

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-250, FA-H41
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 19.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
021/22	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	02.05.2022
054/22	Alver formannskap	05.05.2022
	Alver kommunestyre	
021/22	Utval for helse og omsorg	03.05.2022

Omsorgsbustader + med kommunal forskottering og tilvisingsrett

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek å forskottere for 8 stk omsorgsbustader + med vaktrom for personale. Bebuarane skal sjølv eige sine husvære. Tiltaket får kommunal tilvisingsrett på 30 år. Det vert løyvd ei ramme på 46 millionar kr inkl mva og midlar til uforutsette utgifter til realisering av prosjektet. Ved eit sal av bustadene skal dette gå til tilbakebetaling av gjeld.

Finansiering vert slik:

- Momsrefusjon 7,8 mill. kr.
- Lånemidlar 25,2 mill. kr.
- Tilskot frå Husbanken 13 mill. kr.
- Tidspunkt og periodisering av investeringa på faktiske utbyggingsår vert innarbeid i neste oppdatering av økonomiplanen»

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne 02.05.2022:

Handsaming:

Orientering til saka v/Line Merete Valle-tenesteleiar Eigedomsforvaltning

Fellesframlegg v/Magne Bjørndal:

Rådet er positive til tiltaket, men er opptekne av å unngå for stor opphoping av bueiningar. Vi stiller spørsmål ved talet på 8 einingar. Vi har fått opplyst at 6 interessentar står bak initiativet, og bed om at det vert vurdert å avgrensa prosjektet til 6 bueiningar.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

RMNF- 021/22 Vedtak:

Uttale i RMNF 02.05.2022:

Rådet er positive til tiltaket, men er opptekne av å unngå for stor opphoping av bueiningar. Vi stiller spørsmål ved talet på 8 einingar. Vi har fått opplyst at 6 interessentar står bak initiativet, og bed om at det vert vurdert å avgrensa prosjektet til 6 bueiningar.

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i råd for menneske med nedsett funksjonsevne og utval for helse og omsorg

Saka skal til innstilling i formannskap

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Bakgrunn

Det har lenge vore behov for fleire omsorgsbustader for unge utviklingshemma i Alver kommune. Per i dag har kommunen ikkje eigna bustader til alle som treng det. Kommunen skal gjennom helse- og omsorgstenestelova §3-7 medverke til å skaffe bustad for utviklingshemma.

Vinteren 21/22 vart kommunen kontakta av ei gruppe foreldre som ynskjer å etablere eigne bustader til sine born. Dei er alle unge vaksne som treng flytta i eigen bustad. Borna vil ikkje finne eit tilbod som passar dei i den ordinære bustadmarknaden. Dei har alle behov for folk rundt seg og hjelp i kvardagen for å kunne leve så sjølvstendige og gode liv som mogeleg.

Foreldregruppa har arbeidd målretta med å framskaffe tomt og planlegge for å etablere bustadene på eiga hand. Gjennom planlegginga tok dei også kontakt med Husbanken og Alver kommune med tanke på finansiering og korleis ein kunne få realisert prosjektet på best mogeleg måte der dei unge kunne betene eigne lån og stå som eigarar av husværa sine.

Saksopplysningar:

Husbanken har mange gode verkemiddel for etablering av omsorgsbustader. Det er kommunane som er sette til å forvalte desse ordningane. Det betyr at Husbanken prinsipielt ikkje betalar ut tilskot og lån direkte til brukarar. Kommunen må stå som mottakar av støtta og vidareformidle denne. Kort fortalt betyr dette at det er kommunen som må stå som byggherre for eit bustadprosjekt dersom ein skal kunne få fullt tilsagn på dei støtteordningane som Husbanken har.

Ved at kommunen står som byggherre vil ein kunne realisere prosjektet for ein rimelegare penge enn dersom ein privat skal bygge ut då kommunen vil kunne hente ut meir i investeringstilskot enn ein privat aktør. På denne måten sikrar ein betre betalingsevne for dei som skal bu i omsorgsbustadene.

Utbygginga vert ikkje billegare, men kommunen er berettiga meir i ekstern finansiering, og dermed mindre eigenfinansiering.

Dersom kommunen skal ta på seg oppdraget med å realisere eit bufellesskap/omsorgsbustader + med personalbase og 8 husvære vil dette bli organisert som eit ordinært investeringsprosjekt. Kommunen vil måtte sette ressursar på for administrasjon og prosjektleiing, lyse ut konkurranse etter lov om offentlege anskaffingar for etablering av bustadene, sikre seg tomte som er aktuell og sørge for at prosjektet vert gjennomført og bygd etter krava som Husbanken stiller med tanke på storleik og funksjonar i husværa. Det kan vere aktuelt å leige inn ressurs for prosjektleiing ved kapasitetsutfordringar.

