



Saksframlegg

Utval	Møtedato	Utvalsak
Formannskapet		
Kommunestyret		

Vurdering av samarbeid med Allstad og Samfond

Vedlegg

- 1 2025.09.17 Presentasjon_Allstad og Samfond
- 2 Handlingsplan Helse og Mestring - Vinje kommune (oversendt versjon 011223)

Dokument i saka

Bakgrunn

Kommunedirektøren viser til orientering for kommunestyret 21. oktober. Eigedomsutviklar Kjell Roar Kaasa i *Allstad* presenterte ulike modellar for omsorgsbustader og moglegheiter for både eksisterande sosial infrastruktur og nybygg. For å eventuelt kome vidare med konkrete prosjekt, er det ønskjeleg for kommunedirektøren at kommunestyret set retning for å motta tilbod på ferdig utvikla konsept frå *Allstad* og *Samfond*.

Allstad og *Samfond* har altså etablert ei strategisk samarbeidsmodell der *Allstad* står for tomt og prosjektløysing, medan *Samfond* finansierer og eig bygg, som blir leigd ut til kommunar over lang tid. Dette gir kommunane tilgang på nødvendige omsorgs- og velferdsbygg utan store frontkostnadar, samtidig som forvaltarane av *Samfond* får stabil avkastning og samfunnseffekt.

Litt meir om bakgrunn og formål for Samfond og Allstad

- **Samfond** er eit eigedomsfond retta mot investering i sosial infrastruktur — som omsorgsbustader, helse- og velferdsbygg — med langsiktig pensjonskapital frå institusjonelle investorar, deriblant KLP, som investerte om lag 1,15 milliardar kroner.
- **Allstad** er eit statseigd selskap som eig strategisk tomt i kring 300 kommunar i Noreg, med spisskompetanse på utvikling og bygging av omsorgs- og velferdsbygg

Omsorgsbustadkonsept til Allstad/Samfond

1. **Tomt og utvikling**

Allstad stiller med eigedom (tomter i kommunar) og tilbyr ferdig utvikla prosjekt direkte til kommunane

2. **Finansiering og eigarskap**

Samfond kjøper desse samfunnsbygga og leiger dei ut til kommunane, som eit alternativ til eiga bygging og eigarskap

3. **Leie/finansiell fleksibilitet**

Kommunane kan leige bygg utan å binda opp store eigenkapitalar. Husbanktilskot og MVA-kompensasjon kan redusere kostnadane ytterlegare

4. **Langsiktige og trygge avtalar**

Leigeavtalar med *Samfond* er utforma for å vere langsiktige og trygge, noko som reduserer økonomisk for kommunane

Gevinstar for partane

Part	Gevinst
Kommunane	Utbygging av omsorgsbygg utan store investeringskostnader; tilgang til moderne og tilpassa bygg i inkluderande lokaliseringar
Allstad	Eigedomsutvikling på eigne tomter og stabil drift gjennom leigeavtalar

Allstad kan ikkje erverve kommunalt eller privateigd ubebygda areal, men makebytte eige areal mot kommunalt areal. Elles står dei fritt i sin eigedomsforvalting. *Samfond* har større handlingsrom både knytt til nybygg og eksisterande kommunale bygg, der sal og tilbakeleige er tilbod til kommunane.

Kommunen har motteke informasjon om Allstad sine konsept for nye omsorgsbygg, «Fristaden», omsorgsbustader i Rauland og tilrettelagt bustadtilbod for demente. For desse konseptane står Allstad for utforming og løysing, og kommunen kan vurdere tilbodet som det er. For sistnemnte gruppe kan ein sjå kommunens status og utvikling [her](#).

Vinje kommune treng fleire tilpassa bustader for personar med behov for helse- og omsorgstenester, samstundes som ein legg til rette for etablering for andre sentrumsnære, aldersvenlege bustader. Norheimstunet er under utvikling, kapasiteten ved omsorgssenteret i Rauland er utvida, medan utvikling av Bratlandstomta i Åmot ikkje kan skje i Allstad sin regi pga av dette er festetomt.

Vurdering

Kommunedirektøren hadde gjerne sett at kommunedelplanen for Helse og meistring allereie låg føre, før ein tek ei slik sak til behandling, men ein legg til grunn at det er mogleg å arbeide parallelt.

Allstad og Samfond kan tilby effektive løysingar for formålsbygg i Vinje. Ved å nytte eit ferdig utvikla konsept, kan lette i investeringsbyrden for kommunen, samanlikna med kommunal finansiering og drift. Kommunen får tilgang til eit heilskapleg og gjennomprøvd konsept der både utbygging og gjennomføring blir handtert av profesjonelle eksterne aktørar. Skal ein få ei etablering av desse aktørane, så må oppgåvetilfanget vere av eit visst omfang, slik at det er grunnlag for ein driftsorganisasjon.

Grunnlagsmaterialet frå Telemarksforskning for arbeidet med kommunedelplanen for Helse og meistring, saman med [Demenskartet](#), seier noko om veksten i aldersgruppa 80+ og talet på demente. Rauland har den største veksten i den eldste aldersgruppa av dei tre kommunedelane. Å sjå nærare på utvikling av bumiljø for omsorgsbustader i Rauland kan vere nærliggjande som ein prøvestein for eit langsiktig samarbeid med *Allstad* og *Samfond*.



Kartutsnitt Rauland

I kommunestyresaka om Møtestad Åmot, så endra kommunedirektøren tilrådinga i samband med behandlinga i formannskapet. Det opphavelege forslaget gjekk ut på å etablere eit kommunalt føretak. I den innleiande dialogen med Allstad og Samfond blei det stadfesta frå sistnemnte at eit engasjement i prosjektet kunne vere mogleg dersom både leigeavtale med Fristad eiendom og kommunen som framleigar har ein lang tidshorisont. Kommunedirektøren meiner dette kan vere verdt å utforske nærare, og dermed kanskje unngå å auke det kommunale byråkratiet.

For å kome i gang, må kommunen innleiingsvis rette ein førespurnad til Allstad/Samfond om tilbod på ferdig utvikla konsept for omsorgsbustader. Kommunen tek deretter stilling til konseptet slik det ligg føre, før eventuelt avtaleframlegg vert lagt fram for kommunestyret.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Vinje kommune rettar ein formell førespurnad til *Allstad* om tilbod på ferdig utvikla konsept for omsorgsbustader basert på makeskifte av eigedom mellom Vinje prestegard gnr/bnr 64/1 og kommunalt sentrumsareal på Rauland, og leigemodell med Samfond.

Vinje kommune rettar ein formell førespurnad til *Samfond* om samarbeid om gjennomføring av konseptet «Fristaden», Møtestad Åmot.