



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/15020-4
Saksbehandler Khuram Adil Rai

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

Boliger til Enhet for Habilitering

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Vedlegg

BP3 - Boliger til Enhet for Habilitering
Saksprotokoll KS, 30102024, Sak 24/196, Boliger til enhet for habilitering (8 tjenestemottakere)
Gevinstplan - Habilitering
Styringsdokument 8 boliger til Habilitering v1.1

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

Tjenesten Habilitering har et estimert behov for om lag 60 boliger. For å møte dette behovet er det igangsatt flere prosjekter.

Prosjektet «8 boliger for Habilitering» ble utlyst desember 2024 med tilbudsfrist 17. januar 2025. Etter tilbudsfristens utløp var det kun kommet inn ett tilbud til konkurransen. Tilbudet inneholdt vesentlig avvik fra anskaffelsesdokumentene, og ble avvist.

I etterkant 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.

Selv om første utlysning ikke førte frem, vurderes det fortsatt at konkurranseformen kan være en hensiktsmessig tilnærming for å skaffe boliger til habiliteringstjenesten. 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, er det forventninger om at en ny utlysning vil kunne gi ønsket respons. Den totale økonomiske rammen for prosjektet opprettholdes uendret på 42 mill. kroner inkl. mva.

Fakta

Behov

Behovet for boliger til habiliteringstjenesten (tidligere enhet for Habilitering) er identifisert i «Statusrapport eiendomsmassen i helse- og omsorg 2023». Rapporten er fremlagt kommunestyret gjennom sak 74/2023 og tatt til orientering. Her står «...*Enhetens behovsbeskrivelse er lagt frem til 2030, men det vil være et akkumulert behov også etter 2030. Det fremtidige boligbehovet øker for hvert år og er nå på +/- 60 leiligheter....*»

Parallelle prosjekter

For å dekke ovennevnte boligbehov for habiliteringstjenesten er det iverksatt flere prosjekter, de mest håndfaste er Grefstadveien og et privat initiativ på Eplehaven.

Det er fokus på gjenbruk av underlag som for eksempel kostnadskalkyler, kravspesifikasjoner, vurderinger av arealbehov, prosesser med brukermedvirkning etc.

Politiske vedtak

Sak	Dato	Vedtak
91/2024	08.05.2024	Kommunestyret 2023 - 2027 vedtak - Kostnadsrammen for prosjektet med 8 boliger og personalbase settes til brutto 42 millioner kroner inkl. merverdiavgift. - Det godkjennes at prosjektet passerer beslutningspunkt 2, overgang til planleggingsfasen. Etter gjennomført konkurranse kan prosjektet passere beslutningspunkt 3, overgang til gjennomføring, uten ny behandling i kommunestyret. Forutsetning for dette er at prosjektet er innenfor vedtatte rammer og risiko etter tiltak er vurdert til middels til lav. Kravspesifikasjoner basert på brukerinvolvering tillegges ved utlysning. - Kommunedirektøren bes uansett om å legge fram sak ved beslutningspunkt 3 hvor det gis en orientering om hvilket tilbud som har vunnet konkurransen.

Det gjøres oppmerksom på at det i investeringsbudsjett for 2025-2032 er rammen ved en feil justert ned til 35,62 mill. kroner inkl. mva. Dette er korrigert tilbake til 42 millioner kroner inkl. merverdiavgift i sak 196/2024.

Prosjektet ble utlyst desember 2024 med tilbudsfrist 17. januar 2025. Etter tilbudsfristens utløp var det kun kommet inn ett tilbud til konkurransen. Tilbudet inneholdt vesentlig avvik fra anskaffelsesdokumentene, og ble avvist.

I etterkant 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:

- Tilbyderne hadde ulike forutsetninger og behov, særlig knyttet til tomteforhold.
- Flere aktører som kan vurdere å gi tilbud eier ikke tomtene selv, og er derfor avhengige av å inngå intensjonsavtaler med grunneiere.
- Flere aktører har gitt tilbakemelding om at tidspunktet (rundt jul) for forrige utlysning, samt lengden på tilbudsfristen, var uheldig og kan ha påvirket deltakelsen negativt.
- Noen aktører mente rammen var for lav, mens andre mente det var mulig å levere innenfor rammen.
- Enkelte aktører uttrykte at de kunne ha levert tilbud etter dialogen som har vært.

Økonomisk prognose for kjøp av nøkkelferdige boliger i markedet:

Det er utarbeidet en prognose for kostnadene i prosjektet. Det er lagt til grunn en økning i entreprisekostnad sammenliknet med første utlysning.

