



Lørenskog kommune



Invitasjon til dialogkonferanse – Boliger i Løkenåsveien 45

Innovative anskaffelser

Nasjonalt program for
leverandørutvikling



Husbanken



Innledning

Det er inngått et samarbeid mellom Lørenskog kommune, Husbanken og leverandørutviklingsprogrammet for å kunne samarbeide med markedet for å finne ut hvordan kommunens behov knyttet til helse og omsorg på tomten Løkenåsveien 45 kan løses. Det er behov for å tenke innovativt og nytt for å møte fremtidens utfordringer, og vi ønsker å samarbeide med markedet for å sikre kvalitet i bomiljøene og finne de gode løsningene.

Bakgrunn

Lørenskog kommune er i vekst og står overfor store utfordringer i helse- og omsorgsfeltet de neste årene, i likhet med landet ellers. Den årlige befolkningsveksten i Lørenskog var frem til 2015 på rundt 1%. Utover 2000-tallet ble det vedtatt reguleringsplaner som har skapt betydelig boligbygging, blant annet i Skårer-/sentrumsområdet og ved Ødegården/Lørenskog stasjon. At prisnivået fortsetter å være høyt, og omsetningstakten er stor, tilsier at veksten vil fortsette.

De neste 20 årene vil, ifølge Helse- og omsorgsdepartementet¹, være preget av en utvikling i sammensetningen av tjenestemottakere av helse og omsorgstjenester. Dette kommer av flere faktorer, deriblant økt levealder og en økt andel eldre personer i befolkningen. Dette medfører at kommunen har behov for et differensiert botilbud som kan dekke mange ulike behov. Lørenskog kommune ønsker å satse på konsepter som tar utgangspunkt i å integrere ulike målgrupper som en del av et større boligmiljø for å ivareta overordnede mål om normalisering og integrering. Husbanken fremhever også viktigheten av å legge til rette for et mangfoldig og variert bomiljø. Et bredt spekter av boliger og eiertyper i et område øker muligheten for at den enkelte kan bo i flere ulike boliger i løpet av livet innenfor samme område. Dette kan fleksible boliger med livsløpsstandard, som er egnet til å benyttes av flere ulike brukergrupper i ulike livssituasjoner, også bidra til å få til. Lørenskog kommune har i mange år hatt et godt samarbeid med Husbanken for å dekke boligbehovet.

Flere kommuner i Norge har etablert botilbud med hensikt å øke mestring og selvstendighet innen helse og omsorg. Det er et mål at Lørenskog skal ha et differensiert tilbud av boløsninger som kan dempe etterspørselen etter sykehjem og bemannede omsorgsboliger. Dette fordi det er vedtatt at kommunen ikke skal etablere flere sykehjemsplasser. Mange eldre personer som kan klare seg selv, men som allikevel kan føle det ensomt, utrygt og upraktisk å bo i eget hjem kan ha godt nytte av et botilbud som tilbyr sosiale aktiviteter og mulighet for bistand ved behov. Kommunens strategi er at nye behov i all hovedsak skal løses gjennom bruk av virkemidler som bidrar til økt forutsigbarhet og eierskap til egen bolig, slik at flere kan kjøpe sin egen bolig eller ved bruk av tilvisningsavtaler.

I tildelingsbrev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har Husbanken fått i oppdrag å:

- utvikle systemer og virkemidler for å hjelpe kommunene til å planlegge for en aldrende befolkning
- bidra til at eldre og andre med nedsatt funksjonsevne kan bli boende hjemme lenger
- fremme forsøk og piloter i samarbeid med kommunene

Egnede og tilgjengelige boliger gjør det lettere å klare seg selv, det legger til rette for hjemmetjenester hvis det blir nødvendig, og bidrar til å avlaste omsorgssektoren.

¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/34c8183cc5cd43e2bd341e34e326dbd8/no/pdfs/stm201220130029000dddpdfs.pdf>

Orientering om prosjektet

Samarbeidet Lørenskog kommune, Husbanken og Leverandørutviklingsprogrammet

Lørenskog kommune sammen med Husbanken ønsker å gå inn i en dialog med markedet for å finne nye løsninger for å dekke behovene som er beskrevet over. Samarbeidet med Husbanken åpner for nye muligheter for å tenke nytt rundt virkemiddelbruk.

