

Bestemmelser

Omsorgsboliger Oppdal sentrum - samarbeid med privat aktør

Bakgrunn

Oppdal kommune skal anskaffe omsorgsboliger. Dette er vedtatt i Kommunestyret sine saker, K-SAK.24/150 (se vedlegg)

Oppdal kommune søker med dette etter boligprosjekter som er under planlegging og/eller ligger ute for salg. Boligene skal selges videre som omsorgsboliger til personer med behov for denne type leilighet. De som kan kjøpe boligene er personer med behov for helsehjelp fra det offentlige, og har da vedtak etter helsetjenesteloven.

Vi ønsker å kjøpe inntil 25 boliger. Det er avsatt 100 millioner inklusive merverdiavgift og tilskudd fra Husbanken til dette formålet i kommunens økonomiplan 2026 – 2030.

Forholdet til anskaffelsesregelverket

Kjøp av boliger vil gjennomføres i tråd med unntaksregelen i anskaffelsesforskriften §2-4 a hvor det fremgår at anskaffelsesloven og forskriften gjelder ikke for kontrakter om

- a) erverv eller leie av jord, eksisterende bygninger eller annen fast eiendom, eller om rettigheter til slik eiendom

Bestemmelsen innebærer at oppdragsgiver innenfor unntakets rekkevidde, fritt kan velge leverandør uten å måtte ta hensyn til de formelle prosedyrekrav som følger av anskaffelsesforskriften og de grunnleggende prinsippene i anskaffelsesloven § 4.

Unntaket er begrunnet i at kjøp og leie av fast eiendom i stor grad er avhengig av geografisk plassering og dermed i hovedsak er knyttet til et lokalt marked som i liten grad berører grenseoverskridende handel, herunder EU/EØS-rettens formål om å sikre et indre marked med fri flyt av varer og tjenester. For kontrakter som ligger innenfor dette unntakets rekkevidde, er anskaffelsesregelverkets prosedyreregler lite anvendelige. Det er en forutsetning at prosjektet som blir valgt ikke kan karakteriseres som en bygg og anleggskontrakt, jf anskaffelsesforskriften §4-1. Som følge av dette vil Oppdal kommune ikke stille detaljerte krav til prosjektene, men det er en forutsetning at boligene oppfyller husbankens krav til omsorgsboliger for å kunne motta investeringstilskudd.

Kriteriene vi legger til grunn er følgende (ikke rangert):

- 1. Prosjektet skal ligge i Oppdal sentrum. Nærhet til ulike dagligdagse servicefunksjoner er viktig**

Det er et mål at flest mulig skal klare seg selv. De som har begrenset mobilitet og bor i nærheten av dagligdagse funksjoner som butikk, apotek, frisør og lignende, har større mulighet til å leve et selvstendig liv. For tjenestene som leveres fra Oppdal kommune er det et behov at boligene ligger samlet.

Oppdal kommune og Husbanken er opptatt av at de boligene som vi skal kjøpe skal være en del av et ordinært bomiljø i sentrum og bør derfor ikke være mer avskilt enn nødvendig.

2. Boligene skal bygges og utformes etter Husbanken sine regler for omsorgsboliger

Når boligene oppfyller Husbanken sine krav, får kommunene investeringstilskudd. En forutsetning for prosjektet er derfor at boligene blir bygd etter Husbanken sine krav. Dette tilskuddet er et virkemiddel for kommuner slik at vi kan bygge boliger som holder en gitt standard, samtidig som flest mulig har økonomisk mulighet til å kjøpe de.

Hjelpebehovet til beboeren kan etter hvert bli større og da er det ofte størrelsen på badet som avgjør hvor lenge man kan bo i boligen. Baderommene skal derfor være romslige og ha plass til elektrisk rullestol, hjelper og dusjstol på hjul, totalt ca 7m².

Husbanken sitt tilskudd forutsetter at det blir etablert fellesareal for boligene. Dette fellesarealet kan gjerne være et areal som er felles for alle boligene i prosjektet.

3. Boligene skal kunne bli etablert i et eget borettslag

Utbygger må bygge boligene på en slik måte at boligene kan organiseres i et borettslag. Borettslaget skal opprettes av Oppdal kommune.

4. Bokostnader forbundet med en leilighet skal maksimum være kr 13.000 per måned

Oppdal kommune skal i dette prosjektet skaffe boliger til en gruppe som har utfordringer med å ta del i det ordinære boligmarkedet. Kostnadsnivået til boligene skal speile dette.

Forslag til kostnader:

	Makspriser
Pris på bolig (salgspris fra utbygger til Oppdal kommune)	Kr 4 500 000
Investeringstilskudd fra Husbanken	Kr 1 765 000
Pris på bolig (beboer)	Kr 2 735 000

	Per bolig
Andel fellesgjeld	Kr 2 000 000
Boliglån	Kr 735 000

Vi har behov for at selger beregner boutgifter, herunder utgifter til privat boliglån, andel fellesgjeld og husleie. Til sammen skal utgiftene ikke overstiger kr 13.000 per måned. Her skal selger ta utgangspunkt i startlån med rente 5% og nedbetalingstid maks 50 år.

Med husleie mener vi utgifter til blant annet (listen er ikke uttømmende):

- Avdrag og renter fellesgjeld
- Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon)
- Eiendomsskatt
- Evt fjernvarme og forbruksvann
- Bygningsforsikringer (ikke innbo)
- Energi/strøm, inklusiv andel fellesarealer
- Drift/vedlikehold og andre driftskostnader
- Revisjon og forretningsførsel, forvaltning og evt styrehonorar
- Kabel-TV/internett

5. Ferdigstillelse snarest

Oppdal kommune har flere personer på venteliste for denne typen bolig. Vi ønsker at boligene skal ferdigstilles snarest. Senest i løpet av 2027.

6. Miljø

Vil legger vekt på miljø og bærekraft i prosjektet. Som utgangspunkt i den politiske saken er det tatt utgangspunkt i BREEAM. Andre miljøforhold kan være aktuell.