö, livskompetens, kognitiva och emotionella resurser, sociala färdigheter, fysisk funktionsförmåga samt hälsotillstånd.

Beskrivningen av funktionsförmågan är i sig inte ett tillräckligt kriterium för att fastställa vilka tjänster som personen får eller till vilken typ av bostad han eller hon ska flytta. En viss diagnos eller funktionsförmåga leder alltså inte till en särskild typ av tjänst eller stöd. Behovsbedömningen bygger alltid på förhandlingar med personen i fråga och ordnandet av bostad utgår från hans eller hennes önskemål och behov. De individuella behovsbedömningarna för utvecklingsstördas boende har tagits fram av bl.a. Servicestiftelsen för personer med utvecklingsstörning (www.kvps.fi), ASPA (www.aspa.fi) och Savolax handikappservicestiftelse Savas (www.savas.fi).

5 FINANSIERING AV BOENDE FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV

Hyreshus kan beviljas investeringsunderstöd för förbättring av boendeförhållandena för grupper med särskilda behov, om ARA godkänner det lån som beviljats för huset som räntestödslån. Ansökan om villkorlig reservering för investeringsunderstödet görs en gång per år och ansökningstiden är förlagd till hösten.

Varje år fattas beslut om det totala antalet beviljade investeringsunderstöd i statsbudgeten. Under 2013 höjdes investeringsunderstödet till 120 miljoner euro/år.

5.1 Fördelning av investeringsunderstöden

Syftet med investeringsunderstödet är att öka antalet hyresbostäder till en rimlig boendekostnad som är anpassade efter behoven för grupper med särskilda behov och samtidigt att förbättra deras boendeförhållanden.

ARA riktar i första hand sina investeringsunderstöd till finansiering av byggnadskomplex avsedda för effektiverat serviceboende. När stödet till grupper med särskilda behov anvisas prioriterar man de grupper som har den allra svåraste bostadssituationen, för vilka det är extra viktigt med stöd till boendet samt service och som därmed ställer särskilda krav på bostädernas och byggnadernas lösningar för utrymme, utrustning och byggnadsteknik.

Enligt miljöministeriet (styrdokumentet från den 4 januari 2012) ligger tyngdpunkten på finansiering av bostäder för långtidsbostadslösa, utvecklingsstörda, personer som rehabiliteras för psykisk ohälsa och äldre med minnessjukdomar.

5.2 Grupper med särskilda behov som får stöd och stödprocent

STÖD TILL BOSTÄDER FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV

Grupp som får stöd	Stöd-klass	Stöd-procent	Målgrupper	Boendeform
grupper med dåliga boendeförhållanden och mycket små inkomster	I	max. 10 %	studerande, ungdomar, invandrare etc.	studentbostad hyresbostad
grupper vars boende kräver mera stödtjänster än normalt	II	max. 25 %	personer som rehabiliteras för psykisk ohälsa, ungdomar som behöver särskilt stöd, äldre, funktionshindrade, användare av missbrukarvårdstjänster, långtidsbostadslösa	hyresbostad, stödbostad, servicebostad
grupper som utöver stödtjänster kräver betydande speciallösningar för utrymme och utrustning i bostadshuset eller bostaden	III	max. 40 %	minnessjuka och äldre i dåligt skick, funktionshindrade, långtidsbostadslösa	effektiverat serviceboende, servicebostad
grupper som kräver betydande speciallösningar av olika slag för utrymme och utrustning i bostaden och därtill de som är långvarigt bostadslösa på grund av psykisk ohälsa, missbruk eller andra liknande problem	IV/a	max. 50 %	långtidsbostadslösa	effektiverat serviceboende
grupper som kräver mera stödtjänster än normalt samt ovanligt krävande eller dyra utrymmes- eller utrustningslösningar i bostadshuset eller bostaden på grund av utvecklingsstörning	IV/b	max. 50 %	utvecklingsstörda 1) som flyttar från en institution 2) i vars bostadshus eller bostad man på grund av deras funktionshinder eller sjukdom måste genomföra ovanligt dyra utrustningslösningar 3) som på grund av de höga byggnads- eller tomtpriserna på orten annars inte skulle ha någon möjlighet att få tillräckligt förmånliga bostäder	individuellt planerad egen bostad och gruppboende