Det er et mål at denne prosessen skal ende i en ny type samarbeidsmodell der det offentlige og private sammen løser boligsosiale utfordringer, og at modellen kan benyttes i fremtiden av både i Lørenskog og andre kommuner.

Prosjektet er et resultat av en lengre prosess med å utrede et behov som må dekkes på tomten Løkenåsveien 45 i Lørenskog kommune. Husbanken er med som en aktør i prosjektet for å bidra til å tenke innovativt rundt boligløsninger, organisering og finansiering

Nytenkning og innovasjon i boligsosialt arbeid er avgjørende for å skape bedre, mer helhetlige og effektive tjenester for vanskeligstilte på boligmarkedet.

For å bidra til nytenkning og innovasjon på det boligsosiale området kan Husbanken godkjenne forsøksprosjekter som gjennomføres i samarbeid med kommunene.

Nasjonalt program for leverandørutvikling bistår Lørenskog kommune og Husbanken med gjennomføringen av dialogfasen. Leverandørutviklingsprogrammet er en pådriver for at offentlige innkjøp skal bli et verktøy for innovasjon og omstilling, både i offentlig sektor og i næringslivet. NHO, KS, Difi, Innovasjon Norge og Forskningsrådet er programeiere. Flere departement, store statlige virksomheter, andre sentrale aktører og de største bykommunene, er partnere. Se for øvrig www.innovativeanskaffelser.no.

Lørenskog kommune er i sterk vekst og vil i tillegg som følge av samhandlingsreformen få flere oppgaver i helse og omsorg. Kravene til kommunens forebyggende innsats mot både psykisk og fysisk helse, vil øke for alle befolkningsgrupper. Etterkrigstidens store barnekull gjør at det forventes en sterk vekst i antall eldre over 67 år i årene fremover. Dette vil i stor grad være uavhengig av framtidig befolkningsøkning. Særlig stor vil veksten i antall eldre fra 80 – 89 år, og over 90 år være.

Det ble i 2019 ferdigstilt en ny boligplan i Lørenskog kommune som viser til seks hovedstrategier for hvordan kommunen skal møte boligbehovet fra 2019 til 2026. Det er et mål å bidra til et boligmarked og -tilbud som favner grupper som har vanskeligheter med å få innpass i dagens boligmarked (lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere, omsorgstrengende m.fl.), og bidra til at alle nye boligområder både har variasjon og kvalitet. Dette antallet er betydelig, og det er viktig å sørge for at kommunens fremskaffelser bidrar til kvalitet og variasjon, og gode, levende lokalsamfunn. Boligplanen fremhever at kommunen har valgt å satse særlig på områdene forebygging, mestring, samskaping og tverrfaglig samarbeid, alternative boformer, velferdsteknologi og kompetanse. Krav til boligstørrelser, bruk av utbyggingsavtaler og Husbankens ordninger er her aktuelle virkemidler.

Husbanken skal sette i verk regjeringens boligsosiale politikk. Gjennom virkemidler som bostøtte, lån, tilskudd, kompetansebygging og kunnskapsutvikling støtter Husbanken kommunene faglig og økonomisk i arbeidet med å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe

seg og beholde en egnet bolig. Dette gjøres ved å forsyne markedet med boliger til grupper som trenger bistand (grunnlån, tilskudd til utleieboliger, investeringstilskudd til omsorgsboliger og studentboligtilskudd), samt å styrke etterspørselen til grupper som trenger bistand (startlån, bostøtte og tilskudd til etablering).

Selv om mange kommuner har nedfelt en differensiert bolig- og beboersammensetning som målsetting i sine plandokumenter, viser forskning at dette er utfordrende, spesielt i sentrumsnære prosjekter. Dette skyldes blant annet for lite oppmerksomhet på temaet, for lite vilje til bruk av regulative virkemidler, manglende kompetanse og kommuneøkonomi².

