



Arkivsaknr: 2025/5434-2
Sakshandsamar: Andris Hamre
Avdeling: Kommunedirektør

SAKSFRAMLEGG

Utbygging heildøgnbaserte omsorgsbustadar

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	
	Eldreråd	
	Ungdomsråd	
	Utval for levekår	
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunedirektøren får i fullmakt å gå i dialog med interessentar om bygging og drift av heildøgnbaserte omsorgsbustader.

Samarbeidsavtalar vert å leggje fram til politisk handsaming.

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i ungdomsråd, eldreråd, råd for menneske med nedsett funksjonsevne og utval for levekår

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Bakgrunn

[Alver kommune sin kommuneplan samfunnsdel 2022-2034](#) legg føringar for korleis vi vil utvikle samfunnet vårt, kva vi skal satse på, kva visjonar og mål vi har for framtida – og kva vi må gjere for å kome dit. *Døme på målformulering i samfunnsplan er her «Innbyggjarane i Alver bur i trygge og gode bustader».*

[Kommunedelplan helse, sosial og omsorg 2023-2034](#) skal bidra til måloppnåinga, og er vedtatt i kommunestyre sak 008/23 møtedato 23.02.23.

[Mandat kommunal bustadplan](#) vart vedtatt av kommunestyre sak 008/23.

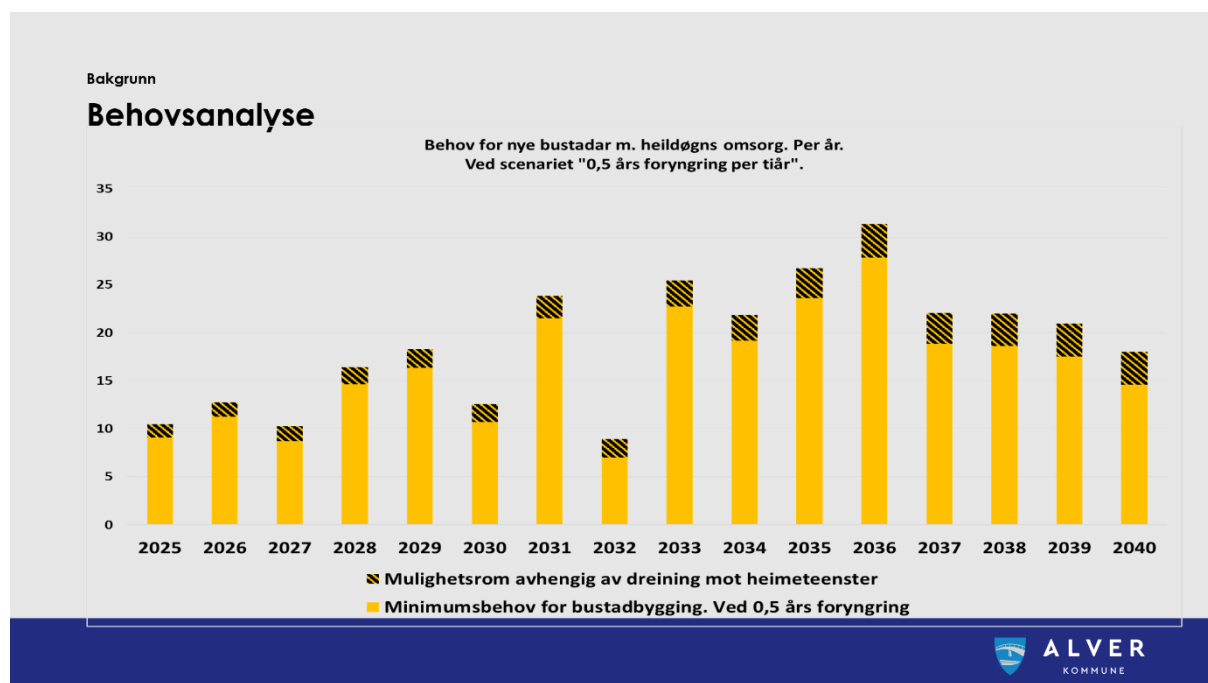
I påvente av endeleg vedtak bustadplan har kommunestyret vedteke ordning med utleigebustader med tilvisingsavtale i Alver kommune jamfør [Kommunestyre sak 128/23 møte 05.10.23](#)

