



Saksframlegg

Utval	Møtedato	Utvalsak
Formannskapet		
Kommunestyret		

Vurdering av tilbud om bygging og leige av omsorgsbustader, base og dagsenter

Vedlegg

- 1 Tilbud til Vinje kommune på prosjekt "Vinje Omsorg"
- 2 Mal for leieavtale ved utleie til Vinje kommune
- 3 Foreløpig fremdriftsplan Vinje Omsorg
- 4 Avtale om leiemodell med Vinje kommune
- 5 Situasjonsplan

Dokument i saka

Kommunestyresak 25/26 – Godkjenning av makebytteavtale for 140/4

Komplett tilbud inkl. fasadar og snitt. Sjå fleire vedlegg på: <https://www.vinje.kommune.no/aktuelt-pa-forsiden/2026-09-18-tilbud-fra-allstad-om-nye-omsorgsbustader-pa-rauland> for fleire vedlegg.

Bakgrunn

Den tidlegare varsla demografiske utviklinga med fleire og fleire eldre er her allereie. Den treff kommunedelane i Vinje ulikt. Dette aukar behovet for heildøgns omsorgsplassar både i Haukeli, Åmot og Rauland. Framskrivinga som Telemarksforsking gjorde for kommunen i 2022 syner denne utviklinga med anten 20,1 eller 30% dekningsgrad for innbyggjarar over 80 år:

Behov for heildøgns omsorgsplasser ved dekningsgrad på 30 prosent. Vinje kommune 2022-2040. TF M. Kilde: SSB/beregninger ved TF

	2022	2030	2040	2050	Endring 2022-40	
					Personer	Prosent
Åmot	31	39	45	54	14	43,3 %
Rauland	18	32	48	57	29	160,7 %
Øvre Vinje	16	23	29	36	13	81,1 %
Uoppgitt grunnkrets	2	1	1	1		
Vinje kommune	67	95	122	148	55	81,7 %

Innb. over 80 år med behov for heildøgns omsorgsplasser ved dekningsgrad på 20,1 prosent. Vinje kommune 2022-2040. TF M. Kilde: SSB/beregninger ved TF

	2022	2030	2040	2050	Endring 2022-40	
					Personer	Prosent
Åmot	21	26	30	36	9	43,3 %
Rauland	12	21	32	38	20	160,7 %
Øvre Vinje	11	15	19	24	9	81,1 %
Uoppgitt grunnkrets	1	1	1	0		
Vinje kommune	45	63	82	99	37	81,7 %

Tabellane over syner sterkt vekst i den eldste aldersgruppa, ikkje minst på Rauland, og talet på innbyggjarar over 50 år utgjer allereie 45% av folketalet i kommunen. 830 personar er over 67 år.

Med nye bueiningar på plass på Norheimstunet, må ein legge vinn på å kome vidare i Åmot og Rauland. Kommunestyret vedtok difor i november 25 å rette ein førespurnad til *Allstad grunneiendom* om eit tilbod på eit omsorgsbustadkonsept i Rauland. Tilbodet ligg no føre.

Vurdering

Vinje kommune må på bakgrunn av den demografiske utviklinga, anten i eigenregi eller i samarbeid med andre aktørar, legge til rette for auka kapasitet innan heildøgns omsorg. Med utgangspunkt i «Alternativ 2 Medium +» i tabellen under, der ein også i framtida driv omsorgstenester tre stadar, er det behov for 24 nye einingar i Rauland og tilsvarande i Åmot.