Finansieringsordninger

Ved planlegging for framtidige investeringer i helse og omsorg har Husbankens flere virkemidler som kan være relevante for dette prosjektet:

Investeringstilskudd

For omsorgsboliger vil investeringstilskudd fra Husbanken være mulig dersom kommunen kjøper boligene for deretter å enten videreselge til bruker eller leie ut. Det gis også grunnlån til utbygger ved bygging av omsorgsboliger. Husbanken har gunstig lån for bransjeaktører. Nedbetalingstid for selveierboliger er 30 år. For utleieboliger med tilvisingsavtale med kommunen er nedbetalingstiden 50 år.

Lån fra Husbanken

I 2020 har Husbanken fått ny forskrift for lån. Lånet er inndelt i fem deler:

- lån til boligkvalitet
- lån til utleieboliger for vanskeligstilte
- startlån
- lån til studentboliger
- lån til barnehager

Lån fra Husbanken skal bidra til enten å fremme og utvikle viktige boligkvaliteter i ny og eksisterende bebyggelse, eller et godt boligtilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet og studenter. Lån fra Husbanken skal også bidra til finansiering av boliger i distriktene og barnehager.

Ved oppføring av nye boliger kan lån til boligkvalitet og lån til utleieboliger være aktuelle virkemidler for utbygger, eventuelt i kombinasjon med tilskudd til utleieboliger.

Alle lån i Husbanken har nå samme forskrift. For mer informasjon se [Forskrift om lån fra Husbanken](#)

Se mer informasjon om [Private utleieboliger med rett til kommunal tilvising eller tildeling](#)

Tilskudd til utleieboliger

Tilskuddet skal hjelpe kommuner med å etablere flere utleieboliger for personer som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold. Tilskuddet kan gis ved kjøp,

² <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/bo-og-naermiljo/2-stabilitet-i-bomiljoet>

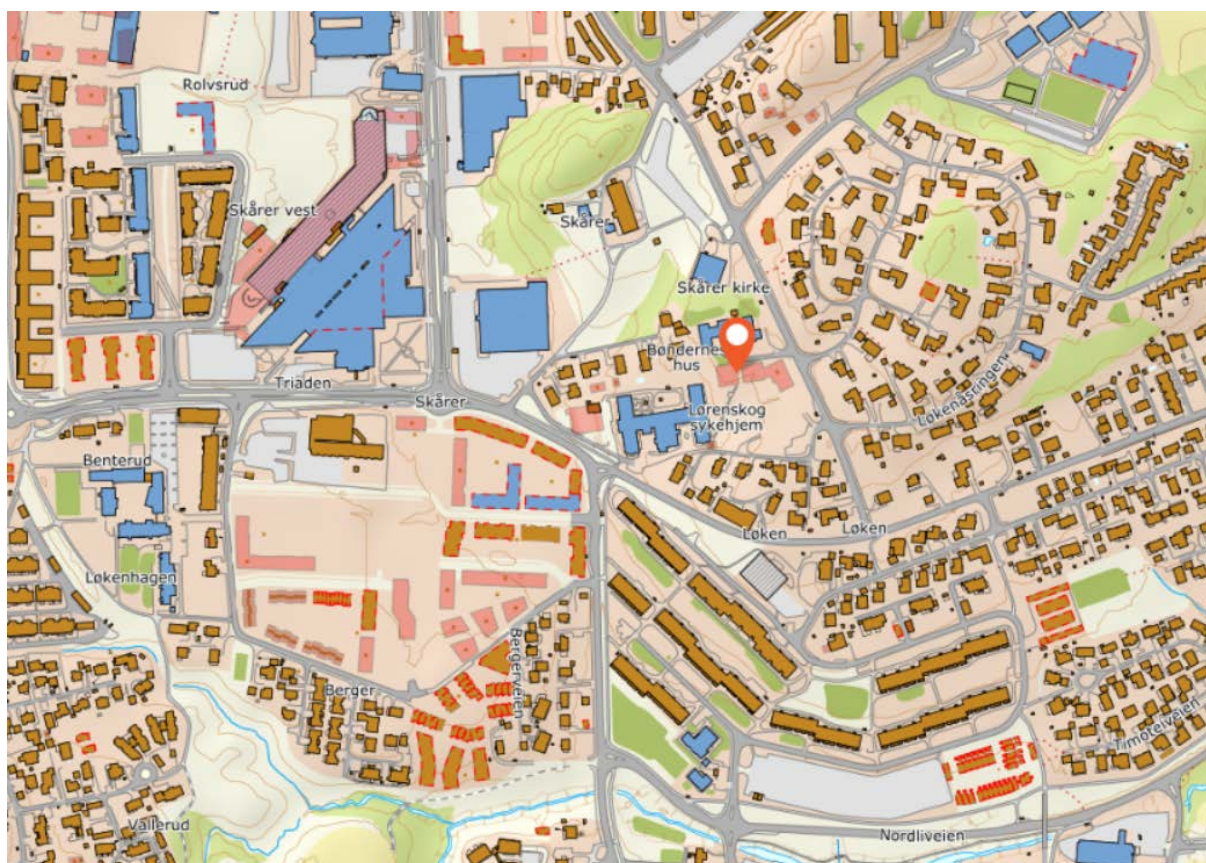
nybygg, eller ombygging av eiendom. Det kan være i kommunal regi, eller ved avtale med private aktører, der kommunen får rett til å tildele boligene til sine leietakere.