Arbeid med bustadplan vart satt på vent store delar av 2024 grunna omstillingsarbeid. I påventa av endeleg vedtak av bustadplan er det trong for å sikre framdrift i aktuelle prosessar/tiltak som støtter opp om behov for ulike buformer. Denne saka om behov for heildøgnbaserte omsorgsbustader (HDO) er eit slikt døme.

Behovsanalyse

I arbeid med bustadplan nyttar ein ulike verktøy for å dimensjonere/framskrive behov for buformer med heildøgn tenesteyting. Eit av desse er [KS 2050 - Verktøy for planlegging av sykehjem og omsorgsplasser](#)

KS 2050 dimensjonerer at kommunen vil ha behov for om lag 100 heildøgnbaserte omsorgsbustader (HDO) fram til 2030-32. Tek ein og med at det tek fleire år å planlegge og byggje bustadane er det tydeleg at kommunen har eit stort etterslep på bustader til eldre. Det hastar difor med å kome i gang med å bygge bustadane. I tillegg må tenestene organiserast og tilpassast denne utfordringa.



Finansieringsordningar

Bygging av HDO er ein kostbar affære og kommunen er ikkje i posisjon til å ta opp nye lån. Det er difor viktig at ein klarer å trekke vekslar på dei finansieringsordningane som staten nyttar til føremålet.

Ein kan hente til dels store overføringar frå statleg tiltak gjennom Husbanken si ordning med investeringstilskot og Skatteetaten sin mogelegheit for mva-kompensasjon. Det føreset at midlane vert brukt til riktig føremål. I høve begge er det kritisk viktig at ein før igangsetting av prosjekt har inngått forpliktande avtalar. Grunnlaget for desse avtalane er at det ligg føre samarbeidsavtale mellom kommune og tredjepart. På den måten kan Husbank og Skatteetat ha kontroll med at bustadane vert nytta til avtalt brukargrupper dei neste 30 år.

Det er kommunen som får tilskotet, men dette kan vidareformidlast til tredjepart om det er gode avtaler for framtidig bruk i form av rimelegare bustader. Skatteetaten kan inngå avtale om mva-kompensasjon med tredjepart direkte om avtalane med kommunen er på plass.

Husbanken er i endring kring dette og det er mogeleg at Husbanken i framtida også vil gi tilskot til andre typar aldersvennlege bustader. Dette er ei generell utfordring for heile landet. Men i denne omgang vert Husbanken sin definisjon av HDO lagt til grunn for arbeidet med å sikre ei god finansiering:

«Personer med behov for heldøgns omsorgstjenester trenger tjenester på ulike tider i løpet av hele døgnet. Omfanget av tjenestene vil kunne variere gjennom døgnet og over tid. Dette inkluderer personer med langvarige somatiske sykdommer, funksjonshemming, rusproblemer eller psykiske og sosiale problemer.

Det er ikke krav til at kommunen må ha omsorgsbasis i det enkelte prosjekt, så lenge denne ligger i boligen(es) nærmiljø med muligheten til rask respons.

Kommunen har ansvaret for å organisere tjenesten.»

Det er eit stramt formalkrav frå både Husbanken og Skatteetaten at det er naudsynt med vedtak frå forvaltningskontoret for at ein bustad skal vere kvalifisert for tilskot. Ein bør inngå forpliktande avtalar med Husbanken og Skatteetaten før prosjekta startar.

Tilskot frå Husbanken til HDO med produksjonskjøken kan dekke ein ganske stor del av kostnadane:

- Tilskot på 45 prosent per omsorgsbustad, maks 1 858 000 kroner
- Tilskot på 55 prosent per institusjonsplass, maks 2 270 000 kroner
- Tilskot på 55 prosent til fellesareal, dagsenter (med aktivitetstilbod), felles tekniske anlegg og velferdsteknologi.

