



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/89	26.11.2024	Formannskapet
24/150	12.12.2024	Kommunestyret

Omsorgsboliger uten fast bemanning

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret ber kommunedirektøren gå ut med en konkurranse, for å undersøke om kommunen kan inngå et forpliktende samarbeid med en privat aktør, for å anskaffe inntil 25 omsorgsboliger uten fast bemanning med en kostnadsramme på inntil 100 millioner kr i sentrumsområdet av Oppdal.

Kommunedirektøren skal legge fram en ny sak om resultatet av konkurransen før den kan inngås.

Sammendrag:

Kommunedirektøren ber kommunestyret om å vedta bruken av - og dermed garantere for at administrasjonen har investeringsmidler opptil 100 MNOK til bruk når en inngår avtale med en privat utbygger for etablering av ca. 25 omsorgsboliger uten fast bemanning.

Saksopplysninger:

I tråd med PS 119/2024 skal Oppdal kommune etablere omsorgsboliger uten fast bemanning (se vedlegg).

Konseptutredningen anbefaler at ca. 45 enheter etableres av dette innen 2040. Kommunedirektøren anbefaler i denne sammenheng at Oppdal kommune undersøker med markedet om private aktører kan realisere deler av denne utbyggingen. Kommunedirektøren foreslår derfor å legge ut på anbud at Oppdal kommune ønsker å kjøpe omsorgsboliger i prosjekt som er under planlegging og/eller ligg ute for salg.

Kommunen kvalifiserer til investeringstilskudd fra Husbanken ved en slik utbygging. Investeringstilskudd kan benyttes til:

- Omsorgsboliger og sykehjem
- Stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser
- Forbeholdt personer som har behov for heldøgns helse og omsorgstjenester –
- Oppføring, kjøp, ombygging, utbedring eller leie

Kravene som Husbanken stiller i denne forbindelse er:

Husbanken krever vedtak på at:

- Brukerne skal ha vedtak om behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.
- Dette omfatter eldre og mennesker med: demens, utviklingshemming, annen funksjonshemming, psykiske problemer, rus/sosiale problemer.
- Husbanken krever ikke omsorgsbasis i det enkelte prosjekt, så lenge denne ligger i nærmiljø med mulighet for rask respons.

Husbanken krever at dette i kommunens budsjett:

- Prosjektene skal være innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan.
- Krav om politisk vedtak gjelder kun for selve anskaffelsen (investeringen) og ikke for driften.
- Det kreves ikke at driftsbudsjett er politisk vedtatt på søknadstidspunktet, men kommunen må gjøre en beregning og vurdering av driftskostnadene for omsorgsbygget.

Husbanken krever dette om disponering og tildeling

- Kommunen skal disponere og har plikt til å tildele omsorgsplassene i en periode på minst 30 år

Tilskuddssatser for 2024 er for omsorgsboliger

- 45% av anleggskostnader inkl. mva.
- Med et tak på kr 1 700 000 per omsorgsbolig (1 790 000 kr v/lokalt kjøkken)

Vurdering

Kommunedirektøren anbefaler her et bostedsprosjekt der kommunen lyser ut en konkurranse for samarbeid med private aktører. Endelig form på prosjektet er ikke avklart, men mulighetene er flere. For eksempel kan en se for seg at en tilbyder implementerer bostedene og areala som vi trenger, som en del av et større bostedsprosjekt, slik at alle bostedene blir en del av et ordinært bostedsmiljø. Dette er et uttalt mål i den boligsosiale handlingsplanen.

Boligene kan typisk være små, men noen også litt større med flere soverom. De bør ligge nært dagligdagse fasiliteter og kommunens servicetilbud. I bofellesskapet skal man legge til rette for sosialt bofellesskap og trygghet. Vi ser i tillegg for oss at prosjektet legger opp til utvidet bruk av velferdsteknologi. Boligene skal planlegges med tanke på den som har behov for en lettstelt bolig og som er tilrettelagt for bruk av hjelpemidler, enten det skyldes høy alder, redusert helsetilstand eller andre årsaker. Boligene med tilhørende uteareal skal bygges med universell utforming (det vil si også med livsløpsstandard). Det betyr blant annet at alle boligene og tilhørende områder skal kunne nås uten bruk av trapper og høye terskler. Dette er med på å gi beboerne mulighet til å treffe andre mennesker og komme seg ut i friluft, samtidig som de har tryggheten med at det er ansatte til stede i området. Det er kommunens tildelingstjeneste som tildeler omsorgsboligene med bakgrunn i retningslinjer for helse- og omsorgstjenester.