Tilskuddsats pr. kvm P-ROM varierer er inndelt i ulike kommunegrupper. Oversikten finner du her: [Tilskudd til utleieboliger](#)

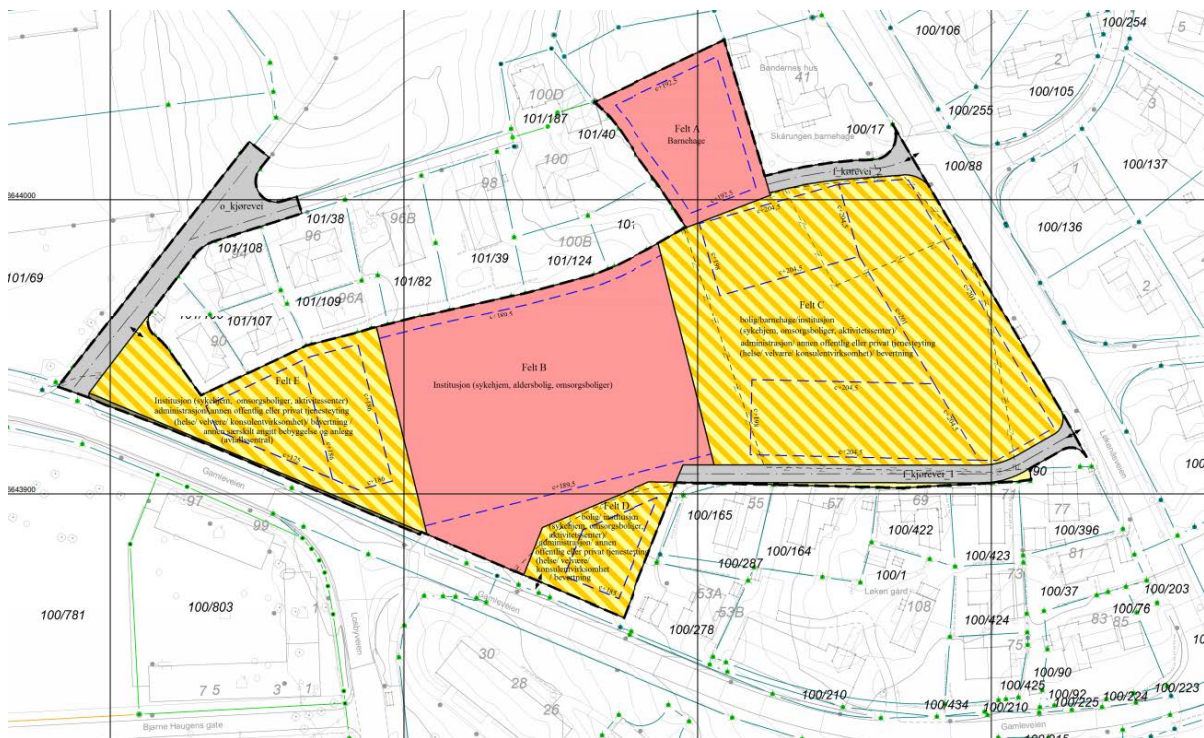
Behov

Tidligere utredning av behovene for Løkenåsveien 45 har vist at Lørenskog kommune har flere boligbehov som skal dekkes på tomten. Det skisserte boligbehovet i hele kommunen er 425 boliger fordelt på 225 omsorgsboliger/sykehjems plasser, 45 tilrettelagte boliger, 5 øvrige boliger med døgnbemanning, og bofelleskap samt 150 tilvisningsleiligheter for økonomisk vanskeligstilte. Boligplanen til Lørenskog kommune legger opp til at de fleste boligene skal kunne fungere fleksibelt for flere brukergrupper. Når man ikke skiller på boliger til hver enkelt brukergruppe, men ser disse i sammenheng, øker fleksibiliteten i kommunens tilgjengelige boligmasse, samtidig som behovet for kommunale boliger reduseres.

Tomten dette prosjektet omhandler er Løkenåsveien 45, vist som i Figur 1. På samme felt bygges det nå et første byggetrinn som består av en barnehage og 30 omsorgsboliger, noe som påvirker mulige løsninger for byggetrinn 2.



Figur 1 Kart over området



Figur 2 Plankart regulering

Figuren over viser plankart fra reguleringen. Tomten har gårds- og bruksnummer 100/58 og 100/91.

Tomten, vist som felt C er regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, herunder bolig/barnehage/institusjon (sykehjem, omsorgsboliger, aktivitetssenter)/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse/velvære/konsulentvirksomhet/bevring