Skatteetaten sin kompensasjon kan dekke inntil 100% av meirverdiavgifta, men det er vanskeleg å garantere at dette faktisk blir det endelege resultatet. Det er eit komplisert regelverk. I prosjektet vert det difor lagt til grunn at mva-kompensasjonen kan føre til at 20% (av dei 25%) vert refundert.

Eit tenkt reknestykke på ein HDO kan då sjå slik ut:

Kostnadsoverslag HDO				
50 m2-leilighet m/kjøk.	m2-pris	kr 65 000	50	kr 3 250 000
HB-tilskudd	maks	kr 1 900 000	-45 %	-kr 1 462 500
Skatteetaten	Ca. 20% som mva-komp.			-kr 650 000
Kostnad ved leiligheten (grunnlag for salgssum/utleie til bruker)				kr 1 137 500
Månedlig kostnad ved 40 års nedbetaling				kr 6 256
Husleie borettslag				kr 3 000
Husleie Tilleggstjenester (husvert, fellesareal, kjøkken)				kr 3 000
Total leiekost pr. måned kan bli				kr 12 256

Det er mange usikre tal i denne tabellen og det må vere mange bueningar for at kostnadene pr. eining skal gå ned, men det får uansett fram at kombinasjonen tilskot Husbanken og mva-kompensasjon Skatteetaten fører til ein kraftig prisreduksjon for brukarane.

Brukarane som leiger eller kjøper desse eigedomane vil ikkje ha rett til å selje eller leige ut til andre. Alle endringar på desse forholda vert styrt av kommunen gjennom vedtak i forvaltningskontoret. Når ein brukar som har kjøpt ein eigedom ønsker å selje denne, vert eigedomen indeksregulert i høve ny (og framleis rimelegare) salssum.

Konsept med trepartsamarbeid

Husbanken og Skatteetaten set strenge formkrav til avtalar for å sikre at tilskot og kompensasjon kommer brukarane til gode. Borettslag vert då nytta for å regulere eie og leie.

Borettslag

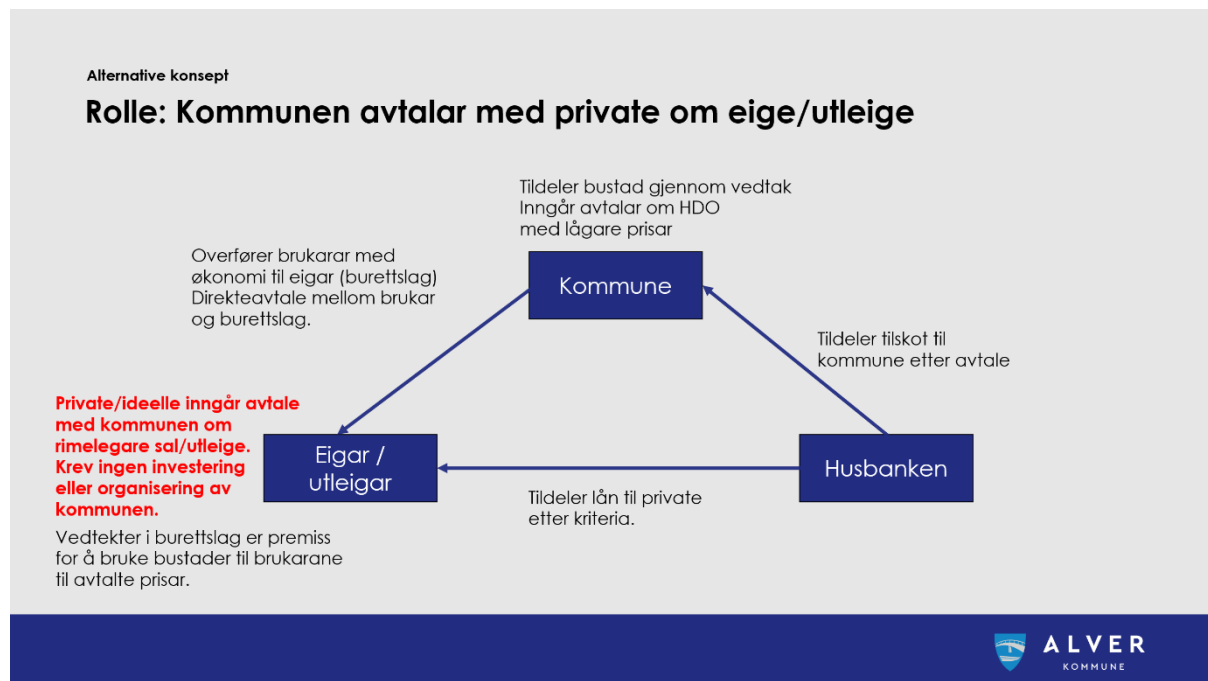
Eit borettslag er ei eiga juridisk eining, eit samvirkeføretak, som har til føremål å gi eigarane bruksrett til ein bestemt bustad i lagets eigedom. Med utgangspunkt i vedtektene kan brukarar også leige bustader. Eigaren kan både vere ein privat aktør, ideell organisasjon eller kommunen.