		som motsvarar deras behov	
--	--	---------------------------	--

Storleken på investeringsunderstödet fastställs alltid separat för varje enskilt objekt hos ARA. I beslutet om beviljande av understödet tar man utöver de godkända kostnaderna även hänsyn till storleken på understödsprocenten så att boendekostnaderna blir rimliga. Understödsprocenten i tabellen är maximala procentsatser, som endast får tillämpas om man inte på annat sätt kan få ner de beräknade boendekostnaderna på en rimlig nivå.

I bedömningen av uppfyllandet av kriterierna och storleken på understödet tar ARA utöver utrustningslösningarna även hänsyn till byggnader och delar av byggnader som avviker från det normala, exempelvis för att förbättra brandsäkerheten och hållbarheten. I bedömningen av nivån på den framtida hyran tar man även hänsyn till att kostnaderna för underhåll och skötsel är högre än normalt för dessa byggnader.

Vid byggande av bostäder för utvecklingsstörda krävs det betydligt mer utrymmes- och utrustningslösningar än vanligt, vilket kan medföra en större rekommenderad minsta storlek på ett enskilt rum i gruppenslösningar (25 m²), samt större utrymmes- och utrustningslösningar än normalt. ARA utgår endast från utrymmes- och utrustningslösningarna vid bedömningen av investeringsunderstödet storlek.

5.3 Räntestödslån för hyresbostad till grupper med särskilda behov utan investeringsunderstöd

ARA finansierar i regel inte projekt för servicebostäder till grupper med särskilda behov med enbart räntestöd utan investeringsunderstöd för dessa grupper.

ARA kan godkänna vanliga hyresbostäder eller stödbostäder som objekt för räntestödslån utan investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov, ifall boendekostnaderna hålls på en rimlig nivå med lämpliga utrustnings- och utrymmeslösningar och/eller tillräckliga stödtjänster. I de bostäder där stödtjänster ingår är grundsjälvriskräntan på räntestödslån för hyresbostäder till grupper med särskilda behov alltid 3,4 procent.

6 ÄNDRINGAR UNDER BOENDETIDEN I UNDERSTÖDSOBJEKTET FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV

Det understöd som avses i lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (*1281/2004, nedan lagen om investeringsunderstöd*), kan beviljas ett projekt om bostadshuset och bostäderna lämpar sig för personer som tillhör en grupp med särskilda behov och de har ett långvarigt behov av bostad på orten. I understödsbeslutet fastslår ARA den aktuella boendegruppen och storleken på understödet som motsvarar gruppen. Bostäder som får understöd måste användas som hyresbostäder för den utsedda gruppen med särskilda behov i **20 år** från det att den första understödsraten betalas ut. Statsunderstödslagen (688/2001) tillämpas på investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov till den del inget annat föreskrivs i andra lagar som gäller dessa grupper.

För understödsobjekt beviljas alltid även räntestödslån i enlighet med lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (*604/2001, nedan*

räntestödslagen), och lånet är förenat med en begränsning på 40 år gällande användning och överlåtelse.

6.1 Ändring av understödsobjektets boendegrupp

Visar det sig i efterhand att orten trots allt inte har behov av bostäderna under 20 års tid till den grupp som fastställts i ARAs beslut, **ska stödtagaren genast underrätta** ARA om den ändrade situationen. Om bostäderna lämpar sig för en boendegrupp som tillhör en motsvarande eller någon annan stödklass, bedömer ARA huruvida det beviljade understödet ska betalas tillbaka till staten och i så fall till vilken del. Beslut om förutsättningarna för återbetalning och eventuell jämkning av understödet fattas utifrån bestämmelserna i statsunderstödslagen.