Kommunen må også kunne forskottere heile prosjektet i planleggings og byggefasen. Husværa blir så selde til dei aktuelle brukarane. For at kommunen skal få momsrefusjon på utbygginga må det være bebuarane sjølv som vert dei framtidige kjøparane.

Kommunen må stille krav om at kvart husvære har kommunal tilvisingsrett i 30 år. Det betyr at dersom nokon flyttar ut av omsorgsbustadene vil kommunen ha rett på å tildele bustaden til personar med behov for denne typen bustad. Dette vilkåret er sett av Husbanken i dei tilfella der kommunen får investeringstilskot frå dei til etablering, for så å selje vidare til private. Slik sikrar ein uttelling for investeringstilskotet som kommunen får tildelt.

Tomt:

Det er erfaringsmessig ikkje enkelt å finne eigna tomter til etablering av bufellesskap. Foreldregruppa har over tid funne eigna tomt der det er mogeleg å gjere eit kjøp. Tomta ligg sentralt på Frekhaug, i Mjåtveitmarka, Mjåtveitstø 12.

Tomta ligg i område som er avsett til framtidig bustadføremål i KPA. Den ligg òg i eit område som er omfatta av ein pågåande områdeplan. Sidan behovet for bustad er her og no søkte foreldregruppa kommunen om dispensasjon frå dette plankravet og fekk denne innvilga i fjor haust. Grunngjevinga i dispensasjonen seier blant anna dette:

«I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på høg samfunnsinteresse med samfunnsansvar..

Rådmannen ser det også som viktig at kommunen tek ansvar for tilrettelegging av bufellesskap for dei som

treng dette slik at ein får eit godt samfunn å leve i for alle folk i alle aldrar.

Tiltaket er av viktig samfunnsinteresse og kommunen har samfunnsansvar for etablering av tilrettelagde bustader. Det er viktig at unge menneske med sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn får mogelegheit å flytte frå foreldre og bu i eigen bustad»

Statsforvaltaren i Vestland har også gjeve uttale til dispensasjonen og skriv dette:

«(...)Vi vurderer det som eit viktig samfunnsansvar og sørge for at det vert tilrettelagt for bufellesskap for dei som treng dette.»

Dersom kommunen går inn og tek ansvar som byggherre i prosjektet må tomte kjøpast til kommunalt eige først. Eigar av tomte er villig til å selje tomte per i dag.

Økonomi:

Det ligg føre eit prisestimat på prosjektet som kommunen har gått gjennom. Det skal byggast 8 einingar på tomte og etablerast vaktrom for personale.

Prosjektutgifter:	Beløp eks. mva	Mva	Beløp inkl. mva
Tomtekostnad:	7 000 000		7 000 000
Planlegging og prosjektering	2 400 000	600 000	3 000 000
Utbyggingskostnad	24 000 000	6 000 000	30 000 000
Uforutsett (20%)	4 800 000	1 200 000	6 000 000
Sum byggekostnader:	38 200 000	7 800 000	46 000 000
Finansiering:			
Mva-refusjon:			7 800 000
Lånemidlar:			38 200 000
Sum finansiering i vedtak:			46 000 000
Mogeleg investeringstilskot:			13 000 000
Lånemidlar dersom tilskot:			25 200 000

Husbanken sine reglar for investeringstilskot gjev kommunen eit tilskot på om lag 45% av anleggskostnaden. For 2022 er satsen pr eining 1,629 mill. Dette utgjer omlag 13 millionar i prosjektet.

Med tilskota frå Husbanken vil ein kunne realisere prosjektet med denne ramma:

Utbyggingskostnader inkludert grunnarbeid: 38,2 mill
Fråtrekk investeringstilskot: 13,0 mill
Total kostnad: 25,2 mill inkl mva

Det er lagt til grunn at ein kan starte arbeidet med prosjektet i løpet av 2022, men då kun med tanke på planlegging. Anleggsarbeid vil ikkje kunne starte før i 2023.

Vurdering:

Kommunen har ei plikt gjennom helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 til å "medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet"

Vanlegvis er det kommunen sjølv som tek initiativ og planlegg etablering av omsorgsbustader på eigna stad. I dette tilfellet har ei foreldregruppe organisert seg og gjort mykje for å kunne gje eigne born ein god base for sitt vaksne liv. Kommunen ville måtte sikre husvære til desse unge vaksne dersom foreldregruppa ikkje hadde hatt høve til dette sjølv.

Kommunedirektøren vurderer prosjektet som godt med ein gevinst både for den enkelte innbyggjar og kommunen sine helse og omsorgstenester. Det ligg liten risiko i å stå som byggherre all den tid det er eit behov

for omsorgsbustader + i kommunen.

Kommunedirektøren vil tilrå at det vert sett av kommunale forskotteringsmidlar til tiltaket der ein legg til grunn at kommunen styrer investeringsprosjektet og står som byggherre for tiltaket slik skildra i saka.