Ei føresetning er uansett at kommunen vedtar fortløpande kven som treng og får tilbod om bustadane. Bebuarar kan då kjøpe eller leige bustadane frå borettslaget direkte, utan at kommunen treng vere avtalepart. Det same gjeld sal/utleige når ein brukar flyttar. Ny kjøpar/leietakar må først ha vedtak om tenester og bustad i kommunen.

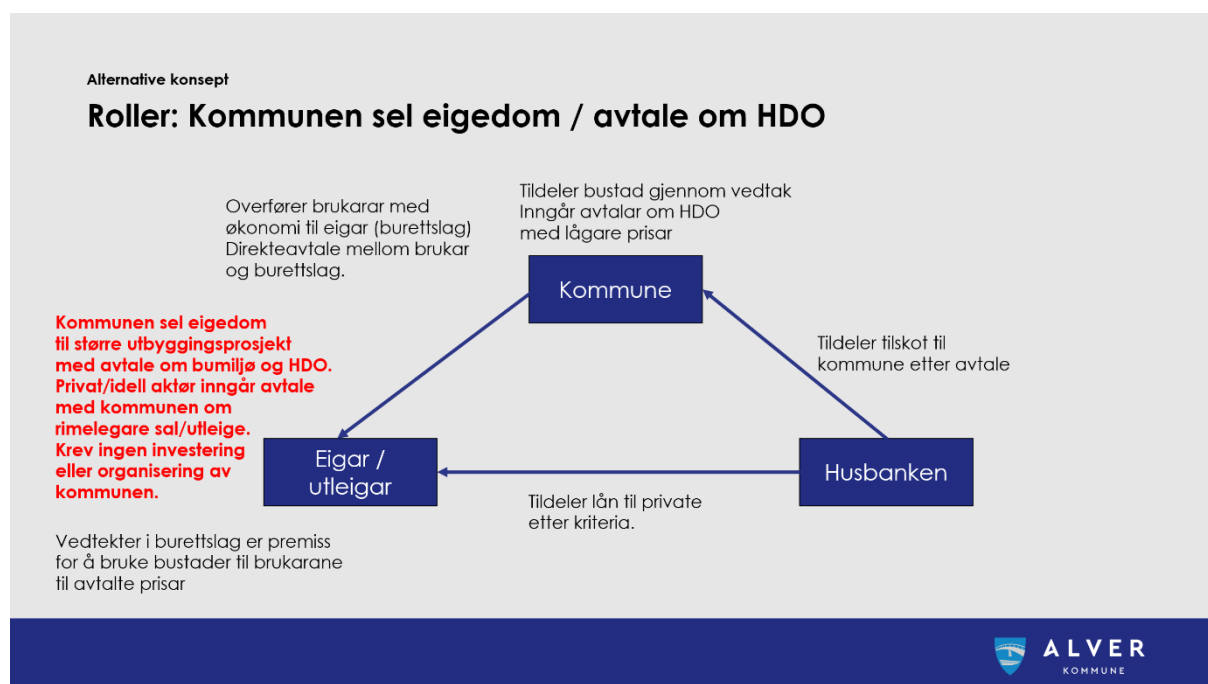
Prisane vert regulering i avtalar og vedtekter og sikrar dermed at tilskot kjem brukarane til gode. Vedtekter og endringar krev samtykke frå Husbanken. Kommunen må godkjenne eigarskifte. Det må og vere tinglysingssperre på bustadane slik at det kommer fram at bustader ikkje kan overførast til andre utan samtykke frå kommunen.