Felt B består i dag av Lørenskog sykehjem. På felt D planlegges et nytt dagaktivitetssenter. På felt E bygges det for tiden avfallssuganlegg for kommunen.

Det må tas hensyn til egne bestemmelser knyttet til støy, parkering og krav til uteoppholdsareal.

Total utnyttelse innenfor felt C er 16 000 m² BRA. Trinn 1 utgjør totalt 5 049 m² BRA. Reguleringsbestemmelser, utbyggingspotensial osv. vil bli informert om i etterkant av dialogkonferansen.

Varierte bomiljøer

Det er imidlertid et viktig behov å ivareta varierte bomiljøer. Husbanken begrunner viktigheten av varierte bomiljøer i et folkehelseperspektiv. «Samhandling med naboer gjennom formell og uformell kontakt bidrar til trivsel, stabilitet og tilhørighet i bomiljøet. Nabokontakt øker med botid, og forsterkes når det finnes eldre og barnefamilier i bomiljøet». Som følge av dette er det et behov for at boligene i Løkenåsveien 45 består av boliger som passer for flere målgrupper, særlig med tanke på nærheten til Lørenskog sykehjem og omsorgsboligene og barnehagen som er første byggetrinn i Løkenåsveien 45. Det er viktig for Lørenskog kommune å skape sterke kompetansemiljøer, sørge for en effektiv drift av både bygg og tjenester. På den ene siden taler det for å samle flere helseformål i samme område. På den andre siden har det blitt meldt en økende bekymring for at kommunene bygger «miniinstitusjoner»³ og at de nasjonale målsettingene om integrering og normalisering blir undergravd ved å samle så mange tjenestebehov innenfor et lite geografisk område.

