



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/946-1
Saksbehandler Khuram Adil Rai

Utvalg	Møtedato
Råd for personer med funksjonsnedsettelse 2023 - 2027	06.06.2025
Helse- og omsorgsutvalget 2023 - 2027	10.06.2025
Formannskapet 2023 - 2027	12.06.2025
Kommunestyret 2023 - 2027	19.06.2025

Eplehaven, status og veien videre

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret godkjenner at prosjektet passerer beslutningspunkt 2 (BP2) iht. prosjektveiviseren, altså går fra konsept- til planleggingsfasen. Foretrukket konsept er å arbeide videre med utlysningsunderlag for en konkurranse for kjøp av åtte nøkkelferdige boliger, personalbase og fellesarealer. Følgende forutsetninger legges til grunn:

1. Pårørendegruppen forsøker fortrinnsvis å tilknytte seg tre nye brukere. Dersom de ikke lykkes med dette, vil kommunen eie de leilighetene det ikke finnes kjøpere til, og står fritt til å disponere disse gjennom utleie eller salg innenfor brukergruppen habilitering.
2. Prosjektets totale kostnadsramme økes fra 24,8 millioner kroner inkl. mva til 42 millioner kroner inkl. mva. Dette finansieres over investeringsbudsjettet gjennom økt låneopptak. For de boligene som selges til brukere skal det legges til grunn et selvkostprinsipp. Når tilbakebetaling gjennomføres brukes disse midlene til å redusere kommunens låneopptak. For de boligene kommunen eventuelt skal beholde eierskap i finansieres dette gjennom låneopptaket som allerede er foretatt i prosjektet.
3. Det fremmes en ny sak for beslutningspunkt 3 (BP3) før utlysningen om konkurransen i markedet. I denne saken fremlegges blant annet ny oppdatert samarbeidsavtale for godkjenning, en avklaring om eierskapet i prosjektet og eventuelle kostnadsfordelinger.

Vedlegg

Mellomfinansiering til bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne - Eplehaven Frivold
Vedtak KS, 03092018, Sak 18/109, Mellomfinansiering til bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne - Eplehaven Frivold
Gevinstplan - Habilitering

Kommuneplanen

De viktigste punktene som prosjektet kan bygge opp under i kommuneplanen er gjengitt under:

Livsmestring i alle faser

«Grimstad skal være et trygt og inkluderende samfunn for alle»

- Være et levende, likestilt, inkluderende og mangfoldig lokalsamfunn:
Prosjektet kan bidra til likestilt og inkluderende boform.
- Tilrettelegge for at så mange som mulig kan bo trygt hjemme:
Prosjektet kan bidra til trygge boliger for kjøper/bruker.

Sammendrag

Kommunestyret vedtok i SAK 109/2018 å bevilge en ramme på inntil kr. 24 MNOK inkl. mva. for mellomfinansieringen til bofellesskap for mennesker med utviklingshemming, prosjekt «Eplehaven» på Frivold. Tiltaket er selvfinansierende for kommunen.

Det inngått en samarbeidsavtale mellom kommunen og pårørendegruppen. Der er det avtalt at kommunen skal være byggherre. Årsaken til dette er at Husbanken kun gir investeringstilskudd til kommunen. I tillegg vil kommunen også ha mulighet for å motta refusjon av merverdiavgift. Det står videre at Grimstad kommune skal kjøpe tomt av grunneier for takst.

Per januar 2025 har prosjektet påløpt kostnader på 633.362 kroner inkludert merverdiavgift.

Det er oppnådd enighet med pårørendegruppen at det opprinnelig tiltenkte prosjektet ikke er økonomisk bærekraftig.

I reguleringsbestemmelse pkt. 3.1.4 og pkt. 3.1.5 står det blant annet krav til 6 parkeringsplasser, boder og sykkelparkering i parkeringskjeller. Dette kravet vurderes som fordyrende for prosjektet. Selv med en nøktern standard og forutsatt at det kan bygges parkeringshus i stedet for parkeringskjeller, kreves det betydelig egenkapital fra bruker for at prosjektet skal kunne realiseres i tråd med den opprinnelig tiltenkte gjennomføringsmodellen. Denne modellen innebærer at kommunen går inn som byggherre, kjøper tomt, kontraherer entreprenør og gjennomfører prosjektet.