Hver enkelt bolig skal i utgangspunktet eies av den enkelte som mottar tjenestetilbud fra kommunen og som får tildelt boligen, men det kan også være aktuelt med utleieboliger. For å sikre at boligene ikke skal kunne selges i det åpne markedet, men følger tjenestene fra Oppdal kommune, vil organiseringen skje ved at kommunen oppretter et borettslag som disse boligene blir en del av.

Borettslaget skal ha vedtekter som regulerer dette. Dersom det er andre boliger/eiere i samme prosjekt, vil borettslaget ha de samme rettighetene i eierseksjonssameiet som øvre eiere.

Fordeler og ulemper med å velge denne prosjektformen

Ved samling av flere boliger i et større boligkompleks er det formålstjenlig å sette av areal til ansatte med tilgang til fellesareal. Her kan man også se for seg en kombinert løsning med base, for eksempel for hjemmetjeneste, i samme bygg. Hvis vi velger en konkurranse der private aktører kan bruke egen tomt, kan boligene få andre plasseringer enn hvis vi går for bruk av kommunal tomt. Alternativt kan det være en kombinasjon av løsningene.

Kommunal utlysning og midlertidig finansiering:

I den ordningen vi ser for oss, er det bare kommuner som får tilgang til å bruke investeringsmidler fra Husbanken. I Norge er det et uttalt mål at flest mulig skal eie sin egen bolig. Dette er derfor et virkemiddel for at kommunen skal kunne tilby rimeligere boliger, hovedsakelig til vanskeligstilte og mennesker med særskilte behov.

Det er i dag et stort etterslep innen bolig og velferd i Oppdal kommune. For å dekke behovene er kommunen avhengig av samarbeid med private. Vi vurderer at tiden nå er god for å gjennomføre et slikt prosjekt. Gjennom kjennskap til markedet ser det ut til at flere private utbyggere kan være aktuelle for et slikt samarbeid i Oppdal sentrum.

For privatmarkedet i seg selv vil det være en stor fordel å kunne selge flere boliger til samme kjøper. Dette er med på å redusere risikoen deres, og totalprisen kan derfor senkes.

En åpen konkurranse vil bli gjennomført med utlysning på det åpne markedet gjennom Doffin og etter regelverket om offentlig anskaffelse.

Flere kommuner i Norge har testet ut denne modellen tidligere, og det har vist seg å være vellykket. Et eksempel er Daaetunet i Ålesund:

[Omsorgsbustader Daaetunet - Ålesund kommune \(alesund.kommune.no\)](https://alesund.kommune.no/omsorgsbustader-daaetunet)

[Hjem | Daaetunet](#)

Økonomiske og juridiske konsekvenser:

Investering i boliger med tilhørende bemanningsavdeling og nødvendige fellesarealer vil bli en mellomfinansiering i regi av Oppdal kommune. For denne typen boliger har Husbanken en tilskuddsordning, slik det beskrives ovenfor. På denne måten kan de som får tilbud om å bo i boligene, kjøpe dem av Oppdal kommune til en rimeligere pris enn på det åpne markedet.

Investering i både boliger og tilhørende personalbase og eventuelt nødvendige fellesarealer vil kreve en mellomfinansiering fra Oppdal kommune. Kommunedirektøren må også sikre at vi har investeringsmidler i perioden fra avtaleinngåelse med en utbygger, og fram til vi får tilbakebetaling gjennom salg til de som kan kjøpe boligen fra kommunen. Hvis vi ikke har dette, kan vi med signering av en avtale med en utbygger havne i en rettslig vanskelig situasjon. Vi antyder et finansieringsbehov på inntil 100 MNOK. Normalt vil det være et lite deloppgjør ved inngåelse av kontrakt, mens hovedbeløpet betales ut ved overtakelse. Med en normal byggetid på omtrent 2 år (hvis tomten er ferdig regulert), er det sannsynlig at vi vil trenge hoveddelen av midlene i 2026/27.