Prognose mai 2025	inkl mva
Entreprisekostnader	kr 36 250 000
Usikkerhet entreprise (5%)	kr 2 537 500
Inventar og velferdsteknologi	kr 1 000 000
Totalt påløpt pr. april 2025	kr 1 267 170
Tilgjengelig for byggherrebetaling	kr 945 330
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

Påløpte kostnader

Det er påløpt samlet sett i underkant av 1,3 millioner kroner inkluder merverdiavgift på prosjektnummeret 6902202. Prosjektnummeret ble opprettet i 2022 og var innledningsvis en «samlepost» for behov tilknyttet boliger til Habilitering som ikke var skilt ut i egne prosjekter. Der var det allerede påløpte kostnader på kr 613 617 inkl. mva. Det reelle forbruket for 8 Boliger er for periodene 2024 og 2025 kr 653 553 inkl. mva. hittil.

Helse og omsorgssektoren

Habiliteringstjenesten understreker at det er utfordrende å gi en presis beregning på nåværende tidspunkt. Dette skyldes at det ennå ikke er fullt avklart hvem som skal få tilbud om bolig, samt at det er usikkerhet knyttet til forskjellen mellom dagens tjenestebehov og det fremtidige behovet når beboerne flytter inn i egne leiligheter.

I dag bor flere tjenestemottakere i foreldrehjemmet i påvente av egnet bolig. I slike tilfeller vil kostnadene til tjenester øke ved flytting, ettersom det skjer en overgang fra såkalte «andre tjenester» til heldøgns omsorgstjenester. «Andre tjenester» kan for eksempel være omsorgslønn til pårørende eller avlastningstiltak. For disse brukerne er det derfor ikke riktig å sammenligne dagens situasjon direkte med en eventuell fremtidig bosituasjon i kommunens nye tilrettelagte boliger. Det må understrekes at tjenestene i utgangspunktet er lovpålagte. 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.

Leieinntekter

Det er representativt å legge til grunn inntekt tilsvarende ung ufør for brukergruppen som er tiltenkt i disse boligene. Nav opplyser at «er du ung enslig, er minste årlige uføretrygd 2,959 ganger folketrygdens grunnbeløp. Det tilsvarer i dag 385 143 kroner»¹. Dette utgjør en nettoutbetaling på omtrent 26.000kr/mnd.

Det legges til grunn at bruker kan belastes 50% av netto månedlig utbetaling, altså 13.000 kr/mnd. til leieutgifter. Strøm, TV og internett faktureres separat til leietakerne, og disse kostnadene er forventet å være nøytrale for kommunen (nullsum).

Husbankens tilskudd

Det er forventet å kunne motta investeringstilskudd fra Husbanken, som vil redusere kommunens nettokostnader for prosjektet. Det samlede tilskuddsbeløpet er vanskelig å beregne på forskudd, men maksimalt tilskudd per omsorgsbolig er oppgitt å være 1 765 000 kroner.

Lånebehov

Det er gjennomført en overordnet beregning av lånebehovet, oppstillingen er vist i utklipp under. Det er også lagt til grunn maksimalt tilskudd fra Husbanken per leilighet.

Beregning av kapitalkost for 8 boliger til habilitering	
Forusetninger:	
Antall boenheter	8
(tall i 1000)	
Estimert brutto kostnad	kr 42 000 000
Herav antatt prosjektkostnad ikke fradragsberettiget mva	10 %
Husbanktilskudd pr. leilighet	kr 1 765 000
Avskrivningstid, år	40
Kalkyle:	
Beregnet mva. kompensasjon	-kr 7 560 000
Beregnet tilskudd	-kr 14 120 000
Netto lånebehov	kr 20 320 000
Lånebehov pr leilighet	kr 2 540 000

FDV-kostnader

¹ <https://www.nav.no/uforetrygd#hvor-mye>

Det må påregnes økte kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som følge av at prosjektet tilfører flere boliger og mer bygningsmasse å drifte i kommunens portefølje. Generelt er det utfordrende å anslå FDV-kostnadene eksakt, og dette gjelder i særlig grad for dette prosjektet, hvor den endelige løsningen først vil være kjent etter at anbud er mottatt. Det er likevel gjennomført en grov vurdering, og en foreløpig oppstilling av forventede kostnader er vist i tabellen under.

