

Arkivsaknr:	2020/415
Arkivkode:	
Saksbehandler:	John Olaf Johansen

### Saksgang

Eldrerådet  
Råd for personer med funksjonsnedsettelse  
Plan og eiendomsutvalget  
Levekårsutvalget  
Formannskapet  
Kommunestyret

### Møtedato

14.04.2021  
14.04.2021  
15.04.2021  
16.04.2021  
29.04.2021  
12.05.2021

## Renovering eldreboliger

---

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Ut fra at kostnadene med rehabilitering og med den usikkerheten som ligger i dette anbefales det å bygge nytt.
2. Det utlyses en konkurranse på Doffin i sommer slik at investeringskostnad og evt husleieøkning er klar til å bli innarbeidet i økonomiplanen for 2022.

### Vedlegg

- 1 Rapport for kommunale boliger, Inndyr
- 2 Særutskrift Videre behandling av rapport kommunale eldreboliger Inndyr

### Bakgrunn for saken:

Eldreboligene på Vannsletta ved Gibos er en del av bygningsmassen som også kommer inn under vedlikeholdsplanen med et vedlikeholdsoverslag på 5.2 mnok. Dette gjelder det mest nødvendige av utvendig vedlikehold. Disse boligene er i dårlig befatning og lider under

manglende vedlikehold over år. Det som er gjort de siste årene er nødreparasjoner for å unngå lekkasjer og renovering etter brann i en av boligene. I tillegg har vi fjernet oljetankene ved alle boligene.

I følge helse og omsorg er beliggenhet og antall enheter ideell ut fra dagens situasjon. Rapportens punkt 6. forslag nybygg faller godt inn i dagens situasjon. Fremtidige behov bør også vurderes i dette og da kan de andre alternativene med flere enheter også være aktuell.

Det har vært vanskelig å få frem et beslutningsgrunnlag for hva som skal gjøres med disse boligene. Vi fikk våren 2020 en vurdering fra Gnist arkitekter noen alternativer for disse boligene og hva som kan gjøres videre. Dette ble lagt frem for PEU 25.05.2020 og vedtaket ble som følger: «Saken utsettes i påvente av mer informasjon om bygningsmassen, og mer informasjon om både renovering og nybygg». Kommunedirektørens konklusjon i saken var som følger: «Ut fra tilstanden på boligene er det naturlig å aktivt vurdere nybygging istedenfor for en restaurering med et utfall som ikke er langt unna pris for nybygging. Det må derfor besluttes hva som er veien videre ut fra vedlagt rapport».

I september ble det avholdt møter med NOBL og Husbanken for å få avklart mulighetene for finansiering. Det var ingen interesse fra NOBL for å være med i et slikt prosjekt. Heller ikke husbanken hadde noe tilskuddsordning til denne type boliger.

### **Vurdering:**

Kommunen valgte på 1970 tallet å ta en rolle i å være utbygger av 8 boliger for eldre innbyggere på Vannsletta i nærhet av institusjonen. Dette er i utgangspunktet helt ordinære "private" boliger øremerket for eldre i kommunen – og ikke en del av den lovpålagte bygningsmassen til kommunens eldreomsorg. Det er derfor innledningsvis viktig å erkjenne at denne type boliger faller utenfor den type boliger kommunen etter lov har en forpliktelse å tilby. Kommunedirektøren erkjenner dette å være et uttrykk for at vi som liten kommune har utfordringer i forhold til et ordinært funksjonelt boligmarked.

Kommunedirektøren erkjenner at det er et betydelig behov for å gjøre vedlikehold og renovering av disse byggene. De har ikke hatt et tilstrekkelig vedlikehold over mange tiår. Det er derfor også forståelig at det medfører politisk engasjement. Kommunedirektøren har også forståelse for forventningene til at kommunen må ta ansvar for disse på lik linje som for sine formålsbygg (lovpålagt bygningsmasse).

Det er likevel en viktig prinsipiell debatt omkring den rolle kommunen i fremtiden skal ha i forhold til det ordinære boligmarkedet.