	Alternativ 1 Stor	Alternativ 2 Medium+	Alternativ 3 Medium	Alternativ 4 Mini
Hovedkjennetegn	Videreføre dagens praksis (tjenestenivå, dekningsgrad, organisering og antall lokasjoner) innen hjemmetjenester og døgntilbud til eldre	Økt satsing på effektive HDO på Rauland og Åmot	Nytt HDO bygg på Rauland, legge ned eksisterende HDO på Norheimstunet og Rauland og nytt kombibygge på Åmot med 24 plasser	Samling av alle døgnbaserte tjenester
Indikatorer	Tre lokasjoner	Tre lokasjoner	To lokasjoner	En lokasjon - alt på Åmot
Sykehjem langtid	Utbygging av 13 nye plasser fram mot 2040	Redusert vekst i antall sykehjemsplasser, erstattes med flere HDO	Ingen flere sykehjemsplasser i 2040	Ingen flere sykehjemsplasser i 2040, 23 plasser - lang+kort
Sykehjem korttid/avlastning	Som i dag	Som i dag	Økt andel korttidsopphold	Økt andel korttidsopphold
Boliger med mulighet for dagtjenester (HDO)	24 nye HDO på Rauland To lokasjoner	Uthdelse fra 16-24 plasser i nytt bygg på Rauland og nytt bygg på Åmot med 24 plasser	Utvikelse fra 16-24 plasser i nytt bygg på Rauland, legge ned HDO på Øvre Vinje og nytt kombibygge på Åmot med 24 plasser	24 nye HDO kun på Åmot En lokasjon
Boliger med fellesfunksjoner og servicevert i Åmot for eldre innbyggere over 67 år	Ingen	Ingen	25	50
Flere leiligheter tilpasset eldre i Rauland og Åmot			Ja	Ja
Hjemmetjenester	Som dagens dekningsgrad tre soner	Som dagens dekningsgrad tre soner	Felles hjemmetjeneste med to framskutte baser	Felles hjemmetjeneste med to framskutte baser
Digital hjemmepleie	Nei	Ja	Ja	Ja
Digital hjemmeoppfølging fra legevakt/LMS	Nei	Ja	Ja	Ja
Paktisk bistand	Som dagens praksis	Som dagens praksis	Redusert nivå, kun de med vedtak om helsestjenester	Redusert nivå, kun de med vedtak om helsestjenester
Aktivitetstilbud med gode transportløsninger	Som dagens praksis	Dag/uke	Dag/uke	Dag/uke
Sosiale møteplasser med middagstilbud	Viderutvikle seniorettsteder	Viderutvikle seniorettsteder	Ja, tilgjengelig alle ukedager	Ja, tilgjengelig alle ukedager

Økonomiske og administrative konsekvensar

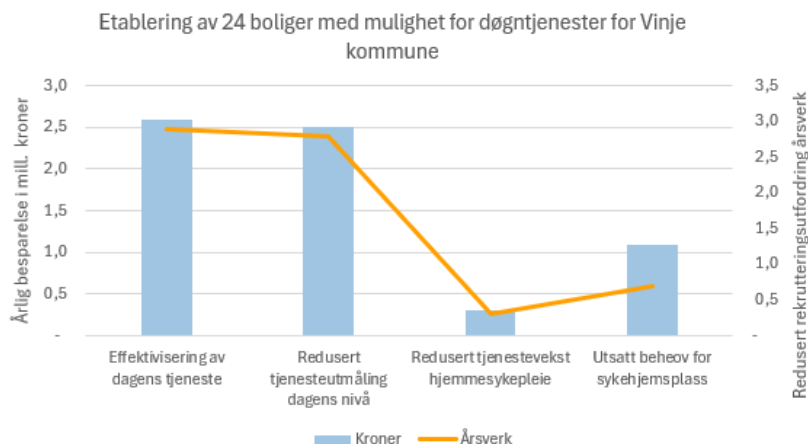
Den tilbodne løysinga bidreg til at kommunens gjeldsbelastning ikkje aukar, er i tråd med tilrådingar i eksterne analyser, og gir høve til langsiktig tilpassing av kommunens institusjonsstruktur.

Tilbodet er ein såkalla barehouse-avtale, som er ein type næringsleigeavtale der leigetakaren overtek langt fleire plikter enn i ei ordinær leigeavtale. Kort fortalt fell ansvaret for forvaltning, drift, innvendig og utvendig vedlikehald på kommunen, slik det ville gjere om kommunen sjølv eig bygga. Ansvaret for utskifting av tekniske anlegg og bygningsdelar vil også måtte bekostast av kommunen. Meirverdien for kommunen ligg i lågare gjeldsbelastning, raskare gjennomføring og tilgang til gjennomprøvde og erfaringsbaserte løysingar og løysingsforslag frå tilbydar. Kommunens benchmarking er korleis ein ville kome ut om prosjektet blei gjennomført på eigen kjøp.

Samla leigesum for bustadane, base og dagsenter er kr 5 460 000,-, fordelt med 3 432 000,- for bustadane og 2 028 000,- for base og dagsenter. Kommunen har ikkje høve til å takke ja til éin del av tilbodet. Husleigenivået i Vinje vil historisk sett ikkje dekke kostnadane, anten det er

eigenregi eller husleige frå utleigar. Leigenivået til dømes i Nye Bruli er oppunder 8 000 kr/mnd. Går ein ut frå dette, så vil kr 1 128 000,- av årleg leigesum måtte dekkast frå kommunekassa, med tillegg av fellesareal på kr 2 028 000; totalt 3 156 000,- kr. Forkjøpsrett og utkjøpsrett for kommunen er inntatt i leigeavtalen som er tilbydt kommunen, etter nærmare vilkår. Utkjøpsretten tar utgangspunkt i at kommunen er gitt høve til å kjøpe tilbake prosjektet til ein marknadsmessig kjøpesum fastsett av uavhengige næringsmeklarar.