6.2 Mångsidigare invånarstruktur och planeringen av den

Om det finns ett behov av att bevara invånarstrukturen tillräckligt mångsidig, kan stödtagaren inrikta en del av bostäderna som finansieras med understöd från det befintliga beståndet av hyresbostäder på orten. Gruppen med särskilda behov ska dock under 20 års tid ha tillgång till lika många bostäder som det har beviljats understöd för. **Dessutom ska det finnas en plan för användningen av bostäderna, vilken har godkänts av ARA.**

6.3 Ändring av understödsobjektets användningsändamål

En ändring av användningsändamålet innebär att **boendetrymmet** ändras för att användas till något annat ändamål än boende. Om man vill använda bostaden till annat än boende måste man få tillstånd både från kommunen och ARA.

Stödtagaren är enligt lag skyldig att **i förväg informera ARA om planerade ändringar av utrymmen** om förhållandena ändras under användningen av ett objekt på ett sådant sätt att det är oundvikligt att ändra bostadsutrymmenas eller serviceutrymmenas användningsändamål. ARA bedömer i varje enskilt fall huruvida **investeringsunderstödet som beviljats objektet ska betalas tillbaka** och till vilken del. I ärenden gällande återbetalning och återkrav av understöd till grupper med särskilda behov har endast ARA befogenhet.

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en **bostad som belånats med räntestödslån till något annat ändamål än boende**. Kommunens tillstånd kan endast omfatta ett litet antal bostäder. Innan användningsändamålet ändras måste kommunen göra en anmälan om sitt tillståndsbeslut till ARA. ARA gör en bedömning och kan besluta att räntestöd för en så stor del av räntestödslånet som motsvarar bostaden dras in. Bestämmelserna för ändring av användningsändamålet grundar sig på 12 § i räntestödslagen (604/2001). ARA kräver inte att lånet betalas tillbaka eller att räntestödet dras in om bostäder ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används till något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende

7 BOENDE OCH SERVICE

Enligt regeringsprogrammet (den 17 juni 2011) är målet med regeringens bostadspolitik att trygga en bostadsmarknad som är balanserad och stabil ur socialt och regionalt perspektiv, att utrota långtidsbostadslösheten och att förbättra boendekvaliteten. Genom bostadspolitikerna främjas också alla befolkningsgruppers möjligheter till boende som passar deras livssituation samt invånarnas möjligheter att påverka i frågor som rör boende.

ARAs uppgift är att främja och utveckla boende av hög kvalitet till en rimlig kostnad. ARA finansierar bostäder, hus och andra lokaler som behövs för boende. När det gäller boende för särskilda grupper handlar det dessutom om att ordna olika typer av tjänster samt vård och omsorg. ARA finansierar inte tjänster i anslutning till boende.

7.1 Förutsättningar för ARA-produktion

Boendetrygghet

När ARA anvisar stöd till serviceboende är villkoret att invånarnas boendetrygghet bibehålls även om serviceproducenten byts ut till exempel till följd av konkurrensutsättning. För alla som tillhör en grupp med särskilda behov och som bor i bostäder finansierade av ARA upprättas skriftliga hyreskontrakt som gäller tills vidare. Detta gäller även dem som bor i effektiviserat serviceboende.

Val av boende

ARA har gett ut en guide om valet av boende till arava- och räntestödshyresbostäder. Guiden finns att hämta på ARAs webbplats http://www.ara.fi/sv-FI/ARAdatabank/ARAs_publicationer/Guider

Urvalskriterierna är desamma för serviceboende och effektiviserat serviceboende som för de övriga ARA-bostäderna.

I valet av boende ska man ta hänsyn till den sökandes behov av bostad, förmögenhet och inkomster. Vid serviceboende innebär behov av bostad i första hand behov av vård och/eller service. Prioriteringsordningen avgörs genom en jämförelse mellan de sökande baserad på urvalskriterier. Om flera sökande har ett lika omedelbart behov av bostad går den med mindre inkomster före den med högre. Av den anledningen bör man också utreda inkomsterna, även om det inte finns några egentliga inkomstgränser. Det viktigaste är att kommunernas SAS-arbetsgrupper kommer med förslag till val av boende genom att följa ARAs anvisningar.

