

Oversendelsesforslag fra Ordfører til kommunestyremøte 23. april: Sak om etablering av trygghetsboliger gjennom tilvisningsmodellen med åpen konkurranse

Bakgrunn

Farsund kommune står overfor en betydelig demografiutfordring som vil legge stort press på helse- og omsorgstjenestene i årene som kommer. For å realisere målene i *Boligosial handlingsplan* og reformen «Bo trygt hjemme», er det behov for å etablere lavterskel bofellesskap for eldre som forebygger ensomhet og utsetter behovet for institusjonsplasser.

For å sikre fremdrift og samtidig ivareta EØS-rettslige prinsipper om likebehandling og statsstøtte, foreslås en modell basert på Husbankens tilvisningsavtaler kombinert med en åpen markedskonkurranse.

Forslag til vedtak

1. **Åpen utlysning:** Farsund kommune lyser ut et konkret behov for minimum 25 utleieboliger for eldre på stadiontomten (Kjørestad). Utlysningen skal skje gjennom en åpen interesseinvitasjon på kommunens nettsider, tilgjengelig for både kommersielle og ideelle aktører.
2. **Krav til innhold:** Prosjektet skal inneholde en integrert husvert-funksjon og sosiale fellesarealer. Kommunen skal ha tilvisningsrett på minimum 40 % av boligene i tråd med Husbankens regelverk.
3. **Likebehandling og infrastruktur:** Kommunen ferdigstiller byggemodning og infrastruktur for tomten. Vinneren av utlysningen betaler et fastsatt anleggsbidrag per etablerte boenhet. Dette sikrer full økonomisk likebehandling og eliminerer risiko for ulovlig statsstøtte.
4. **Tomtefeste og hjemfall:** Tomten festes bort på langvarig kontrakt (f.eks. 55 år). Det skal inntas en bestemmelse om hjemfall til kommunen etter 20 år til teknisk verdi/påhvilende gjeld, for å sikre at boligmassen forblir en samfunnsressurs dersom behovet vedvarer.
5. **Vurderingskriterier:** Ved valg av operatør skal det legges avgjørende vekt på kvaliteten i det sosiale tilbudet (husvert-modellen), bofellesskapets utforming og evne til å avlaste kommunens omsorgstrapp.
6. **Vedlikeholdsplikt (NS 3424):** For å sikre kommunens verdier frem mot hjemfall, stilles det krav om at bygningsmassen forvaltes etter en dokumentert vedlikeholdsplan. Det skal gjennomføres regelmessige tilstandsanalyser i henhold til **NS 3424**, slik at bygget til enhver tid holder en tilfredsstillende teknisk tilstand (TG 0 eller TG 1 på kritiske punkter).

7. Finansiering og kommunal lånegaranti: Farsund kommune stiller seg positiv til å vurdere søknad om kommunal lånegaranti for byggelånet til prosjektet, for å sikre gunstige finansieringsvilkår og gjennomføringsevne. En eventuell garanti vurderes i tråd med gjeldende regelverk for garantistillelser.

8. Politisk sluttbehandling: Kommunedirektøren gis mandat til å gjennomføre utlysningen og evaluere innkomne forslag. Når innstillingen fra Kommunedirektøren foreligger, skal saken fremmes for endelig vedtak i kommunestyret. Kommunestyret skal da ta stilling til valg av operatør, endelige kontraktsvilkår og eventuell lånegaranti. Det skal ikke inngås juridisk bindende avtaler før kommunestyrets sluttbehandling.

Begrunnelse

Ved å benytte anleggsbidrag og åpen utlysning, beveger kommunen seg bort fra kompliserte juridiske gråsoner knyttet til direkte tildeling (SGEI). Modellen sikrer at markedet konkurrerer om å levere det beste innholdet for kommunens innbyggere, samtidig som kommunen beholder kontrollen gjennom tilvisningsrett og fremtidig hjemfall. Dette er et praktisk eksempel på hvordan vi kan bruke den tredje boligsektor til å løse morgendagens omsorgsutfordringer på en trygg og lovlig måte.