



Saksbehandler:
Mette G. Halvorsen, telefon: 906 68 042
Rådmannen

Boliger for unge funksjonshemmede - Forprosjekt

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	18.03.2019	
Hovedutvalg for helse, oppvekst og velferd		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Rådmannens innstilling

Hovedutvalg for Helse, oppvekst og velferd anbefaler Formannskapet til å fatte slikt

VEDTAK:

1. Forprosjektet godkjennes og legges til grunn for videre arbeid med nytt boligprosjekt for unge funksjonshemmede.
2. Det forutsettes at det foreligger underskrevet forpliktelseserklæring fra samtlige.
3. Det opprettes et borettslag hvor kommunen eier en andel.
4. Tomtearealet verdi settes til kr 500.000,- og fremfestes med en festerente på 3.5%.
5. Prosjektet vedtas med en samlet brutto ramme på 38,9 mill.kr iht oppsett i saken.
6. Kommunens utgift vil være en netto investering på 2,75 mill.kr i form av et lån som må betjenes. Årlig kostnad ca kr 130'.
7. Budsjett 2019 endres slik:
 - a. Brutto investeringsramme økes med kr 4700' og ubrukt budsjett fra 2018 overføres med kr 452'.
 - b. Finansieres med refusjon mva kr 1.030' og økt bruk av lån kr 4.122'.
 - c. Renteutgiftene økes med kr 35'.
 - d. Reserve uforutsett reduseres med kr 35'.
8. Investering i 2020 på 33,7 mill.kr innarbeides i budsjett/ økonomiplan for nye Tønsberg kommune med den finansiering som fremgår av tabell i saken.
9. Finansiering i 2020 og 2021 innarbeides i økonomiplan.
10. Jordleieavtale sies opp f.o.m. 01.11.19

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
07.03.2019	325948	15.02.19
07.03.2019	325949	A10-2 Utomhusplan (002)
07.03.2019	325950	Godkjenning av tomt
07.03.2019	325951	Bekreftelse på valg av tomt
07.03.2019	325952	Kopi av Fremdriftsplan 11.10.18 (002) 13.02.19
07.03.2019	325953	Midlertidig svar
07.03.2019	325954	Verditakst andel tomt gbnr 229-73 Harald Heggstadsvei 11022019
08.03.2019	326010	Forpliktelseserklæring

Bakgrunn for saken:

I november 2015, mottok Re kommune en søknad/prosjektplan fra en gruppe foreldre til barn med ulike funksjonshemninger. Barna ble kjent med hverandre på Basen/Kirkevoll skole, og foreldrene etablerte en foreldregruppe. De fleste av ungdommene bor i dag hjemme hos sine foreldre, og mottar tjenester der.

Dette var en søknad om å bygge boliger for deres barn, som de ønsket at barna selv skulle eie. Foreldrene er tydelige på at de ønsker at deres barn skal bo sammen i fremtiden og ikke spredt rundt i kommunen. De er hverandres venner. Det var viktig at boligene ble samlet og beliggende sentralt på Revetal.

Re kommune har stilt seg positive til å samarbeide med foreldregruppen om dette.

Disse ungdommene har rett på bolig ved fylte 18 år og har et varierende behov for tjenester. Re kommune har ikke et boligtilbud til hele denne gruppen.

I mars 2016 sendte foreldregruppen en søknad om tomt, som måtte ligge sentralt i forhold til sentrumsfunksjonene på Revetal.

Det ble nedsatt en prosjektgruppe våren 2018 bestående av:

3 foreldrerepresentanter, prosjektleder Anne Margrethe Økstad fra Eiendomsutvikling i Tønsberg, rådgiver Anne Marit Gjølme Re kommune og kommunalsjef Mette G. Halvorsen Re kommune.

Re Arkitektkontor er engasjert for å utarbeide skissetegninger.

Det har vært møter med Fylkesmannen og Husbanken.