Tilrettelagte boliger

Kommunen har hatt en høyere andel sykehjems plasser (ref. Kostra 2018) enn nærliggende kommuner. I tillegg er det også relativt mange samlokaliserte boliger for psykisk utviklingshemmede, samt døgnbemannede boliger for innbyggere med rus- og psykiske helseutfordringer. Det er vedtatt at kommunen i årene fremover ikke skal etablere flere sykehjems plasser enn i dag. Utviklingen i kommunene rundt, tilsier at kommunen kan holde antallet institusjons plasser og samlokaliserte boliger på samme nivå som i dag. Mange eldre som har bodd i eneboliger, kjøper seg selv godt tilrettelagte leiligheter som mange vil kunne bo i livet ut. Vi ser at flere mennesker med utviklingshemming vil kunne ha høyere livskvalitet og selvbestemmelse i en vanlig bolig med tilrettelagt bistand, enn innenfor et døgnbemannet bofellesskap. Innbyggere med demens kan mestre mer av livet lenger, hvis bomiljøet er trygt og tilgjengelig. Mange eldre som opplever utrygghet og ensomhet, vil ha større glede av å bo f.eks. i boligkomplekser med servicetilbud og sosiale tilbud, enn i et sykehjem. Trygghets- og velferdsteknologi vil i økende grad også bidra til at flere kan bevare selvstendighet og trygghet i eget hjem.

Boligplanen legger opp til å øke tilgjengeligheten av tilrettelagte leiligheter, og at de fleste boligene kan fungere fleksibelt for flere brukergrupper.

Boliger til økonomisk vanskeligstilte

Det er et mål å bidra til et boligmarked og -tilbud som favner grupper som har vanskeligheter med å få innpass i dagens boligmarked (lavinntektsgrupper, førstegangsetablerere, omsorgstrengende m.fl.), og bidra til at alle nye boligområder både har variasjon og kvalitet. Det er viktig å sørge for at kommunens fremskaffelser bidrar til kvalitet og variasjon, og gode, levende lokalsamfunn.

Kommunens behov knyttet til Løkenåsveien 45 vil derfor være å kombinere boliger for vanlig salg og utleie, med boliger som dekker behov etter boligplanen, samtidig som vi ønsker å redusere investeringskostnadene ved bruk av Husbankens virkemidler og samarbeid med private aktører.

³ <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/rapporter/fafo-rapport.pdf>

Minimal kommunal investering over tid

For Lørenskog kommune er et viktig behov knyttet til utvikling av Løkenåsveien 45 å minimere investeringsbehovet over tid. For å løse boligbehovet i årene fremover er det et stort behov for å finne nye innovative løsninger i samarbeid med profesjonelle aktører i det private markedet. Kommunen eier relativt få tomter, og det er et sterkt behov for å dekke den økende etterspørselen etter boliger. Det er i tillegg ønskelig at så mange som mulig kan eie sin egen bolig og at de som ikke vil eller kan eie bolig leier i det private markedet. Også konsepter som gir mulighet til å leie før eie er noe Lørenskog kommune ønsker å satse på. Dette er imidlertid ikke virkemidler som finnes i kommunens eller Husbankens verktøykasse i dag.

Tilrettelegging for teknologiske hjelpemidler (hva slag informasjon er dette_ hva betyr denne informasjonen for leverandørene –

Velferdsteknologi kan bidra til å gjøre kommunens tjenester betydelig mer effektive. Bruk av teknologi i helse og omsorg kan forbedre brukerens mestringsevne, pårørendes mulighet til deltakelse, oppfølging og ikke minst avlastning.

Behovene oppsummert

- Det skal etterstrebtes å finne en løsning som bidrar til et levende og variert bomiljø
- Det er behov for fleksible boliger som kan brukes av ulike målgrupper uavhengig av tjenestebehov
- Konseptet skal ha minimale investeringsbehov for kommunen
- Det er et mål å bidra til et boligmarked og -tilbud som favner grupper som har vanskeligheter med å få innpass i dagens boligmarked
- Det skal først og fremst være mulig å eie boligene, men gode utleiealternativer skal også vurderes

Hva ønsker vi på tomten

- Livsløpboliger til personer med oppfølgingsbehov (eie og leie). Dette kan være eldre, personer med utviklingshemmede eller liknende som har behov for tilrettelagte boliger og som mottar tjenester fra kommunen.
- Boliger til økonomisk vanskeligstilte (eie og leie). Dette kan være personer som er mottakere av bostøtte eller av andre grunner ikke kan kjøpe eller leie en leilighet på det private markedet.
- Boliger til førstegangskjøpere (eie og leie)
- Boliger til salg på det private markedet må også inkluderes for å ivareta prinsippene om normalisering og integrering