Självkostnadshyra

I ARA-objekt får den hyra man tar ut av hyresgästen endast uppgå till det belopp som behövs för att täcka kostnaderna för uppförandet och underhållet av de understödda bostäderna och tillhörande utrymmen (inkl. utrymmen som behövs för serviceverksamhet för de boende).

En anvisning om hyresbestämning i projekt för grupper med särskilda behov som stöds av ARA finns på ARAs webbplats http://www.ara.fi/sv-FI/Styrning_och_overvakning/Styrning_och_overvakning_av_ARAbostadsbestand/ARA_hyresbostader/Hyresbestamning.

7.2 Upphandling av tjänster

ARAs befogenheter omfattar inte offentliga upphandlingar. Det ligger på kommunens ansvar att upphandla de tjänster som kommunen ska ordna i servicehus. Kommunförbundet har upprättat en guide om upphandlingen och konkurrensutsättningen av tjänster. Den finns på www.kuntaliitto.fi. I samband med ansökan om understöd till bostadskomplex som finansieras av ARA måste man ändå redogöra för hur man avser att ordna tjänsterna.

Det blir allt vanligare att man använder servicesedlar för att ordna serviceboende. En servicesedel ger klienten frihet att bland kommunens godkända serviceproducenter välja det serviceboende där han eller hon vill bo och ta emot tjänster. Servicesedeln är ett sätt att betala för servicehusets tjänster. Denna valfrihet kan bli till ett problem i ARA-bostäder om klienten har högre inkomst eller större förmögenhet än enligt villkoren för ARA-bostäder i räntestödslagen och -förordningen (166/2008). I boendeenheter som finansieras av ARA måste man ta hänsyn till kriterierna för valet av boende även när det gäller servicesedlar.

7.3 Ordnande av service och ekonomisk hållbarhet

Innan man lämnar in en ansökan om understöd och räntestöd till ARA måste man veta vem som anordnar servicen i bostadshuset samt i vilken utsträckning, med vilken metod och vilken typ av tjänster som ska upphandlas. Beställaren ska ha en tydlig uppfattning om målet med byggnadsprojektet, hur det ska genomföras, kostnaderna och tidtabellen.

Ur ARAs synvinkel är det viktigt att man redan i ansökningsstadiet är säker på vem som är leverantören och betalaren. Den sökande ska säkerställa projektets totalekonomi redan på förhand. Den sökande ska i ansökningsstadiet veta vilken inverkan de gemensamma utrymmena och serviceutrymmen har på byggnadsobjektets driftsekonomi. Dessutom ska man utreda projektets realistiska funktionssäkerhet och lönsamhet på längre sikt (RP 170/2008, MM 2010, 2012).

7.4 Åtskillnad mellan boende och service

ARA-finansiering för byggande, ombyggnad och anskaffning av service- och stödbostäder för grupper med särskilda behov beviljas till en kommun eller annat offentligt organ, allmännyttiga bostadssammanslutningar som utses av ARA samt aktiebolag eller bostadsaktiebolag som ägs direkt av dessa.

ARA kräver att ägandet och uthyrningen av bostäderna till grupper med särskilda behov är i en annan sammanslutnings ägo än tjänsteproduktionen. Endast i undantagsfall och av särskilda skäl kan ägandet och uthyrningen av bostäderna samt tjänsteproduktionen vara under samma sammanslutnings namn. Om så är fallet ska dessa funktioner hållas åtskilda i den ekonomiska förvaltningen och bokföras på olika kostnadsställen och uthyrningen och tjänsterna hållas för sig med hjälp av separat redovisning.

8 VAL AV PROJEKT

Miljöministeriet kräver i sitt styrdokument från den 4 januari 2012 att ARA väljer ut de byggnadsobjekt som beviljas understöd genom enhetliga, öppna och transparenta bedömningskriterier. I bedömningen ska man även ta hänsyn till särdragen i respektive grupp.