Kommunestyret vedtok 19/6-18 i k.sak 39/18 følgende:

1. *Forprosjekt omsorgsboliger unge funksjonshemmede igangsettes innenfor en økonomisk ramme på kr 500.000,- jfr. 1.budsjettrevisjon*
2. *Det vurderes at omsorgsboligene bygges på kommunalt eid tomt på Brår.*
3. *Arbeidet med utarbeidelse av eierform og vedtekter igangsettes.*

Forprosjektet legges nå frem for godkjenning.

Aktuelle lover og forskrifter:

Helse og omsorgstjenesteloven

Lov om borettslag

Forskrift om mva-kompensasjon til kommuner mv. § 7a

Faktaopplysninger:

Gruppen av ungdommene det her er snakk om er 10 personer. 8 av personene er fylt 18 år ved antatt ferdigstilling av leilighetene – november 2020, mens de 2 siste fyller 18 år april 2021.

Dette er personer som vil ha behov for alt fra tilsyn og tilstedeværelse av personal til 1/1 bemanning. Foreldrene er opptatt av at deres ungdommer skal eie sin egen bolig.

I Re kommunes Boligsosiale handlingsplan 2017-2020 som ble vedtatt av Kommunestyret desember 2016, er dette tiltaket satt som 1.prioritet. Tiltaket på driftssiden(antatte personalkostnader) har også vært med i kommunens økonomiplan f.o.m. 2017.

Ungdommene som skal bo og eie sin leilighet, vil være personer som vil få uføretrygd f.o.m. 18 år. De vil være i målgruppen for Startlånsordningen. Det har derfor vært viktig for foreldrene at pris pr. leilighet ikke måtte bli høyere enn at ungdommene kunne klare den økonomiske forpliktelsen. Prosjektleder, foreldre og arkitekt har derfor «knadd» prosjektet for å få ned kvm. prisen og har nå kommet frem til et akseptabelt nivå.

Investeringstilskudd:

I et slikt samarbeidsprosjekt er det et klart krav fra Husbanken for å få investeringstilskudd, at kommunen må stå som utbygger og ha tildelingsrett. Investeringstilskuddet vil ikke bli utbetalt før alle leiligheter det er gitt tilsagn om tilskudd til er tatt i bruk. Kommunen har mottatt midlertidig svar på søknad om investeringstilskudd fra Husbanken. F.o.m. 01.01.19 er investeringstilskuddet kr 1.492.000,- pr. omsorgsleilighet.

Mva-kompensasjon:

For at kommunen skal få mva.refusjon må kommunen eie tomten, noe som også bekreftes av revisjonen. Videre er det i «*Merverdikompensasjon for borettslag og eierseksjoner*» gjeldene fra 01.01.17, vedtatt følgende:

«Ved overdragelse/salg av borettslag, vil kommunen etter de nye reglene kunne overdra justeringsforpliktelsen til kjøper, uten å miste krevet MVA-kompensasjon.»

Videre er det et krav om at dersom boligen skal omfattes av justeringsforpliktelsen, må de personene som skal benytte boligene ha fått innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester og boligene må være tilrettelagt for helse- eller sosiale formål.

Tomt:

Foreldrene er opptatt av at boligprosjektet skal ligge sentralt på Revetal. Dette fordi ungdommene får nærhet til offentlig transport, alle sentrumsfunksjoner og nærhet til RAK(Revetal arbeid og kompetanse) som vil bli arbeidsplassen for flere av ungdommene. Ut ifra disse kriteriene er det et tomteareal på Brår som er det resterende av kommunens areal der det er bygget kommunale omsorgsboliger. Foreldrene er fullt inneforstått med at det er andre brukergrupper i de eksisterende omsorgsboligene, men ser ikke det som problematisk. De ser det faktisk som en fordel at det er boliger med personell der for å kunne sikre et faglig miljø. Hele tomteområdet er avsatt i Kommunedelplan til offentlig formål.

Kommunens tomt nord for den nye ungdomsskolen ble også vurdert, men valget falt på Brår blant annet på grunn av pris.

