



Notat

Vår dato
12.02.2025

Vår referanse
25/03639-1

Status for gjennomføring av verbalvedtak om boliger for personer med nedsatt funksjonsevne

Bakgrunn

Saken har til hensikt å orientere om status for gjennomføring av verbalvedtak nr. 7 i sak 128/24, «*Kommunedirektørens forslag til Økonomi- og handlingsplan 2025-2028*», behandlet av kommunestyret den 11.12.2024.

Kommunestyret vedtok at kommunens eiendom i Holtegrenda, med gårds- og bruksnumrene 134/145 og 134/9, skal legges ut for salg med vilkår om at den benyttes til å realisere boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Prosjektet skal realiseres via privat initiativ, med kommunen som utbygger dersom det er nødvendig for at kjøperne/beboerne skal få investeringstilskudd fra Husbanken. I henhold til vedtaket skal avhendingsprosessen være avsluttet innen 30.06.2025, med oppgjør og overtakelse etter at eiendommen er detaljregulert og med vilkår om at detaljreguleringen tillater at det oppføres en bebyggelse som er egnet til formålet. Kommunedirektøren er også bedt om å vurdere andre kommunale eiendommer til samme formål og skal holde utvalget for omsorg, helse og seniorpolitikk orientert om prosessen.

Foreløpig prosess

Utbygger er i startfasen av planarbeidet og har foreløpig utarbeidet et planinitiativ for utbyggingsområdet der kommunens tomt ligger. Forslaget innebærer blant annet et bygg på kommunens eiendom som er tiltenkt formålet beskrevet i verbalvedtaket og som består av åtte boenheter med mulighet for én bemanningsenhet. Planinitiativet vurderer hvordan tiltaket kan innpasses i en helhetlig reguleringsprosess for området og det videre planarbeidet vil avklare om tiltaket tilfredsstillende målsetninger og krav i overordnede planer. Utbygger er kjent med verbalvedtaket fra kommunestyret og har vært i kontakt med både Husbanken og foreldregruppen for å kartlegge behov og Husbankens virkemidler med hensyn til prosjektet.

Kommunedirektøren har nedsatt en arbeidsgruppe som blant annet består av representanter fra kommunens planmyndighet, avdeling eiendomsutvikling og Helse og mestring for å følge opp verbalvedtaket. Det er opprettet dialog med utbygger og gitt uttrykk for at kommunen er positiv til å benytte sin eierposisjon og andre relevante virkemidler for å tilrettelegge for tiltaket og gjennom dette bidra til en bærekraftig løsning for målgruppen. Det er også opprettet dialog med foreldregruppen for å kartlegge og sikre at behovene til målgruppen ivaretas, og for å etablere gode kommunikasjons- og informasjonslinjer i det videre arbeidet.

Det er avtalt et felles planleggingsmøte mellom utbygger, foreldregruppen og kommunens representanter den 27. februar 2025 for å avstemme veien videre, sikre at behovene til målgruppen ivaretas og klargjøre hvilke grep som må gjennomføres for å realisere prosjektet.

Kommunens virkemidler

For å sikre økonomisk gjennomførbarhet av prosjektet vil kommunen vurdere hvordan det er mulig å trekke på Husbankens virkemidler. Dette inkluderer blant annet investeringstilskudd for tilrettelagte boliger og muligheten for å etablere en løsning som gir momsfradrag for beboerne. Det vurderes også hvordan kommunen kan spille en aktiv rolle i eierskap eller drift av bemanningsenheten for å oppnå de beste finansieringsvilkårene. En tett dialog med Husbanken vil være avgjørende for å sikre at tiltaket realiseres på en økonomisk bærekraftig måte.

Videre fremdrift og arbeid

Saken er tett knyttet til utbyggers pågående private reguleringsprosessen for Holtegrenda. Kommunen vil følge opp dette arbeidet og tilpasse videre fremdrift til planprosessen. Dette vil sikre at tiltaket får best mulig rammevilkår for gjennomføring. Fremdriften vil bero på fremdriften og prosessene i planarbeidet, som også vil avklare om det er mulig å etablere løsninger for målgruppen i prosjektet. Dette gjelder særlig med tanke på reguleringsplanmessige forhold og økonomi.