Dette fordi vårt engasjement har betydelige økonomiske konsekvenser for kommunen i et langt perspektiv – det seg være om det handler å delta med investeringer som utbygger, vedlikehold m.v. Slik det er nevnt faller ikke denne typen boliger inn under noen tilskudds ordninger fra eks. Husbanken. Samt at det har vært vanskelig å få profesjonelle utbyggere som NOBL til å vurdere å kunne bygge slike boliger.

Kommunedirektøren kunne derfor primært ønsket å få fremmet en revidering av boligpolitisk plan, og prinsipielle avklaringer knyttet til hvordan strategi vi ønsker i fremtiden, slik signalisert tidligere. Denne saken vil komme til politisk behandling i mai og juni 2021. En slik saksutredning tenkes å kunne inneholde ulike fremtidige modeller -

1. Skal kommunen fortsatt eie og vedlikeholde boliger utenfor lovpålagte bygg
2. Skal kommunen søke samarbeidsløsninger med Gildebo for denne type bygg (ikke lovpålagte bygg)
3. Skal kommunen legge denne type boliger ut for salg
4. Skal kommunen for denne type boliger heller søke OPS løsninger i fremtiden.
5. Andre samarbeidsmodeller mv.

Avhengig av veivalget i den nevnte utredninger trenger ikke disse prinsipielle avklaringene løse den konkrete problemstillingen med eldreboligene på Vannsletta. Dersom det er politisk ønskelig at dette er boliger som vi skal definere å være en del av den ordinære eldreomsorgen i Gildeskål, og at heller ikke er aktuelt å selge disse boligene, omorganisere dem inn i Gildebo, må disse enten gjennom en total rehabilitering eller bygges nytt. Et marginalt og midlertidig vedlikehold av det mest grunnleggende vil være en veldig kortsiktig løsning og kan ikke faglig anbefales.

Kommunedirektøren velger derfor å fremme denne saken da vi mener å kunne svare ut Plan og Eiendomsutvalgets bestilling fra mai 2020, hvor det ble bestilt en kvalitetssikring av utgiftene og vedlikeholdsbehovet.

Det er nå gjort en grundig tredjeparts vurdering av det utvendige renoveringsbehovet. Det er stadfestet fra privat entreprenør at kostnaden for utvendig renovering vil være på om lag 2 millioner kroner ink mva pr hus med to boenheter. Det må legges på en usikkerhet på 15%-20% utover tilbudssum pga. råteskader, utv el-arbeid etc. som ikke er medtatt i tilbudet.

Vi fikk en budsjettpris på kr 800 000,- ink mva. pr boenhet på innvendig renovering ut fra erfaringer av samme type rehabiliteringer. Kr 300 000,- til rør og el og resten til snekker og materiell. Her må også legges på en usikkerhet på 15%-20%. Ser ut fra dette at når man summerer sammen for alle boligene vi er oppe i en total kostnad på kr 14 500 000,- og da har vi ikke lagt til noe usikkerhet.

## Økonomisk oversikt.

I tabellene under er kostnadene med å rehabilitere eller og oppføre 8 nye enheter synliggjort.

Rehabilitering 8 enheter	Pris pr enhet	Pris 8 enheter
Utvendig tak, fasade inkl rullestolrampe	1 005 000	8 040 000
tillegg, usikkerhet 20 %	201 000	1 608 000
Innvendig	800 000	6 400 000
Tillegg innvendig 20 %	160 000	1 280 000
SUM	2 166 000	17 328 000

Oppføre 8 nye enheter	Pris pr enhet	Pris 8 enheter
Pris for riving og oppføring av nye enheter	2 187 500	17 500 000
<b>Sum</b>	<b>2 187 500</b>	<b>17 500 000</b>

## Finansiering

Boliger til dette formålet er ikke omfattet av momskompensasjonsordningen. Det betyr at kommunen ikke får kompensert for momsutgiftene hverken til bygging eller vedlikehold av nye enheter. Kommunen må således selv finansiere investerings- eller vedlikeholdsutgiften i sin helhet.

Det er ulike finansieringsmuligheter alt etter hvilket alternativ som velges.