Risikoen er at kommunen ikke får solgt alle boligene videre, og må overta og forvalte/leie ut noen av boligene selv, muligens i en periode. Dette tror vi ikke vil være en stor risiko, da det er etterspørselen etter boliger i området, og kommunen har også ventelister for å kunne tilby slike boliger av den typen vi ønsker for dette prosjektet. I de tilfeller kommunen eventuelt velger å leie ut boliger som

ikke blir solgt, må man være klar over at boligen ifølge Husleieloven blir "låst" i en 3-årsperiode før nytt salg kan skje.

Kommunen må ellers se for seg at vi må kjøpe og bli eier av arealene som brukes til ansatte.

Vedtekter - Regler for regulering av prisutvikling og videresalg

Når Oppdal kommune oppretter borettslag for boligene, sørger man for at vedtektene setter føringer for hvem som kan kjøpe boligene og hvordan et eventuelt videresalg skal foregå. Videre skal en styringsmekanisme sørge for at en andelseier ikke kan selge andelen (dvs. boligen) videre med prisøkning annet enn KPI (Konsumprisindeksen).

Vedtektene skal ikke kunne endres uten at kommunen samtykker i de punktene som regulerer disse kravene. Ved en eventuell fremtidig endring av vedtektene, der man kan selge i det åpne markedet, tidligst etter 30 år, skal vedtektene ha en mekanisme som sørger for at fortjenesten som utgjør forskjellen mellom regulert pris og markedsprisen, skal gå til kommunen. Dette fordi det er kommunen som har gjort det mulig å kjøpe en rimelig bolig, og fordi siste kjøper ikke skal kunne ta ut fortjenesten alene, som andre tidligere kjøpere ikke har fått ta del i. Prosjektet er et tiltak for å kunne skaffe rimelige boliger til de som trenger det, ikke for å kunne ta ut profit.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Å samle boligene på samme sted kan hjelpe de ansatte til å bruke mer av tiden de har til rådighet til å yte tjenester, og mindre tid på reise til og fra. Boligene utformes også i tråd med dagens behov, som skal gi mer effektiv tjenesteyting og bedre arbeidsforhold for ansatte.

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunedirektøren ber kommunestyret om å vedta bruken av - og dermed garantere for at administrasjonen har investeringsmidler opptil 100 MNOK til bruk når en inngår avtale med en privat utbygger for etablering av ca. 25 boliger samt med base for ansatte og eventuelt fellesareal. Etableringen vil skje gjennom en utlyst konkurranse og der man inngår forpliktende samarbeid med en privat aktør.

Midlene finnes ikke i gjeldende budsjett/økonomiplan, og derfor må det vedtas at disse skal innarbeides i økonomiplanen. Dette er også viktig for kriteriene til Husbanken når man søker om investeringstilskudd, og for at man skal være trygg på at det finnes midler til å betale i tråd med forpliktelsene i en kjøpsavtale med en utbygger.

Dette er ikke et tradisjonelt byggeprosjekt i kommunal regi. Kommunen vil derfor etter signering av en avtale ikke ha samme ansvar for - eller innflytelse på prosjektet som vi tradisjonelt har. Det er derfor heller ikke mulig med politisk styring i samme grad som i kommunale egenregiprojekter. Når en avtale er signert, vil det forplikte kommunen med privatrettslige bindinger

Lokalisering: Området Sentrum Innhold: Minimum 20 *maksimum 25 omsorgsboliger*. I tilknytting til omsorgsboligene vil vi i tillegg kjøpe areal til en personalbase, utforming og størrelse skal følge krav i Arbeidsmiljøloven. Kvaliteter: Boligene skal være samlokaliserte og oppfylle Husbanken sine regler for omsorgsboliger. Nærhet til dagligdagse funksjoner teller positivt. Innflytting: Seinest i løpet av 2027.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret ber administrasjonen gå ut med en konkurranse, for å undersøke om kommunen kan inngå et forpliktende samarbeid med en privat aktør, for å

anskaffe inntil 25 omsorgsboliger uten fast bemanning med en kostnadsramme på inntil 100 millioner kr i sentrumsområdet av Oppdal.