Kommunen vil benytte sin eierposisjon aktivt for å tilrettelegge for prosjektet, både gjennom eiendomsstrategiske tiltak og ved å bidra til å avklare finansieringsmuligheter. Det vil være tett dialog med både utbygger og foreldregruppen for å sikre at løsningen blir best mulig tilpasset målgruppen.

Samtidig vil kommunen vurdere andre tomter som kan benyttes til tilsvarende tiltak, i tråd med verbalvedtaket. Dette arbeidet pågår parallelt. Kommunedirektøren vil orientere utvalg for omsorg, helse og seniorpolitikk etter hvert som vurderingene foreligger.

Konsekvenser for tjenestene

Dersom kommunen skal stå som byggherre for å motta Husbankens investeringstilskudd, krever Husbanken at kommunen etablerer borettslag og har tildelingsplikt på boligene i minimum 30 år. For å oppnå momskompensasjon fra Skatteetaten, må 80 % av beboerne ha fått innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester fra kommunen. De øvrige beboerne må som et minimum ha fått innvilget helse- og omsorgstjenester.

Husbanken forutsetter også at kommunen følger regelverket for offentlig støtte og for offentlige anskaffelser. Investeringstilskudd gis til finansiering av omsorgsbygg og beboer/bruker som får tildelt bolig må ha vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester. Investeringstilskuddet kan bare gis til kommunen og kan ikke videretildeles.

Samlokaliserte boliger finansiert med investeringstilskudd og momskompensasjon vil redusere byggeprosjektkostnader med omtrent 50 %. Sterkt reduserte priser på boligene kan bidra til at innbyggere med store hjelpebehov fra andre kommuner vil realisere sine ønsker om egen bolig i NFK. Dette kan medføre større press på tjenestene og at eksisterende søkere med behov for denne typen tilbud som står på venteliste, må vente lenger. Dette utfordrer prinsippet om likebehandling.

Et velfungerende bomiljø der beboere trives er først og fremst av stor betydning for beboerne, men også viktig for ressursbruken i kommunen. Sammensetningen av beboere vil påvirke kommunens ressursbruk. Personer med funksjonsnedsettelse er ikke en homogen gruppe. Behovet for helse- og omsorgstjenester kartlegges og tildeles individuelt og revurderes fortløpende da behovet for tjenester kan endre seg over tid. Ulikheter i tjenestebehov kan utløse oppfølging fra flere fagmiljøer i samme bolig og vil kreve variert omfang av ressurser. Ett eksempel kan være ulikt behov for nattevakt. For å oppnå et godt fungerende bomiljø, er det av stor betydning at kommunen har ansvaret for sammensetningen av beboere i et bofellesskap.

I bofellesskap som tilrettelegges for personer med behov for vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester bør det etableres personalbase. Ved etablering og utforming av personalbase i bofellesskap skal arbeidsplassforskriften være førende. Eksempelvis må det være tilstrekkelig kapasitet med tanke på møterom for rapporter, medarbeidersamtaler, personalmøter o.l.

Privat initiativ til bygging av boliger for personer med funksjonsnedsettelse kan gi større variasjon i boligtilbudet til denne gruppa og bidra til at det ikke oppstår ventelister på boliger.

Oppsummering

Kommunen har nedsatt en arbeidsgruppe for oppfølging av verbalvedtaket. Arbeidsgruppen har som målsetning å tilrettelegge for gjennomføring av tiltaket gjennom tett dialog med utbygger, foreldregruppen og Husbanken. Reguleringsprosessen vil avklare om det er mulig etablere løsninger for målgruppen i prosjektet på Holtegrenda og fremdriften må derfor tilpasses planarbeidet. Kommunedirektøren vil fortløpende vurdere når det er hensiktsmessig å innlede en avhendingsprosess for kommunens eiendom og vil se dette i sammenheng med avklaringer om planmessige og økonomiske forhold.

Øyvind Henriksen
kommunedirektør

Kjersti Vevstad
direktør helse og mestring

Monica Lysebo
direktør samfunn og teknikk