Husbanken og Fylkesmannen har i to omganger vært inne og vurdert tomtebeliggenheten. Både Husbanken og Fylkesmannen forholder seg til de retningslinjene som foreligger som sier at denne typen boliger bør integreres i ordinære bomiljøer, og ikke tett opp mot omsorgsboliger med ulike målgrupper.

Husbanken har allikevel konkludert med at de vil jobbe videre med prosjektet og godkjenner valgte tomt. Dette i hovedsak på bakgrunn av at det er et foreldredrevet prosjekt, at prosjektet er kommet langt og at foreldre er godt kjent med omkringliggende omsorgsboliger.

Husbanken og Fylkesmannen har uttalt at selv om tomtearealet er avsatt til offentlig formål, ville ikke kommunen få godkjenning av Fylkesmannen og Husbanken til å bygge ut kommunale omsorgsboliger med tilskudd fra Husbanken på dette tomtearealet.

Det er gjennomført en verddivurdering av tomtearealet av takstmann Øyvind Stokke. Arealet er ca. 6.9 daa, hvorav 1,5 daa er utelukket som areal for boligbebyggelse på grunn av høyspentledning og byggegrense mot fylkesvei er 15 m fra midten av veien. Verddivurderingen er satt til kr 1.800.000,-.

Det ble for lang tid tilbake inngått en jordleieavtale mellom Re kommune og Marius Hundstuen Bøhle om drift av dette arealet. Avtalen innebar gratis leie. Vedkommende er varslet om oppsigelse av avtalen dersom Kommunestyret vedtar byggeprosjektet.

Boliger:

Det er utarbeidet skisse tegninger i samarbeid med foreldrene slik at det har vært mulig med noe individuell tilpasning. Det er 10 leiligheter, 8 leiligheter på 55 kvm og 2 leiligheter på 65 kvm. Bygget er i en etasje og utformet slik at det ligger rundt fellesareal og hovedinngang.

Bygget inneholder felles stue og felles kjøkken, noe som er viktig for å tilrettelegge for fellesaktiviteter. Det er avsatt arealer til personal med tanke på døgndrift med ca. 78 kvm.

Husbanken ønsker at det ikke skal være flere enn 8 leiligheter i ett leilighetsbygg. Skissetegningene viser derfor 8 + 2 leiligheter. Bygget med 8 leiligheter har en hovedinngang og innvendig inngang til hver av leilighetene, fellesarealer og personalrom. Bygget med 2 leiligheter har direkteinngang til leilighetene. Byggene er bundet sammen med et takoverbygg.

Tegningene har vært jobbet mye med for å få kostnadene ned til et akseptabelt nivå. Det er antatt en kvm.pris for selve bygget på kr 35.000- inkl. mva. Dette gir en kostnad pr. leilighet inkludert andel fellesareal på kr 1.578.000,- og kr 1.298.000,- når mva-kompensasjon og investeringstilskudd er trukket fra.

Eierform:

Utgangspunktet til foreldrene er at deres barn skal eie sin egen bolig.

For å sikre at dette byggeprosjektet vil kunne få investeringstilskudd fra Husbanken og mva.-kompensasjon, må kommunen stå som byggherre frem til ferdigstillelse og kommunen må eie tomtearealet.

Eierformene Borettslag og Sameie har vært diskutert. Husbanken omtaler denne type prosjekter som Borettslag.

Et Borettslag vil gi en gunstigere finansiering ved at deler av kjøpesummen for den enkelte kan gå inn i fellesgjeld til Borettslaget, som da kan søke grunnlån(maks 75% av kjøpesummen) fra Husbanken til dette. Den enkelte vil da få en husleie som betjener renter og avdrag på dette lånet i tillegg til at de må finansiere de siste 25%.

Søknad om grunnlån må sendes Husbanken forholdsvis raskt etter at prosjektet har vært ute på anbud. Det anbefales da at en kan knytte seg opp til et boligbyggelag som bistår denne prosessen. Det blir da «kontorstiftet» et borettslag og satt opp et midlertidig styre(gjerne boligbyggelaget)

I et sameie må den enkelte kjøpe sin selveierleilighet og må selv skaffe til veie hele kjøpesummen.