Agenda Kaupang har utarbeidd ei prognose for verknader i omsorgsdrifta med 24 nye bueiningar med vekt på lønnsutgifter og redusert rekrutteringsbehov:



Dekomponert tabellarisk

	Mill. kr.	Årsverk
Effektivisering av dagens teneste	2,6	2,9
Redusert tenesteutmåling	2,5	2,8
Redusert tenestevekst heimesjukepleie	0,3	0,3
Utsatt behov for sjukeheimplass	1,1	0,7
Samla effekt	6,5	6,7

Analysen syner at kommunen kjem positivt ut med omsyn til innsparingar både med omsyn til driftsutgifter og framtidig rekruttering.

Basert på kommunens egne erfaringstal frå Norheimstunet og tilsvarande frå *Holthe Prosjekt* ser grovkalkyla for eit prosjekt i eigenregi ut som følgjer:

	Eigenregi	Allstad
Dagsenter og heimetenesta	kr 55 950 000	
Dag og aktivitetssenter		
Drift/teknisk		
Personalareal		
Omsorgsbustadar	kr 136 416 000	
Bod		
Bustad		
Fellesareal		
Trapp /heis/korridor		
Uteareal	kr 7 700 000	
Parkering		
uteoppfaldsareal		
Totalsum inkl. mva	kr 200 066 000	
Sum eks. mva	kr 160 052 800	
Husbanktilskot	kr 59 692 740	kr 59 692 740
Sum eks. mva og husbanktilskot	kr 100 360 060	kr 100 308 727

Det er liten skilnad på eigenregi og tilbodet frå Allstad-Samfond når det gjeld nett investeringsutgift. Fordelen med sistnemnte er at entreprenørar og leverandørar er på plass, klare til å starte.

Kommunen sin gjeldsutvikling utan dette tiltaket ligg slik i inneverande økonomiplanperiode:

2026	2027	2028	2029
754,7 mill. kr	821,6 mill. kr	870,7 mill. kr	835,9 mill. kr

Eit låneopptak på 100,3 mill. kr vil gje kommunen auka avdragsutgifter på ca 2 mill. kr basert på ei økonomisk levetid på 50 år. Vidare auka renteutgifter med ca 4,8 mill. basert på kommunens siste refinansiering av lån, der beste tilbod var på 4,86%.

Oppsummering og konklusjon

Samla sett viser dei økonomiske vurderingane at skilnaden i netto investeringskostnad mellom eigenregi og tilbodet frå Allstad er marginal. Etter fråtrekk for Husbanktilskot er berekna investeringskostnad om lag 100,4 mill. kroner i begge alternativa. Dersom kommunen skulle gjennomført prosjektet i eigenregi, ville dette medført eit låneopptak på om lag 100 mill. kroner, med anslåtte årlege finansutgifter på om lag 6,8 mill. kroner fordelt på om lag 2 mill. kroner i avdrag og 4,8 mill. kroner i renter. Leigeavtalen inneber at kommunen unngår tilsvarande auke i lånegjeld, samstundes som analysen frå Agenda Kaupang estimerer årlege driftsgevinstar på om lag 6,5 mill. kroner og redusert behov for om lag 6,7 årsverk. Sjølv om kommunen gjennom ein barehouse-avtale overtek ansvar for drift, vedlikehald og framtidige utskiftingar, vurderer kommunedirektøren at tilbodet samla sett gir ein berekraftig økonomisk modell, avgrensar gjeldsbelastninga og legg til rette for rask etablering av nødvendig omsorgskapasitet på Rauland.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

1. Vinje kommune inngår 30-årig leigeavtale med Vinje omsorg (selskap under stifting) om følgjande areal til helse og sosialformål:
 - 20 stk 2-roms leilegheiter på ca 55 m² BRA og 4 stk 3-roms leiligheter på ca 61 m² BRA
 - Dag og aktivitetssenter / Lokalar for fellesareal for bebuarane, med eit areal på ca. 463 m² BRA Personalbase, med eit areal på 266 m² BRA og Drift/ teknisk rom 293 m² BRA [Uteareal]
 - 28 parkeringsplassar og 3 HC plasser
2. Bustadane skal bli tilbydd personar som mottar kommunale helse- og omsorgstenester og oppfyller Husbankens vilkår for målgruppa.
3. Finansiering av leigeavtale og kommunens driftsutgifter blir innarbeidd i handlings- og økonomiplan for 2027-2030.
4. Kommunedirektøren har fullmakt til å slutføre og signere avtalen.