Dersom nøkkelferdige boliger kjøpes gjennom en konkurranse i markedet, kan det legges til grunn en kalkyle som viser lavere kostnader. Prosjektet har derfor, i dialog med pårørendegruppen, avklart å endre gjennomføringsmodellen til å lyse ut etter nøkkelferdige boliger, der markedet konkurrerer basert på løsninger og pris. Dette tiltaket vil også redusere usikkerhet for byggherren (kommunen) i gjennomføringsfasen, særlig knyttet til kostnader og tidsbruk. Grunneieren støtter også kommunens ønske om å prøve denne modellen og har ingen innvendinger mot at prosjektet fristilles fra intensjonen om å kjøpe hans tomt.

Det er besluttet at prosjektets omfang utvides til 8 boliger. Denne utvidelsen bidrar til å redusere gjennomsnittlig kostnad per bolig, samtidig som det gir en mer kostnadseffektiv og bærekraftig driftsmodell for kommunen. Driftsmessig er det i praksis liten forskjell mellom å drifte 6 og 8 samlokaliserte boliger. En løsning med kun 6 boliger ville derfor gi en vesentlig dårligere driftsøkonomi.

Det er en enighet om at kommunen blir eier av de resterende tre boligene som det ikke finnes kjøper til. Pårørendegruppen har uttrykt et ønske om å selv forsøke å finne de tre siste deltakerne

som kan kjøpe seg inn i prosjektet. Kommunen er positiv til dette.

Prosjektets totale kostnadsramme må økes til 42 millioner kroner inkl. mva. For de boligene som selges til brukere skal det legges til grunn et selvkostprinsipp. For de boligene kommunen eventuelt skal besitte eierskap i finansieres dette gjennom låneopptaket som allerede er foretatt i prosjektet.

Fakta

Politiske vedtak:

Kommunestyret vedtok i SAK 109/2018:

1. Formannskapet anbefaler at kommunestyret vedtar at kommunen står for mellomfinansieringen til bofellesskap for mennesker med utviklingshemming, prosjekt «Eplehaven» på Frivold, frem til bygget er ferdigstilt og overtatt av borettslaget. Tiltaket er selvfinansierende for kommunen.
2. Det bevilges en ramme på inntil kr. 24 MNOK inkl. mva.
3. Tiltaket mellomfinansieres med ubrukte lånemidler.
4. Formannskapet anbefaler at kommunestyret godkjenner vedlagte samarbeidsavtale.

Status

Prosjektet vurderes å være klar for å passere beslutningspunkt 2 (BP2). Prosjektets konseptfase benyttes til å vurdere forskjellige alternativer for å løse behovet. Ved BP2 skal det være anbefalt et konsept, en kalkyle eller prognose for kostnads- og tidsramme skal foreligge og gjennomføringsmodell skal være avklart.



Figur 1: Fasene og beslutningspunktene i prosjektveiviseren

Figurtekst: Prosjektet befinner seg konseptfasen og er klart for å passere beslutningspunkt 2 (BP2). Pilen indikerer visuelt omtrent hvor i prosjektforløpet prosjektet befinner seg.

Samarbeidsavtalen og gjennomføringsmodell:

I samarbeidsavtalen er det oppgitt at kommunen skal være byggherre. Årsaken til dette er at Husbanken kun gir investeringstilskuddet til kommunen. I tillegg vil kommunen også ha mulighet for å motta refusjon av merverdiavgift. Det står videre at Grimstad kommune skal kjøpe tomt av grunneier for takst.

Prosjektet har blitt informert gjennom pårørendegruppens kontaktperson om at én av de

opprinnelige brukerne har valgt å trekke seg fra avtalen. Pårørendegruppen har selv knyttet til seg en ny bruker som ønsker å være deltaker i prosjektet.

Tomt:

Prosjektet er tenkt bygget på eiendom 200/1991 såkalt «Eplehaven», en del av reguleringsplanen for «Frivollhaven». Det foreligger ingen skriftlig avtale mellom kommunen og grunneier.

Kommunen har innhentet en takst fra megler 24.10.2024 som viser en verdi på tomten til 2,5 MNOK. Grunneier argumenterer med at det er for lavt, sammenliknet med andre eksempler, og ønsker 3,6 MNOK for tomten.

Reguleringsplan:

Grunneier har hatt ansvar for reguleringsplanen for Frivoldhaven med planidentifikasjon 272. Planen er endelig vedtatt i kommunestyret 28.03.2023. I reguleringsbestemmelse pkt. 3.1.4 og pkt. 3.1.5 står det blant annet krav til 6 parkeringsplasser, boder og sykkelparkering i parkeringskjeller. Det står også at det skal oppføres en seksmannsbolig på tomten.