8.1 Allmänna bedömningskriterier för projekt för grupper med särskilda behov

När ARA väljer ut projekt som får understöd grundar man sina beslut på kommunernas utvärderingar av bostadsbehovet hos grupper med särskilda behov. ARA kräver att projekten utöver kommunens förordande har ett utlåtande från social- och hälsovårdsväsendet i kommunen eller regionen om det långsiktiga behovet av projektet och dess lämplighet för den ort där det ska genomföras eller för servicestrukturen inom social- och hälsovården i en större region.

ARA har upprättat blankett ARA 55/13 för utlåtandet från social- och hälsovårdsväsendet. ARA använder den för att jämföra ansökningarna med varandra. Utlåtandet från social- och hälsovårdsväsendet är bindande för kommunerna. De projekt som beviljas understöd av ARA ska vid beviljandet av understödet finnas tillgängliga för den aktuella gruppen med särskilda behov i minst 20 år. Dessutom gäller användnings- och överlåtelsebegränsningarna för byggnadsobjekt på grund av räntestödslånet i 40 år.

I utvärderingen av projekten tar ARA utöver uppgifterna från social- och hälsovårdsväsendet hänsyn till antalet bostäder/projektets storlek utifrån det individuella behovet, hur anvisningarna om utrymmesplaner efterlevs, verksamhetens ekonomiska lönsamhet samt de personalresurser som krävs med tanke på de boendes behov av hjälp och stöd. ARA använder sig av dessa uppgifter för att fastställa projektens understödsprocent.

8.2 Kvalitetskriterier

Kvalitet innebär servicens förmåga att på ett övergripande och kostnadseffektivt sätt svara på olika klienters servicebehov.

Beträffande boendet för grupper med särskilda behov handlar kvalitetskriterierna om bostädernas och bostadsenheternas egenskaper. Kvalitetskriterierna är följande:

- Bostadsenheterna och bostäderna placeras i vanliga bostadsområden bland övrig boendeservice.
- Boendelösningarna är av varierande slag så att man med hänsyn till de boendes behov av hjälp och stöd kan anordna individuellt boende.
- I stället för institutioner bygger man bostäder och bostadsenheter som planeras med hänsyn till kvalitetsrekommendationerna för boende för grupper med särskilda behov.
- Man bygger små enheter och endast av särskilda skäl i närheten av större komplex i form av boendelösningar för äldre, där man tar hänsyn till kommunens storlek, förhållandet till samhällsstrukturen samt servicen som helhet i bostadsenheten.
- Bostäderna och bostadsenheterna är en del av det normala närområdet där de boende får den närservice de behöver.
- Bostäderna är tillräckligt stora och har privata utrymmen samt nödvändiga gemensamma utrymmen.
- Man väljer fysiska lösningar i bostaden som gör att den boende kan göra bostaden till sitt hem.
- Bostäderna är tillgängliga, säkra, trivsamma och utrymmesmässigt funktionella.

Mer detaljerade rekommendationer för planeringen av statsunderstödda bostäder finns i ARAs planeringsguide.

8.3 Kostnadsfaktorer

Utöver kvaliteten är kostnadsfaktorerna centrala för genomförandet av projektet. ARA utvärderar kostnaderna för vilka den sökande beviljas understöd och räntestöd, och bedömer byggnadsobjektets driftsekonomi.

När man fastställer understödets storlek tar man hänsyn till objektets omfattning och kostnader, hyresnivån och förmågan att betala hyran hos de personer som ingår i gruppen med särskilda behov. Vid bedömningen av understödet jämförs den understödda bostadens totalhyra med den allmänna hyresnivån på orten och hyresnivån på hyresbostäder som får statligt stöd.

Projektets driftskostnader ska baseras på realistiska beräkningar av projektets lönsamhet även på lång sikt. I projektets driftskostnader tar man hänsyn till ARAs kvalitetskriterier samt Valviras krav på personaldimensionering för målgruppens vård och tillhandahållandet av tjänsterna.

