



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 18/4174-1
Saksbehandler Anette Flaath

Utvalg	Møtedato
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	20.08.2018
Formannskapet	23.08.2018
Kommunestyret	03.09.2018

Mellomfinansiering til bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne - Eplehaven Frivold

Rådmannens forslag til vedtak

1.	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 mill. ink. mva.
3.	Tiltaket mellomfinansieres med ubrukte lånemidler.
4.	Kommunestyret godkjenner vedlagte samarbeidsavtale.

Vedlegg

Samarbeidsavtale bofellesskap Eplehaven

Sammendrag

Denne typen bofellesskap som er vedtatt skal være et «null-spill» for kommunen, bør mellomfinansieres i kommunal regi. Dette er mest hensiktsmessig med tanke på lavest mulig kostnader for sluttproduktet til beboerne. Avtalen og finansieringen av prosjektet «Eplehaven» på Frivold baserer seg på konseptet til «Romstølen bofellesskap» i Arendal kommune og Vollekjær bofellesskap i Grimstad. Prosjektet følger de prinsippene på samme måte for å sikre at tilskudd fra Husbanken og momskompensasjonen blir ivarettet på riktig vis. Kostnader er kalkulert til kr. 22 mill ink mva. Endelige kostnader vil fremkomme etter anbudsprosess og ferdigstilt prosjekt. Da vil det være fornuftig å bevilge et maksimum mellomfinansieringsvedtak på inntil kr. 24 mill ink mva.

Fakta

Det ble i september 2016 lagt frem en sak som omhandlet bygging av boliger til mennesker med utviklingshemming PS 105/16. Kommunestyret vedtok:

1. Kommunestyret ber rådmannen sette i gang arbeid med planlegging og bygging av boliger til mennesker med utviklingshemming.

2. *Arbeidet skal basere seg på modell knyttet til samarbeid for boligbygging mellom kommunen og pårørende/brukere med utviklingshemming som beskrevet i saksutredningen.*
3. *Kommunestyret ber rådmann fremme en egen sak der det tas en prinsipiell avgjørelse på hvorvidt Grimstad kommune skal tilby tomt til selvkost ved inngåelse av slikt samarbeid.*
4. *Kommunestyret ber rådmannen intensivere arbeidet med å finne tomter for boliger til mennesker med utviklingshemming.*

I januar 2017 ble saken om tomt til selvkost behandlet i kommunestyret PS 17/4, med følgende vedtak:

1. *Kommunestyret viser til vedtak i sak PS 105/16*
2. *Kommunestyret vedtar at tomter til boliger til mennesker med utviklingshemming selges i henhold til prinsippet om selvkost.*
3. *Kommunestyret ber rådmannen legge frem en ny sak om kommunal mellomfinansiering når nærmere kostnadsoverslag foreligger og avtaler med beboere er inngått.*

På bakgrunn av vedtaket PS 17/4 pkt 3, har rådmannen jobbet videre med planlegging og fremmer på grunnlag av dette en sak for å få avklart kommunal mellomfinansiering.

Kommunestyret vedtok 29/1-18 sak om mellomfinansiering til et tilsvarende prosjekt «Vollekjær» bofellesskap. Prosjektet som skal etableres på Frivold har fått navnet «Eplehaven».

Prosjektet «Eplehaven» bofellesskap er utredet med tegninger, og konseptet er forhåndsgodkjent av husbanken og Fylkesmannen. Det skal signeres en samarbeidsavtale med beboerne, samt etableres et borettslag. Forslag på samarbeidsavtale ligger vedlagt. Prosjektet følger det konseptet og prinsippene som ligger til grunn for saken i september 2016 PS 105/16, «Romstølen bofellesskap» i Arendal kommune.

Kostnadene i prosjektet er kalkulert og inkluderer prosjektering, byggeledelse, tomt til selvkost, byggekostnader og en beregnet byggelånsrente for lånet hos kommunen i mellomfinansieringsperioden.

Kostnader er kalkulert til kr. 22 mill. ink. mva. Endelige kostnader vil fremkomme etter anbudsprosess og ferdigstilt prosjekt. Da vil det være fornuftig å bevilge et maksimum mellomfinansieringsvedtak på inntil kr. 24 mill. ink. mva.

Ved en mellomfinansiering på kr. 22 mill. ink. mva:

Husbanktilskudd kr 8,7 mill.

MVA kompensasjon kr 4,6 mill.

Resterende kostnad som blir mellomfinansiert ved hjelp av låneopptak frem til borettslaget kjøper ut prosjektet kr. 8,7 mill.

Vurderinger:

Prosjektet er innrettet slik at kommunen må stå som byggherre, ut ifra det er det praktisk hensiktsmessig at kommunen mellomfinansierer prosjektet ved opptak av lån via sine bankforbindelser. I tillegg er det slik at kommunen har gunstige lånebetingelser. Det er kalkulert et kostnadsoverslag på prosjektet til kr. 22 mill. Da dette er en kalkyle, vil ikke endelige kostnader være på plass før etter kontrakt med entreprenør foreligger og når prosjektet er ferdigstilt. Dermed er det en god løsning å vedta et maksimum mellomfinansieringsvedtak, slik at man har nødvendig handlingsrom.

Alle kostnader knyttet til prosjektet skal legges inn i prosjektkostnaden og skal være et «null-spill» for kommunen. Prosjektkostnaden skal betales av beboerne som skal betale for bygget med dels tilskudd fra Husbanken og dels lån via Husbanken, ved at de kjøper andeler i borettslaget som skal etableres. Dermed vil kostnadene holde seg på et akseptabelt nivå som beboerne tilslutt kan håndtere innenfor egen økonomi.

Konklusjon

Det konkluderes at for prosjektet og beboerne vil det være mest hensiktsmessig og kostnadsbesparende at mellomfinansieringen håndteres av kommunen via låneopptak. Det bevilges en ramme på inntil kr. 24 mill. inkl. mva.
Den vedlagte samarbeidsavtalen tas til etterretning.