Grunneier igangsatte høsten 2024 en prosess for en mindre reguleringsendring. Det er avklart mellom prosjektet og grunneier at følgende endringer skal søkes i samme prosess:

- Forsøk på omregulering av parkeringsløsningen fra parkeringskjeller til parkeringshus.
- Forsøk på omregulering fra seksmannsbolig til mulighet for høyere utnyttelse og en mer fleksibel løsning for antall boliger, med et minimum på seks boliger.

Påløpte kostnader

Per januar 2025 har prosjektet påløpt kostnader på 633.362 kr inkludert merverdiavgift.

Det skilles videre mellom prosjektets *finansieringsramme* og *kostnader/kalkyle*.

Finansieringsramme

Samtlige brukere (kjøpere) kan vise til finansiering på 2,8 millioner kroner. I beregningen av brutto finansieringsramme kan det i tillegg tas høyde for tilskudd fra Husbanken og refusjon av merverdiavgift. Prosjektet inkluderer også bygging av en personalbase. Avhengig av den endelige løsningen for eierskap i prosjektet, kan det være aktuelt at kommunen leier denne delen. En eventuell leieinntekt fra personbasen vil kunne gi grunnlag for å kunne låne opp et noe høyere beløp.

Kalkyle iht. opprinnelig tiltenkt gjennomføringsmodell:

I oktober 2023 ble det gjennomført nye kostnadsoverslag for prosjektet i henhold til den opprinnelige gjennomføringsplanen. Det er lagt til grunn en nøktern standard på bygningsmassen og det tas høyde for føringene i reguleringsplanen. Omfanget består av 6 boliger, personalbase, fellesarealer, parkerings- og bodplass.

Alternativ 1, bygg med parkeringskjeller (i tråd med nåværende reguleringsplan):

Beskrivelse	Beløp (MNOK) inkl. mva.
Prosjektkostnad for bygning	26,5
Prosjektkostnad <u>parkeringskjeller</u>	10,2
Tomtekostnad	3,6
Byggherrekostnad	Tilkommer, ikke kalkulert
Usikkerhet og risiko	Tilkommer, ikke kalkulert
Sum prosjektkostnad	40,3

Alternativ 2, bygg med parkeringshus (avviker fra nåværende reguleringsplan):

Beskrivelse	Beløp (MNOK) inkl. mva.
Prosjektkostnad for bygning	26,5
Prosjektkostnad <u>parkeringshus</u>	3,5
Tomtekostnad	3,6
Byggherrekostnad	Tilkommer, ikke kalkulert
Usikkerhet og risiko	Tilkommer, ikke kalkulert
Sum prosjektkostnad	33,6

Ny tilnærming

Det er oppnådd enighet med pårørendegruppen at det opprinnelig tiltenkte prosjektet ikke er økonomisk bærekraftig. Selv med en nøktern standard og forutsatt at det kan bygges parkeringshus i stedet for parkeringskjeller, kreves det betydelig egenkapital fra bruker for at prosjektet skal kunne realiseres i tråd med den opprinnelig tiltenkte gjennomføringsmodellen.

Dersom nøkkelferdige boliger kjøpes gjennom en konkurranse i markedet, kan det legges til grunn en kalkyle som viser lavere kostnader. Prosjektet har derfor, i dialog med pårørendegruppen, avklart å endre gjennomføringsmodellen til å lyse ut etter nøkkelferdige boliger, der markedet konkurrerer basert på løsninger og pris. En slik modell vil innebære at prosjektet ikke lenger er bundet til den opprinnelige planen om å realisere utbyggingen på Eplehaven-tomten, og at lokasjonen dermed kan bli en annen. Det er oppnådd enighet om at denne modellen er interessant til tross for at boligene kan bli lokalisert på en annen tomt.

Grunneieren støtter også prosjektets ønske om å prøve denne modellen og har ingen innvendinger mot at prosjektet fristilles fra intensjonen om å kjøpe hans tomt.

Det er besluttet at prosjektets omfang utvides til 8 boliger. Denne utvidelsen bidrar til å redusere

gjennomsnittlig kostnad per bolig, samtidig som det gir en mer kostnadseffektiv og bærekraftig driftsmodell for kommunen. Driftsmessig er det i praksis liten forskjell mellom å drifte 6 og 8 samlokaliserte boliger. En løsning med kun 6 boliger ville derfor gi en vesentlig dårligere driftsøkonomi.