Borettslag er den ønskede eierformen.

Et borettslag må på tidspunktet for ferdigstillelse være opprettet og hver av deltakerene i borettslaget kjøper sin andel(leilighet) av kommunen. Kommunen beholder en andel som er personalfasiliteter.

Det har vært viktig både for foreldrene og kommunen å sikre at antallet ungdommer som skal ha leiligheter i dette bygget nå står fast. Foreldrene har derfor sammen med jurist i Tønsberg kommune utarbeidet «forpliktelses erklæring» som de pårørende signerer hver og en. Dette for å sikre at disse 10 ikke har mulighet til å trekke seg fra prosjektet fra dato for signering.

Dersom noen faller fra av andre årsaker, forplikter kommunen seg til å kjøpe leiligheten tilbake for kostpris med indeksregulert justering. Den kan så tildeles en ny beboer som enten kjøper eller leier boligen av kommunen.

Konsekvensene av denne type prosjekt og eierform, er at kommunen må forskuttere prosjektet som er pr.d.d. anslått til kr 38.895.000,-. Kommunen tildeler så leilighetene, mottar investeringstilskudd og mva-kompensasjon. Deretter kjøper den enkelte sin leilighet av kommunen.

Vurderinger:

Prosjektet ansees som et svært positivt prosjekt. Det er en gruppe ungdommer som har og vil ha krav på bolig etter Helse- og omsorgstjenesteloven. Foreldrene har vært tidlig ute for å sikre sine barn bolig som de kan eie selv, noe som vil sikre dem mot flytting dersom de ikke ønsker det selv. Foreldrene er opptatt av at de skal bo sammen med de de kjenner og i kjente omgivelser, noe som gir forutsigbarhet og trygghet både for ungdommene og foreldrene.

Dersom Re kommune ikke hadde vært positive til dette prosjektet, hadde alternativet vært at kommunen måtte skaffe flere boliger og/eller at familiene hadde etablert bolig for den enkelt i nærheten av eller i foreldrehjemmet, og hatt krav på omfattende tjenester der. Et desentralisert tjenestetilbud til denne brukergruppen ville hatt en svært høy kostnad, mens en ved en samlokalisering vil dra både økonomiske og faglige fordeler ved den personalmessige driften.

Driften av bygget, uteareal og veier vil borettslaget stå for.

Tomt:

Kommunen kan vedta at tomtearealet kan selges til beboerne eller fremfestes.

Det vil være gunstig for kommunen å sikre seg videre eierskap av tomten med tanke på tomtens beliggenhet. Ved å inngå en feste kontrakt vil kommunen sikres en inntekt av arealet, noe som ikke er realitet i dag. Dersom boligene går over til kommunal eie på sikt, vil det være en stor fordel med kommunalt eiet tomt. Rådmannen vil derfor foreslå en feste kontrakt.

Verditakst for salg av arealet på det åpne markedet er anslått til kr 1.800.000,-. Kommunestyret kan vedta å fremfeste arealet med utgangspunkt i markedsverdi, eller en lavere verdi. I tabellen under fremkommer årlig festeavgift for 3 forskjellige verdier. Det vil være for 11 enheter, 10 leiligheter og 1 kommunal andel som vil tilhøre personalandelen av bygget.

VERDI	FESTERENTE	ÅRLIG FESTEAVGIFT	ÅRLIG FESTEAVGIFT PR.LEILIGHET	ÅRLIG FESTEAVGIFT FOR KOMMUNEN
Kr 1.800.000,-	3,5%	Kr 63.000,-	Kr 5.727,-	Kr 5.727,-
Kr 1.000.000,-	3,5%	Kr 35.000,-	Kr 3.181,-	Kr 3.181,-
Kr 500.000,-	3,5%	Kr 17.500,-	Kr 1.590,-	Kr 1.590,-

Dette vil gi en månedlig festeavgift pr. leilighet og kommunal andel fra kr 133,- til kr 477,- /mnd.