Det finnes mange boformer og virkemidler innenfor det boligsosiale området, men kan det også tenkes helt nytt. Vi ønsker innspill til nyskapende, fremtidsrettede fysiske og organisatoriske

boligløsninger som b.la. kan supplere kommunens egne omsorgsboliger og utsette behovet for en ordinær sykehjemsplass. Hvordan kan stat og kommunen bidra til at private utbyggere vil etablere gode boligløsninger for et nytt marked som f.eks. eldre med lav kjøpekraft. Husbanken eller Lørenskog har ingen fasit. Målet med denne prosessen er å innhente gode refleksjoner, ideer og innspill.

Bruk anledningen til å påvirke!

Gjennomføring av anskaffelsen

Dialogkonferanse

På dialogkonferansen vil Lørenskog kommune og Husbanken presentere føringer Husbanken har fått av KMD for å hjelpe kommunene til å planlegge for en aldrende befolkning. Målet med dialogen er å få innspill fra deltakerne på hvordan nevnte behov og utfordringer kan løses på en best mulig måte, samt om det er interessant å delta i denne prosessen. Innspillene fra dialogprosessen vil benyttes i en senere plan- og designkonkurranse.

Det presiseres at deltakelse på dialogkonferansen ikke er påkrevd for å delta i den videre prosessen. Presentasjoner fra dialogkonferansen vil være vedlagt kunngjøringen av innovasjonskonkurransen.

Konferansen gjennomføres i Lørenskog Hus 19.02.20 fra kl. 12.00 – 16.00 og er åpen for alle interesserte.

Agenda:

Tid	Tema
12.00 – 12.15	Registrering og enkel matserving
12.15 – 12.30	Rådmannen ønsker velkommen
12.30 – 13.00	Innledning v/ Gry Røste (kommunaldirektør Lørenskog kommune) og Per-Erik (Husbanken)
13.00 – 13.10	Om leverandørdialog og forventninger til interessentene i dialogfasen v/ Gørill Horrigmoe, LUP
13.10 – 14.00	Presentasjon av behov v/ Gry Røste og Per-Erik Torp (Husbanken)
14.00 – 14.30	Mingling og kaffe
14.30 – 15.00	Dialog
15.00 – 15.15	Veien videre
15.15 – 16.00	Mingling og spørsmål etter behov – kommunen og Husbanken vil være til stede

Påmelding skjer via Husbankens nettside: <https://husbanken.no/boligsosialt-arbeid/dialogkonferanse-for-boliger-i-lokenasveien-45-lorenskog/>

I påmeldingen registreres navn, firma og kontaktinformasjon.

Påmeldingsfrist er innen kl. 12.00 den 15.02.20.

Eventuelle spørsmål om påmelding kan rettes til Marte Venstad 922 51 778 / mavens@lorenskog.kommune.no.

Øvrige spørsmål kan rettes til Glenn Bjørnsrud, prosjektleder Lørenskog kommune, 936 80 970 / glebjo@lorenskog.kommune.no.

Videre faser

Etter dialogkonferansen vil markedet inviteres en-til-en samtaler med Lørenskog kommune. I forkant av en-til-en samtalene bes alle deltakere om å levere inn et innspillsnotat som forberedelse til samtalen. Leverandørenes løsningsforslag skal kun være på et overordnet og funksjonelt nivå.

Målet er å få best mulig kunnskap om mulighetene og alternative løsninger og konsepter. Basert på dialogkonferanse og en-til-en samtalene, vil det utlyses en plan- og designkonkurranse hvor formålet er å utvikle og levere forslag til løsninger på behovene og utfordringene som er skissert.

Nærmere beskrivelse vil bli gitt i invitasjonen til plan- og designkonkurransen. Denne vil bli kunngjort på Doffin og TED.

Tentativ fremdrift

Tidspunkt	Aktivitet
15.02.20	Påmeldingsfrist til dialogkonferanse
19.02.20	Dialogkonferanse
Mars 2020	En-til-en samtaler
Høst 2020	Plan- og designkonkurranse