Det er en enighet om at kommunen blir eier av de resterende tre boligene som det ikke finnes kjøper til. Kommunen står fritt til å forvalte disse boligene, enten ved salg eller utleie. Kommunen må likevel forholde seg til de føringene som settes av Husbanken med hensyn til at det er mottatt investeringstilskudd, og brukergruppen er avgrenset til habilitering. Pårørendegruppen har uttrykt ønske om å selv forsøke å rekruttere tre nye deltakere til prosjektet, med mål om at samtlige åtte boliger skal eies privat av brukere. Kommunen stiller seg positiv til dette initiativet

Økonomisk prognose for kjøp av nøkkelferdige boliger i markedet:

Det er utarbeidet en prognose for kostnadene i prosjektet. Det er i denne sammenheng overført erfaringer fra prosjektet «8 boliger til habilitering».

Prognose mai 2025	inkl mva
Entreprisekostnader	kr 36 250 000
Usikkerhet entreprise (7%)	kr 2 537 500
Inventar og velferdsteknologi	kr 1 000 000
Totalt påløpt pr. april 2025	kr 633 362
Tilgjengelig for byggherrekostnad	kr 1 579 138
Total inkl mva	kr 42 000 000

Oversikten i tabellen viser at 42 millioner kroner inkludert merverdiavgift vil være tilstrekkelig for kjøp av nøkkelferdig løsning for 8 boliger, personalbase, fellesarealer og parkering.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Boliger som skal selges til bruker mellomfinansieres frem til og med ferdigstillelse, og vil ikke medføre langsiktig økonomisk belastning for kommunen.

Dersom kommunen sitter igjen med eierskap av noen boliger vil disse ha en langsiktig effekt på låneopptaket tilsvarende nettokostnaden. I tillegg til dette vil det påløpe driftskostnader i forhold til en fordelingsnøkkel som etableres ut fra prosentvist eierskap i prosjektet.

Tjenesten Habilitering i Helse og omsorgssektoren, vil få tilført ny personalbase som skal bemannes opp. Habiliteringstjenesten understreker at det er utfordrende å gi en presis beregning på nåværende tidspunkt. Dette skyldes at det er usikkerhet knyttet til forskjellen mellom dagens tjenestebehov der brukerne bor i foreldrehjem, og det fremtidige behovet når beboerne flytter inn i egne leiligheter.

Vurderinger:

Den eksisterende samarbeidsavtalen er relativt enkel og utdatert ettersom én bruker har trukket seg og en ny er tilkommet. Det bør inngås en ny mer formell avtale hvis prosjektet videreføres.

Prosjektets føring:

Under vurderes prosjektets seks styringsparametere (Kostnader, tid, usikkerhet, gevinster, omfang og kvalitet) for prosjekter iht. prosjektveiviseren:

Styringsparameter:	Styringsramme
Kostnader	<u>Nåværende finansieringsramme</u> Den bevilgede kostnadsrammen på 24,8 MNOK er utilstrekkelig for å realisere prosjektet. <u>Ny anbefalt finansieringsramme</u> Det vurderes at prosjektet kan lyses ut som en konkurranse i markedet for kjøp av åtte nøkkelferdige boliger, personalbase og fellesarealer, forutsatt at kostnadsrammen økes til 42 millioner kroner inkludert merverdiavgift. Den totale kostnadsrammen inkluderer også allerede påløpte kostnader. For boliger som skal selges til brukere forutsettes et selvkostprinsipp. Dersom pårørendegruppen lykkes med å knytte til seg ytterligere tre deltakere og kan kjøpe ut alle åtte boligene, skal det ikke bli noen nettokostnad for kommunen. Dersom kommunen blir sittende med eierskap av noen boliger vil en andel av nettokostnadene dekkes av låneopptak.
Tid	Gjennomføringstid er avhengig av tilbyders forutsetninger for gjennomføring og fremdriv. Det forventes at nøkkelferdige boliger kan være innflytningsklare ca. 1,5 etter signert kontrakt, altså om omtrent 2-2,5 år samlet sett.
Kvalitet	Nøkterne leiligheter som oppfyller alle krav i regelverk samt innfrir krav fra husbanken for å kunne motta investeringstilskudd. Personalbasen må oppfylle krav til arbeidstilsynet for å fungere som arbeidsplass. Det anses som hensiktsmessig å ta utgangspunkt i kravspesifikasjonen og underlaget som er utarbeidet for utlysningen av prosjektet «8 boliger til enhet for habilitering». Underlaget vil bli kvalitetssikret i samarbeid med pårørendegruppen.
Omfang	Minimumskrav til omfang er åtte boliger, personalbase og fellesarealer.
Usikkerhet	Gjennomføringsmodellen, der kommunen lyser ut en konkurranse for kjøp av nøkkelferdige boliger, innebærer redusert usikkerhet for byggherren i gjennomføringsfasen, særlig knyttet til kostnader og tidsbruk. Det introduseres en annen type usikkerhet knyttet til markedets mulighet og vilje til å delta i en slik konkurranse. Denne usikkerheten har materialisert seg i en tilsvarende konkurranse, ved at kommunen ikke har mottatt tilbud som kunne godkjennes. Selv om første utlysning ikke førte frem, vurderes det fortsatt at konkurranseformen er en hensiktsmessig tilnærming for å skaffe denne typen boliger. I etterkant av nevnt konkurranse er det gjennomført en markedsdialog for å innhente innspill til mulige endringer og tilpasninger i anskaffelsesdokumentene før en eventuell ny utlysning. Tilbakemeldingene fra markedet var sprikende, men har gitt nyttige indikasjoner på hvilke justeringer som kan øke interessen og gjennomførbarheten. Markedsdialogen har i seg selv bidratt til økt forståelse i markedet, og det vurderes at sannsynligheten for å motta kvalifiserte tilbud er styrket. Ved å justere og tilpasse anskaffelsesdokumentene basert på de mest