Inntekt av dette arealet er i dag kr 0,-

Bygg:

Skissetegningene viser et nøkternt men funksjonelt byggeprosjekt. Det har vært en kartlegging av den enkelte ungdoms behov ut fra funksjonsnivå, og det ble enighet om 8 like

leiligheter på 55 kvm., og 2 leiligheter på 65 kvm. Husbanken har vært med for å sikre utformingen av leiligheter og fellesarealer. Det er viktig at leilighetene må være tilrettelagt for funksjonsfall hos beboerne og tekniske hjelpemidler som er plasskrevende.

Arealet for personalfaciliteter er ca 80 kvm.

Startlån:

Alle ungdommene vil i utgangspunktet kunne kvalifisere for Startlån. Hver enkelt må søke, og det er den individuelle vurderingen som avgjør hvorvidt de kvalifiserer eller ikke. Dette må gjøres høsten 2019, for å danne grunnlag for hvor mye kommunen må ta opp i innlån av Startlånsmidler for 2020.

Økonomiske konsekvenser:

Byggeprosjektet er beregnet til en totalsum på kr 38.895.000,- ut fra en totalentreprise på kr 33.500.000,- , og en beregnet kvadratmeterpris på kr 35.000,- inkl. mva.

Side 1

26.02.2019

Tønsberg kommune, Eiendomsutvikling			BUDSJETT			
Prosjekt:		Påreendeprosjekt			Dato:	26.02.2019
					Sign.	AMOK
Gruppe	Konto	Kontraks budsjett	Revidert budsjett	Prognose kjent	Forbruk	Kommentarer
BYGNING	2304					
Kontraksarbeid	2314	33 500 000			0,00	
Tilleggsarbeid	2324				0,00	
VVS- INST.	3104					Inkludert i totalentreprise
VARME-INST.	3204					Inkludert i totalentreprise
EL-INST.	4104					Inkludert i totalentreprise
AUTOMATIKK	5104					Inkludert i totalentreprise
HEISANLEGG	6204	0				Ikke aktuelt
UTENDØRSANLEGG	7104					Inkludert i totalentreprise
GENERELLE KOST.						
Arkitekt kontrakt	8214	450 000			213 228,25	
RIBr	8254	50 000			0,00	
Uavhengig kontroll	8294	150 000			0,00	
Administrasjon	8314	750 000			0,00	Prosjektledelse
Gebyr/avgifter	8504	200 000			0,00	
Diverse	8904	100 000			0,00	
SPESIELLE KOST.						
Margin og reserve		3 300 000				
SUM		38 500 000	0	0	213 228,25	
Bevilgning:						
Budsjettet 2017			500 000			
Kommunestyresak			38 000 000			
Total bevilgning			38 500 000			

Finansiering/investering:

Alle tall i hele 1000 kr						
Brår 10 boliger unge funksjonsh. (18K)						
Typen investering/finansiering	Pr stk	2018	2019	2020	2021	SUM
Bygning -kontraktarbeid			4 550	28 950		33 500
Arkitekt-kontrakt		48	402			450
Admin				750		750
Gebyr			200			200
Diverse øvrige spesif				300		300
Byggelånsrenter KB 2% 39,5 mill.kr /2 X 2%				395		395
Inventar til fellesareal				1 000		1 000
Margin/reserve uforusett				2 300		2 300
Sum investering		48	5 152	33 695	-	38 895
Inntekter:						-
Refusjon mva (eks adm/rente, redusert m. kr 100' for fellesareal)			- 1 030	- 6 650		- 7 680
Bruk av lån		- 48	- 4 122	- 13 505	14 920	- 2 755
Investeringstilskudd Hubank pr leilighet kr 1.492	1 492				- 14 920	- 14 920
Salg av 8 enheter (55m2) a kr	1 298			- 10 384		- 10 384
Salg av 2 enheter (65m2) a kr	1 578			- 3 156		- 3 156
Sum finansiering:		- 48	- 5 152	- 33 695	-	- 38 895
Budsjett:		-	- 0	-		
Overført ubrukt budsjett fra 2018			452			
Behov for økt brutto invest. budsjett			4 700	33 695		38 395