ARA kräver att bygg- och tomtkostnaderna för projekten är rimliga (se http://www.ara.fi/sv-FI/Finansiering/Stodvillkor_och_rekommendationer/Tomtpriser). Som jämförelsegrund används ROI-beräkningar, kostnader för motsvarande, tidigare godkända projekt samt de högsta tomtpriserna för varje kommun och region som godkänts av ARA och årshyror för tomterna beräknade utifrån dessa.

8.4 Projekt som faller utanför ARA-understödet

- Enligt bostadsprogrammet för utvecklingsstörda 2010–2015 ska bostäder för utvecklingsstörda placeras bland normala bostadsbestånd i vanliga bostadsområden. Inga specialbostäder, grupphem eller motsvarande bostadsenheter för utvecklingsstörda med ARA-understöd byggs i sjukvårdsdistrikt eller andra institutionsområden. Inga institutionsbyggnader som blivit tomma eller delar av sådana byggs om till bostäder för utvecklingsstörda.
- Bostadsenheter för utvecklingsstörda i vilka man kombinerar arbetsverksamhet eller dagverksamhet understöds inte annat än vid mycket tungt vägande skäl (skäl som har med sjukvård till utvecklingsstörda att göra).
- Bostäder för utvecklingsstörda som är anslutna till ett s.k. resurscentrum.
- Bostäder för barn och för unga utvecklingsstörda vars boende ska ordnas med stöd av barnskyddslagen byggs inte i anslutning till boendelösningar för vuxna utvecklingsstörda.
- ARA finansierar inte särskilda enheter för vård i livets slutskede eller korttidsboendeenheter. I servicehus och/eller gruppboenden kan ett mindre antal (cirka 5 procent av det totala antalet bostäder) intervallbostäder omfattas av understödet, men kostnaderna för dessa får emellertid inte belasta hyrorna för dem som bor permanent i husen.

9 UTVECKLANDE AV BOENDE FÖR GRUPPER MED SÄRSKILDA BEHOV

ARA har sedan år 2010 haft tillgång till särskilda anslag för bostadsutveckling, med en årlig budget på 700 000 euro. ARA upprättar en dispositionsplan för anslagen, som godkänns av miljöministeriet. Med anslagen stödjer man projekt som är inriktade på bland annat att utveckla bostäder för grupper med särskilda behov. ARA finansierar till exempel nedanstående projekt.

1) Projektet Arjen keskiössä 2012–2014

Projektet Arjen keskiössä (Mitt i vardagen) ingår i ett bostadsprogram för utvecklingsstörda (KEHAS-programmet). Målsättningarna för programmet utstakades i statsrådets principbeslut från den 21 januari 2010. Projektet tar avstamp i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, som betonar de

funktionsnedsattas rätt att bo i närmiljön (*in community*) och göra val beträffande sitt eget liv och boende precis som övriga medborgare. Målet med projektet är att

1. hitta på nya lösningar för hur personer som behöver särskilt stöd kan bo och leva i närmiljön
2. skapa en modell för en process där separata bostäder och mindre bostadsgrupper planeras ur kvartersboendeperspektiv
3. ta fram information om bästa praxis till stöd för planering på nationell, regional och kommunal nivå. Bra metoder med exempel publiceras på ARAs webbplats.

Projektet genomförs tillsammans med de som använder servicen, deras närstående, personal från social-, hälsovårds-, bostads- och planläggningsväsendet samt andra aktörer i närmiljön. Projektet är ett samarbetsprojekt mellan ARA, miljöministeriet, Förbundet Utvecklingshämning, städerna Seinäjoki, Kotka, Lahtis och Åbo, Egentliga Finlands specialomsorgsdistrikt, Eskoo samkommun för socialservice och Carea samkommun.

2) Projektet för utveckling av boendet för personer som rehabiliteras för psykisk ohälsa 2012–2015

Miljöministeriet ansvarar för projektet Mielen Aske, som genomförs i samarbete med branschens aktörer. Syftet med projektet är att förbättra boendet för personer som rehabiliteras för psykisk ohälsa och stödet till deras boende. Det är viktigt att införliva boendet för dessa personer i kommunernas planer och att patienterna själva får delta i planeringsarbetet. I projektet fokuserar man på att öka det fysiska stödet i boendet och vardagen samt att förbättra boendekvaliteten. Man strävar efter att flytta patienternas boende till vanliga bostäder och bostadsgrupper, där man ordnar individuellt och flexibelt stöd i vardagen.