Roller i trepartsamarbeid

Kommunen kan både investere og drive slike burettslag, men det krev låneopptak i ei økonomisk situasjon som er særskilt krevjande. Det vert her difor lagt til grunn at utbygging av heildøgnbaserte omsorgsbustader vert gjennomført og organisert av private aktørar, eventuelt ideelle organisasjonar.



Ei alternativ modell som byggjer på dei same prinsippa er når kommunen sjølv eig eigeodomen og sel denne først. Ved å selje eigeodomen har kommunen mogelegheit til å stille meir detaljerte krav til ei framtidig løysing for bustadmiljø.



Begge konseptar vil verte lagt til grunn i det vidare arbeidet.

Kriterium for val av område

Fleire aktørar har meld sin interesse med å bygge HDO som kommunen kan disponera. Kommunen eig og område som kan seljast og byggjast på. Men det er viktig at innhald, form og plassering legg forholda til rette for best mogeleg tilrettelagte bustadar og at ein på sikt kan tilby gode tenester på ein kostnadseffektiv måte.

Nærleik til sentra

Funksjonar som butikkar, handelssenter, kollektivtilbod og andre offentlege og private tenester skal vere lett tilgjengeleg. Med lett tilgjengeleg meiner ein gangavstand, gjerne ikkje meir enn 500 meter.

Nærleik til tenestene

Nærleik til tenestene vil gjere desse meir fleksible og det vil vere lettare å tilby eit team til brukarane. I tillegg vil det kunne gjere tenestene lettare å organisere.

Kostnadseffektiv organisering for kommunen.

Tiltaket må gjere det enkelt for kommunen å organisere tilboda.

Betre rekruttering

Rekruttering av fagpersonell vil i tida framover bli endå meir kritisk for å sikre kvaliteten på tenestene. Storleiken på fagmiljø er meir attraktivt for dei som søker arbeid og etablering av miljø i sentra vil difor fremja arbeidet med rekruttering.

Framdriftsplan

Planstatus er avgjerande for framdrifta. Om det ikkje ligg føre ein plan eller om det er urealistisk å sjå føre seg ein ferdig plan vil ein måtte vente på aktuelt område.

Det må og vere interesse frå utbyggjarar for å gjennomføre prosjekt. Kor langt ein utbyggjar har kome i å lage gode planar som inkluderer HDO må og vektleggjast.

Funksjonell løysing

Det bør ligge føre planar eller skisser som syner at ei framtidig løysing med universell utforming og livsløpstandard.

Integrert bustadmiljø

Bustadane skal inngå i eit nærmiljø som gir trivelege og trygge omgivnader.

Bustadmarknaden

Det vert lagt opp til at private skal stå for utbygging utan at kommunen er permanent eigar. Brukarane skal kunne eige eller leige bustadane sjølve, men det må då og vere ein interesse for dette i det aktuelle område.

Prisar

Prisar vil framleis vere viktig i høve endeleg pris for brukarane. Kommunen bør difor legge vekt på at ein får gode prisar. Det er og ei øvre ramme for Husbanken sine tilskot.