Dette gir en pris pr leilighet på:

Leilighet:	Bruttokostnad	Nettokostnad (Ekskl. tilskudd og mva- komp.)
65 kvm	Kr 3.810.000,-	Kr 1.578.000,-
55 kvm	Kr 3.460.000,-	Kr 1.298.000,-
Personaldel		Eks.mva
Ca. 78 kvm	Kr 2.730.000	Kr 2.755.000,-

I tillegg kommer tomtkostnaden.

I Re kommunes økonomiplan har prosjektet vært omtalt siden 2017, og det er lagt inn midler til personell fra og med høst 2020 og videre i perioden. I 2018 ble det avsatt kr 500.000,- til forprosjekt på investeringsbudsjettet. Forprosjektet skulle gi en nærmere avklaring av kostnadene.

Investering og finansiering må innarbeides i Nye Tønsberg sin økonomiplan fra og med 2020.

Re kommune må stå som utbygger og må finansiere prosjektet fra og med høsten 2019. Det er anslått at det vil ha ca kr 5.000.000,- i kostnad høsten 2019 og det resterende i 2020.

Fremdriftsplanen angir 12 mnd. byggetid og med oppstart november 2019 er ferdigstilling november 2020 dersom det ikke oppstår forsinkelser. Dersom fremdriftsplanen holdes vil den enkelte ungdom kjøpe sin leilighet av kommunen i november 2020 og borettslaget vil være etablert. Kommunen må stå for kostnadene på personaldelen.

Dette vil gi en estimert husleie pr.leilighet/måned på anslagsvis +/- kr 10.000,- mnd. eks. tomt. Da er det tatt forutsetning om 30 års løpetid på grunnlån og startlån, og 20 års rentebinding til Husbank. Fellesutgifter som strøm, tv, vask, brøyting, vaktmester, vedlikehold m.m. er inkludert.

Til sammenligning er den månedlige husleien for omsorgsboliger i Harald Heggstadsvai(de kommunale omsorgsboligene) fra ca. kr 7.500,-(56 kvm – 1 soverom) til kr 10.200,-(75 kvm – 2 soverom) inkludert. Her er strøm, gressklipping, snømåking, tilgang og vask av fellesarealer inkludert, men ikke vedlikehold.

Miljøkonsekvenser:

Ved å bygge sentralt, vil beboerene ha mindre behov for personbiltransport.

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Byggeprosjektet bidrar til å oppfyller flere av målsettingene i den vedtatte politiske plattformen:

«Det skal legges til rette for innbygger- og brukermedvirkning der *samskaping* er det bærende element.»

«Det skal legges til rette for boligbygging som ivaretar forskjellige gruppers behov»

«Kommunen skal yte best mulig tjenester til innbyggerene så nært som mulig der de bor»

«Effektiv tjenesteproduksjon hvor stordriftsfordeler skal benyttes til å gi bedre tjenester for innbyggerene.»

Konklusjon/anbefaling:

Rådmannen anbefaler at forprosjektet godkjennes, og at utarbeiding av tilbudsgrunnlaget igangsettes.

Likeledes anbefaler rådmannen at tomtearealet på Brår benyttes og at det inngås en festekontrakt på en tomteverdi satt til kr 500.000,- på bakgrunn av at den månedlige husleien blir forholdsvis høy sammenlignet med omkringliggende omsorgsboliger. Det vil derfor ikke sees på som en subsidiering av denne brukergruppen.

Prosjektet vedtas med en samlet brutto ramme på 38,9 mill.kr iht oppsett i saken. Investering i 2020 på 33,7 mill.kr innarbeides i budsjett/ økonomiplan for nye Tønsberg kommune med den finansiering som fremgår av tabell i saken.

Re, 7. mars 2019

Trond Wifstad
rådmann

Mette G. Halvorsen
kommunalsjef