	relevante tilbakemeldingene, forventes det at en ny utlysning vil kunne gi ønsket respons. Det er også usikkerhet knyttet til kommunens administrative kostnader i prosjektet. Det vurderes imidlertid at den økonomiske rammen er tilstrekkelig, og risikoen for overskridelser anses som moderat til lav. Administrasjonskostnadene kan påvirkes av flere forhold, som prosjektets samarbeidsklima, mengden uenigheter som må håndteres, reklamasjoner, endringsordre etc. Det krever også noe mer administrasjon for å følge opp pårørendegruppen, noe som ikke er nødvendig i prosjekter der kommunen selv skal eie boligene.
Gevinst	Den overordnede gevinsten vurderes til at brukergruppen, som har hatt behov for egne boliger en stund, kan få realisert tilpassede og egnede boliger.

Alternative løsninger

Et alternativ er at prosjektet forsøkes realisert som opprinnelig tiltenkt, dette innebærer høyere byggherrerisiko og en høyere samlet prosjektkostnad. Dette alternativet anbefales ikke, da brukerne ikke vil ha økonomi til å kunne kjøpe leilighetene.

Et annet alternativ er at prosjektet avsluttes og brukerne skaffes på annet vis for eksempel leie av kommunale boliger. Det er ikke konkret vurdert om det er tilgjengelige boliger for brukerne. Generelt er det kjent at kommunen har mangel på tilrettelagte utleieboliger til brukergruppen, og tjenesten habilitering vil få et estimert behov for om lag 60 boliger.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at prosjektet passerer beslutningspunkt 2 iht. prosjektveiviseren, altså går fra konsept- til planleggingsfasen. Foretrukket konsept er å arbeide videre med utlysningsunderlag for en konkurranse for kjøp av åtte nøkkelferdige boliger, personalbase og fellesarealer.

Pårørendegruppen forsøker fortrinnsvis å tilknytte seg tre nye brukere som kan kjøpe sine leiligheter. Dersom de ikke lykkes med dette, vil kommunen eie de leilighetene det ikke finnes kjøper til og står fritt til å disponere disse gjennom utleie eller salg innenfor brukergruppen habilitering.

Prosjektets totale kostnadsramme økes fra 24,8 millioner kroner inkl. mva til 42 millioner kroner inkl. mva. Dette finansieres over investeringsbudsjettet gjennom økt låneopptak. For de boligene som selges til brukere skal det legges til grunn et selvkostprinsipp. Når tilbakebetaling gjennomføres brukes disse midlene til å redusere kommunens låneopptak. For de boligene kommunen eventuelt skal besitte eierskap i finansieres dette gjennom låneopptaket som allerede er foretatt i prosjektet.

Det fremmes en ny sak for beslutningspunkt 3 (BP3) før utlysningen om konkurransen i markedet. I denne saken fremlegges blant annet ny oppdatert samarbeidsavtale for godkjenning, en avklaring om eierskapet i prosjektet og eventuelle kostnadsfordelinger.