

Prosjektbegrunnelse

EPLEHAGEN BOFELLESSKAP

Denne fylles ut ved behandling.

Prosjektnummer: 6901824	Saksnummer: 17-603	
Behandlet dato: 02.06.2025	Behandlet av / Prosjekteier: Khuram Adil Rai	Utarbeidet av: Kaja A. Taraldsen
Beslutning: Godkjennes som vedlegg til prosjektets styringsdokument		
Signatur (prosjekteier):		

[Prosjektbegrunnelsen er et dokument tilsvarende det som kalles Business Case i PRINCE2®, men tilpasset for IKT prosjekter i Norge, samt øvrige dokumentmaler i Prosjektveiviseren.]

Innhold

1. Oppsummering	4
2. Bakgrunn for prosjektet	4
3. Prosjektets hensikt	5
3.1. Nåværende situasjon.....	5
3.2. Ønsket fremtidig situasjon.....	5
3.3. Situasjonen hvis ikke prosjektet gjennomføres	5
3.4. Hvilken effekt skal prosjektet ha på organisasjonen?	5
3.5. Hva er de viktigste behovene som prosjektet må rettes mot?	6
3.6. Strategisk forankring	6
4. Mulige ulemper.....	6
5. Nytte/kost-vurderinger.....	6
6. Investeringsanalyse.....	7
7. Finansiering	7

ENDRINGSLOGG

Versjon	Dato	Endring	Produsent	Godkjent
01	02.06.2025	Utkast	Kaja A. Taraldsen	
02	03.06.2025	Endelig utkast klar for godkjenning.	Kaja A. Taraldsen	

DISTRIBUSJONSLOGG

Versjon distribuert	Dato	Navn

1. OPPSUMMERING

Det skal utarbeides et konkurransegrunnlag for kjøp av åtte nøkkelferdige boliger, personalbase og fellesarealer.

Prosjektet skal gjennomføres etter selvkostprinsippet og kommunen skal i hovedsak ikke eie boligene i prosjektet.

2. BAKGRUNN FOR PROSJEKTET

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.

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 pårørendegruppes 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.

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.

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.

3. PROSJEKTETS HENSIKT

Bygge boliger til de gjenværende fem deltakerne i prosjektet Eplehaven.

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 gitt 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.

3.1. NÅVÆRENDE SITUASJON

Brukerne står i dag uten egnede private boliger og må bo hjemme hos pårørende.

3.2. ØNSKET FREMTIDIG SITUASJON

Kommunen bygger 8 boliger med tilhørende personalbase og fellesarealer til brukerne etter kravene som stilles i husbankens veileder for omsorgsboliger. Disse selges videre etter selvkostprinsippet.

3.3. SITUASJONEN HVIS IKKE PROSJEKTET GJENNOMFØRES

Boliger 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 har allerede et estimert behov for om lag 60 boliger.

Dersom tjenestene skulle vært gitt i den enkeltes nåværende hjem, eller i en bolig de selv hadde kjøpt, ville dette i mange tilfeller vært mer kostnadskrevende og gjort det vanskeligere å organisere tjenestene effektivt. Ved innflytting i kommunens nye tilrettelagte boliger vil det være mulig å tilby tjenester på en mer samordnet og ressursbesparende måte, samtidig som kvaliteten på tjenestene opprettholdes.

3.4. HVILKEN EFFEKT SKAL PROSJEKTET HA PÅ ORGANISASJONEN?

Prosjektet skal gjennomføres etter selvkostprinsippet. Brukerne bærer kostnaden for prosjektet. 8 tjenestemottakere innen habilitering får egen boliger.

3.5. HVA ER DE VIKTIGSTE BEHOVENE SOM PROSJEKTET MÅ RETTES MOT?

- Brukere med forskjellige funksjonsnedsettelse. Det er avgjørende at prosjektet legger til rette for den enkelte brukers behov.
- Livsløpsstandard. Kommunen ønsker å sikre at brukerne skal kunne bo hjemme hele livet. Boligene må være tilrettelagt for dette.
- Plass til rullestol og andre hjelpemidler.
- Plass til lagring av nødvendig utstyr.
- Avsatt areal til ansatte og egnet medisinrom.
- Fellesarealer.

3.6. STRATEGISK FORANKRING

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.

4. MULIGE ULEMPER

Det er ikke kartlagt ulemper. Det er ett konsept som er valgt å gå videre med.

5. NYTTE/KOST-VURDERINGER

Det er ikke foretatt konkret nytte/kost-vurderinger, noen betraktninger er gjort:

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. Tjenesten Habilitering har et estimert behov for om lag 60 boliger, dette inkluderer ikke de kjøperne som er deltakere i dette prosjektet. Det overskytende tre boligene er forventet til å ta ned det totale behovet for kommunen.

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. Dersom tjenestene skulle vært gitt i den enkeltes nåværende hjem, eller i en bolig de selv hadde kjøpt, ville dette i mange tilfeller vært mer kostnadskreven og gjort det vanskeligere å organisere tjenestene effektivt. Ved innflytting i kommunens nye tilrettelagte boliger vil det være mulig å tilby tjenester på en mer samordnet og ressursbesparende måte, samtidig som kvaliteten på tjenestene opprettholdes.

6. INVESTERINGSANALYSE

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.

7. FINANSIERING

Det bes om økt kostnadsramme til 42 millioner kroner inkluder merverdiavgift i sak til behandling i kommunestyret juni 2025.

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.

Henvisninger:

- Prosjektforslag
- Politisk sak til behandling i kommunestyret juni 2025.