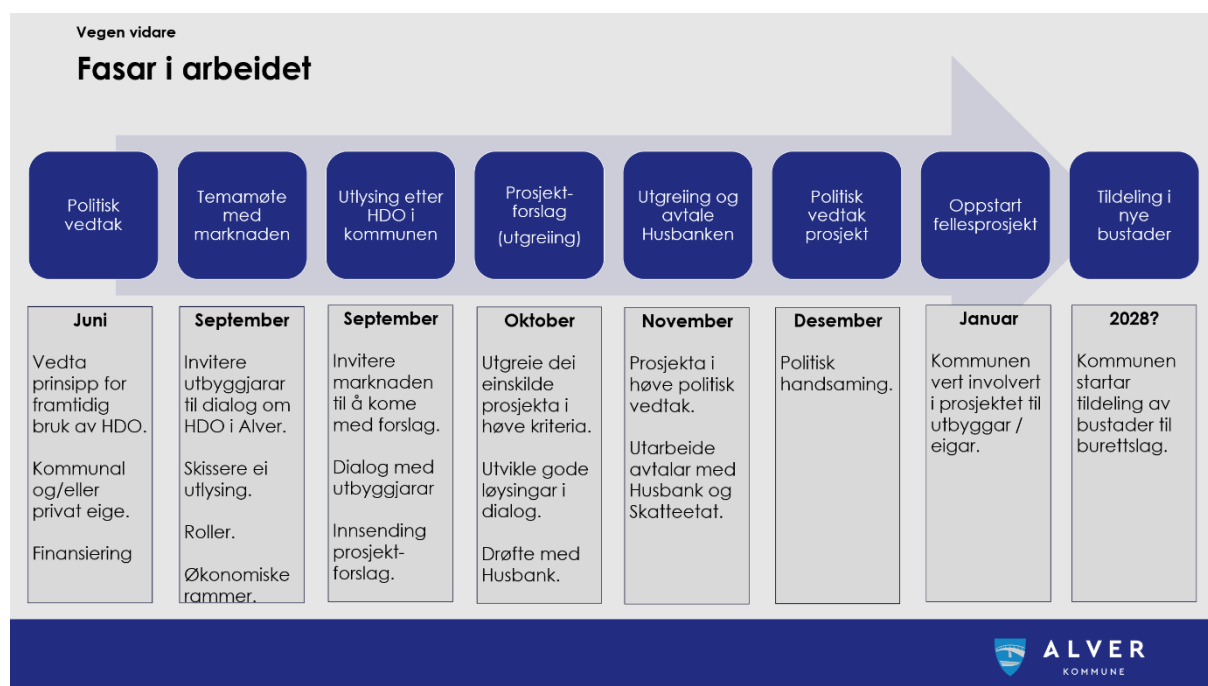
VURDERING

God dialog med Husbanken og Skatteetaten er naudsynt så prosjekta får investeringstilskot og mva-kompensasjon. Dette har stor innverknad på prisane til brukarane. Det er og viktig at ein har førehandsavtalar før ein går vidare med konkrete prosjekt.

Ein tek og sikte på selje eigedomar og deretter opne for at kommunen ønskjer disponering av HDO i 30 år. I det ligg at ein ønsker å la private eige, drive og vedlikehalde eigedomane, medan kommunen står som garantist for bruk av leilegheitene gjennom vedtak i forvaltningskontoret. På den måten får brukarane av dei kommunale tenestene rimelegare bustader i nærleiken til sentra og tenestene, og kommunen unngår nye låneopptak.

Framdriftsplan

Ein tek sikte på både temamøte med utbyggjarar og innbyggjarar med tanke på HDO. I tillegg vert det lagt opp til ei utlysing kor alle interessentar som ønsker å byggje HDO i samarbeid med kommunen kan melde seg. Interessentar vert vurdert fortløpande etter dei kriteria som er skissert over. Dette vil danne grunnlaget for prosjektet og nye politiske saker.



Kommunedirektøren si innstilling:

Kommunedirektøren får i fullmakt å gå i dialog med interessentar om bygging og drift av heildøgnbaserte omsorgsbustader.

Samarbeidsavtalar vert å leggje fram til politisk handsaming.