Projektet genomförs som en samskapande process i pilotkommunerna S:t Michel, Jyväskylä/Mellersta Finlands sjukvårdsdistrikt, Esbo, Oulunkaari samkommun (där Ii, Pudasjärvi, Simo, Utajärvi och Vaala ingår), Kuopio, Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt, Centralförbundet för mental hälsa samt projektet för förebyggande av bostadslösheten bland unga, som koordineras av Förbundet för ungdomsbostäder. Även personerna som rehabiliteras för psykisk ohälsa, deras närstående och det övriga aktörsnätverket deltar i projektet. Miljöministeriet och ARA står bakom projektet och är också dess finansiärer.

Målet med projektet är att

1. genom samarbete med pilotkommunerna utveckla nya bostadslösningar anpassade efter de lokala behoven
2. kartlägga situationen i pilotkommunerna och beskriva utvecklingsarbetet i de inledande faserna samt de befintliga fungerande boendelösningarna
3. samla in och sprida bra verksamhetsmodeller som uppstår i projektet.

KÄLLOR

Författningar

[Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov](#) (1281/2004)

[Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån](#) (604/2001)

[Statsunderstödslagen](#) (688/2001)

[Statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån](#) (666/2001)

[Lagen om stödjande av den äldre befolkningens funktionsförmåga och om social- och hälsovårdstjänster för äldre](#) (980/2012)

Anvisningar

Guide för val av boende/Guide för val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (http://www.ara.fi/sv-FI/Styrning_och_overvakning/Styrning_och_overvakning_av_ARAbostadsbestand/ARAhysesbostader/Val_av_boende)

Avustukset erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (Understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov). Miljöministeriets styrdokument från den 4 januari 2012 samt preciseringen till dokumentet från den 29 juni 2012 (se www.ara.fi/rahoitus)

Övriga publikationer och material

Törmä, Sinikka et al. (2013). Asumista ja arjen tukea – esimerkkejä mielenterveyskuntoutujien asumisratkaisusta muutamassa maassa. Miljöministeriets rapporter 17/2013.

Ehdotus ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaksi vuosille 2012–2015. Miljöministeriets rapporter 16/2012. Miljöministeriet.

Fair access to care services – guidance on eligibility criteria for adult social care, Department of Health, 2003, UK.

HILMO, Sosiaalihuollon ja terveydenhuollon hoitoilmoitus 2011. Määrittelyt ja ohjeistukset. Institutet för hälsa och välfärd.

Hintsala, Susanna, Kehitysvammaisen henkilön yksilöllinen tuki. Anteckningar från föreläsning 2011.

Hoitoa ja huolenpitoa ympäri vuorokauden. Rapport från arbetsgruppen IKÄ-HOIVA. Social- och hälsovårdsministeriets utredningar 2010:28, Social- och hälsovårdsministeriet, Helsingfors 2011.

<http://www.stm.fi/tiedotteet/kuntainfot/kuntainfo/-/view/1418362>

<http://www.toimia.fi>

Kettunen, Reetta (2011). Mielenterveyskuntoutujien asuminen 2010. Kehittyvää erityisryhmien asumista. Boendeservicestiftelsen ASPA 2/2011.

Kvalitetsrekommendation för att trygga ett bra åldrande och förbättra servicen. Social- och hälsovårdsministeriets publikationer 2013:11. Social- och hälsovårdsministeriet och Kommunförbundet.

Från institutioner till individuellt boende. Riksomfattande plan för utvecklande av tjänster i närmiljön. Social- och hälsovårdsministeriets rapporter 2012:5.

Palveluasumisen julkisen rahoituksen linjauksia. Miljöministeriets rapporter 1/2011.

Pitkänen, Sari (2010). Selvitys pitkäaikaisasunnottomuuden määrittelystä ja tilastoinnista. Rapporter från Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet 2/2010.