Det er vanlig at nye bygg har relativt lave FDV-kostnader i de første årene, med en gradvis økning etter hvert som bygget eldes. De oppgitte kostnadene er derfor vurdert som et gjennomsnitt over byggets forventede driftstid på 40 år.

	Enheter	Betegnelse	Pris pr. enhet			Sum kostnader	
Leiligheter	440	kvm	kr	500	pr. kvm pr. år	kr	220 000
Fellesarealer	110	kvm	kr	750	pr. kvm pr. år	kr	82 500
Gang/svalgang	50	kvm	kr	750	pr. kvm pr. år	kr	37 500
Utomhus	8	rundsum pr. leilighet	kr	10 000	pr. enhet pr. år	kr	80 000
Sum estimert gjennomsnittskostnader per år						kr	420 000
Sum estimert gjennomsnittskostnader per år per leilighet						kr	52 500

Vurderinger:

I sak 91/2024 ble det løftet frem risiko knyttet til markedets evne og vilje til å levere tilbud. Som risikoreduserende tiltak ble det iverksatt bred informasjonsformidling om konkurransen, blant annet gjennom tilbudskonferanse og direkte utsendelse av informasjon til relevante aktører. I tillegg publiserte Grimstad Adressetidende en artikkel om prosjektet som også burde gitt økt oppmerksomheten rundt prosjektet.

Til tross for disse tiltakene har risikoen nå materialisert seg 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 boliger til habiliteringstjenesten. De viktigste argumentene for dette er:

- **Redusert byggherreansvar for kommunen**, noe som bidrar til lavere risiko i gjennomføringsfasen.
- **Mulighet for raskere realisering** gjennom tilgang til byggeklare tomter, samt redusert behov for egne ressurser.

Videre vurderes det at markedsdialogen i seg selv, kombinert med justeringer i konkurransegrunnlaget basert på de mest relevante tilbakemeldingene, vil øke sannsynligheten for å motta kvalifiserte tilbud i en ny utlysning.

Under trekkes frem de parameterne som vurderes hensiktsmessig å hensynta i en ny utlysning:

Kostnad

Prosjektkostnader

Kostnadsnivået påvirkes av faktorer som blant annet tomtepris og krav til parkeringsløsninger (for eksempel p-kjeller). Det er ressurskrevende for tilbydere å utarbeide tilbud i denne typen konkurranser. Det vurderes at en økt ramme for entreprisekost kan gjøre det mer attraktivt for leverandørene å bruke tid og ressurser på å regne på tilbud. Tidligere erfaringer viser at konkurransesituasjonen i seg selv ofte bidrar til at prisen blir riktig, uavhengig av hvilken ramme som er satt i konkurransegrunnlaget.

Selv om entrepriserammen i et byggeprosjekt økes, er det ikke behov for å øke den totale økonomiske rammen i prosjektet.

Investeringsanalyse

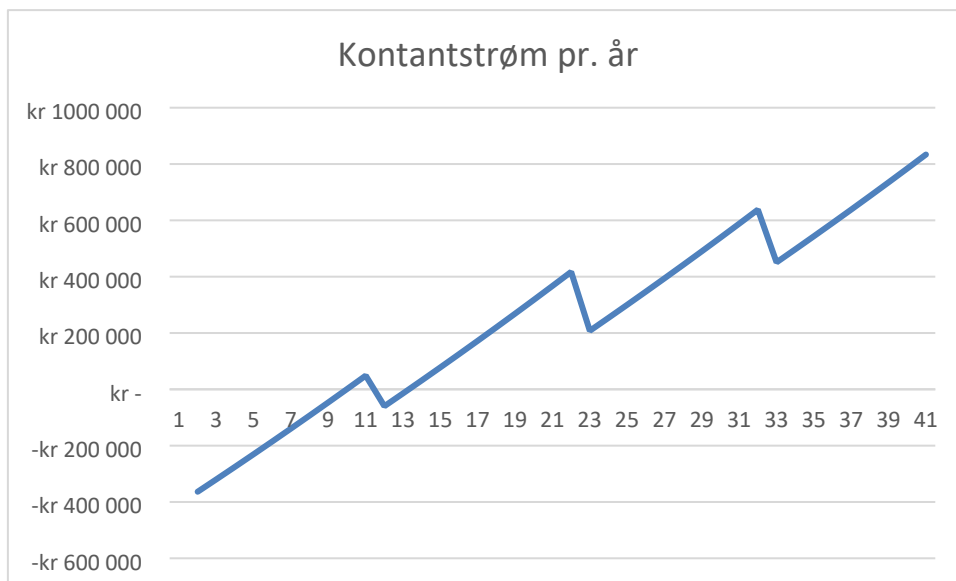
Det er gjennomført en investeringsanalyse, hvor det er lagt til grunn en årlig lånerente på 4,5 % og en inflasjonsrate på 2 %. Leieinntektene er satt til 13.000 kroner per måned ved prosjektstart, og justeres årlig i tråd med inflasjonen.

For forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er det benyttet en trinnvis modell basert på gjennomsnittlig livsløpskostnad, differensiert etter byggets alder over den 40-årige avskrivningsperioden, se tabellen under. Også disse kostnadene er justert årlig med inflasjon i analysen.

År	%-effekt
1-10	50 %
11-21	80 %
22-31	120 %
31-40	150 %

Terminkostnadene for kapitalen er beregnet etter prinsippet for et serielån, der årlige avdrag er satt til 508.000 kroner gjennom hele avskrivningsperioden på 40 år. Dette innebærer at lånet nedbetales med like store avdrag hvert år, og at prosjektet er fullstendig nedbetalt ved periodeslutt.

Analysen viser at prosjektet gir positiv kontantstrøm i om lag 30 av de 40 årene i avskrivningsperioden, se tabellen under. Den akkumulerte netto kontantstrømmen er beregnet til over 10 millioner kroner i løpet av perioden. Analysen inkluderer ikke eventuell restverdi i bygningsmassen eller tomten ved periodens slutt. Det må likevel antas at både bygget og tomten vil ha en markedsmessig verdi som kommer i tillegg til den beregnede kontantstrømmen.



Samtidig må det tas høyde for at prosjektet i starten vil gi negativ kontantstrøm. Med en rente på 4,5 % vil den negative kontantstrømmen samlet være på ca 360 000 kroner i år 1 for de 8 leilighetene. Dette er relevant i lys av kommunens krevende driftsøkonomi. Selv om prosjektet samlet sett vurderes som økonomisk bærekraftig, vil det i starten øke presset på kommunens totale økonomi.

For at prosjektet skulle hatt en positiv kontantstrøm fra starten av, måtte den totale investeringen blitt redusert til omtrent brutto 35,6 millioner kroner.

Tid

Det vurderes hensiktsmessig å lyse ut konkurransen raskt av hensyn til at markedsdialogen trolig er en «ferskvare» og at deler av informasjonen som er mottatt kan bli utdatert jo lenger tid det tar.

Samtidig anbefales det at tilbudsfristen forlenges, sammenlignet med forrige runde. Dette vil gi leverandørene bedre tid til å avklare nødvendige underliggende avtaler og utarbeide gjennomarbeidede og realistiske tilbud.

Kvalitet og omfang

Det vurderes at underlaget med fordel kan forenkles og tydeliggjøres mer på enkelte punkter. Dette redusere risiko for misforståelser. I tillegg bør det tydeliggjøres hvordan Husbanken skal involveres i prosessen.

Usikkerhet

Det er fortsatt usikkerhet knyttet til markedets evne og vilje til å levere tilbud. Markedsdialogen som er gjennomført forventes å ha redusert denne risikoen. Videre endringer i konkurransegrunnlaget og valg av konkurranseform vil kunne påvirke risikoen ytterligere.

Kommunen vil uansett ha byggherreansvar i henhold til byggherreforskriften. Omfanget av dette ansvaret vil i praksis avhenge av hvordan tilbyderne organiserer sine prosjekter. Tilbyderne vil derfor bli bedt om å redegjøre for prosjektorganisering og forventet rollefordeling i forbindelse med tilbudsinnlevering. På denne måten vil det kunne være mulig å kartlegge tiltak for å redusere risikoen før igangsetting.

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.

Alternative løsninger

Prosjektet lyses ikke ut på nytt og avsluttes. Konsekvensen av denne løsningen vil være at behovet for boliger habiliteringstjenesten ikke blir redusert, og etterslepet på manglende boliger videreføres.

Konklusjon

Prosjektet vurderes som lønnsomt over den totale avskrivningstiden på 40 år. Til tross for dette gir prosjektet en negativ kontantstrøm i starten.

Selv om første utlysning ikke førte frem, vurderes det fortsatt at konkurranseformen er en hensiktsmessig tilnærming for å skaffe boliger til habiliteringstjenesten. 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. Den totale økonomiske rammen for prosjektet opprettholdes uendret på 42 mill. kroner inkl. mva.