- Rivning og oppføring av 8 nye enheter inngår i investeringsregnskapet og kan finansieres med
  - Lån
  - Ubundet kapitalfond
  - Disposisjonsfond.
- Vedlikehold av 8 enheter inngår i driftsregnskapet og kan finansieres med
  - Disposisjonsfond.
  - Omdisponering av midler i driftsbudsjettet.

Et **låneopptak** på 17,5 mnok medfører at kommunen belastes med omtrent kr 875 000 i rente- og avdragsutgifter pr år. Rente og avdragsutgiften belaster driftsregnskapet. Fordelt på boenhet vil rente og avdragsbelastningen utgjøre omtrent kr 9 115 pr måned.

**Ubundet kapitalfond** er kommunens frie investeringsfond og ved årsskiftet var saldoen på fondet 228,4 mnok. Bruk av ubundet kapitalfond reduserer størrelsen på fondet. Bruk av fond medfører også likviditetsbehov. Parallelt med at ubundet kapitalfond benyttes som finansieringskilde må kommunen ta ut penger som står til forvaltning i markedet. Det gjør at avkastningen blir mindre. Et uttak av porteføljen på 17,5 mnok vil ved 4,8 % avkastning medføre kr 840 000 i tapte inntekter. I tillegg taper man eventuell framtidig avkastning på avkastningen. Avkastning er en usikker størrelse. Kommunedirektøren har tidligere benyttet

4,8 % avkastning som et mål i budsjettet. Hvis avkastningen blir større, vil tapte inntekter som følge av uttak fra porteføljen, også bli større. Fordelt pr boenhet vil tapte inntekter utgjøre omtrent kr 8 750 pr måned.

**Disposisjonsfond** er kommunens frie fond som kan brukes både i drifts- og investeringsregnskapet og ved årsskiftet var saldoen på fondet 46,9 mnok. Bruk av disposisjonsfond til vedlikehold eller investering vil få samme likviditetsmessig konsekvens som ved bruk av ubundet kapitalfond. Et uttak av porteføljen på 17,5 mnok vil, på samme måte som ved bruk av ubundet kapitalfond, og ved 4,8 % avkastning medføre kr 840 000 i tapte inntekter. Bruk av disposisjonsfond er også risikabelt da det benyttes som en buffer for å korrigere driften ved eventuelle svingninger i markedet. Fordelt pr boenhet vil tapte inntekter også her utgjøre omtrent kr 8 750 pr måned.

Det er også en mulighet å **omdisponere midler i driftsbudsjettet**. Da utgiften i dette alternativet er så høy, anser kommunaldirektøren det som uaktuelt å kutte andre utgifter for å finansiere rehabiliteringsutgiften på boligene.

## Husleie

Husleien kan settes slik at den finansierer driftsutgifter og utgiftene og/eller tapte inntekter som følge av investeringen. Et forslag til beregning av husleie:

<b>Husleie ved ulike finansieringsalternativ</b>	<b>Lån</b>	<b>Fond</b>
Finansutgifter	9 115	8 750
Kommunale gebyr	833	833
Vedlikehold (gjennomsnitt brukt i 2020 SSB)	550	550
Internett og TV	400	400
<b>Sum – minimum husleie pr enhet</b>	<b>10 898</b>	<b>10 533</b>

Beregningen over anses som minimum husleieinntekt for å få dekket utgiftene. Til sammenligning er husleien pr enhet i 2021 fra kr 4 287-4 786. Husleien vil også øke årlig i tråd med husleieloven. Kommunestyret har anledning til å sette husleien lavere enn det som trengs for å finansiere boligene, men da er det viktig å være beviste på at det skjer på bekostning av andre kommunale tjenester.

## Konklusjon:

Ettersom kommunedirektøren forstår er det politisk viktig å få gjort et veivalg i denne saken, mener vi å ha følgende konkrete valg når det gjelder eldreboligene:

1. Rehabilitering basert på de forventningene lagt frem fra privat entreprenørs vurdering.
2. Riving og bygging av nytt
3. Marginalt og helt nødvendig vedlikehold.

Kommunedirektør vil ut fra disse alternativene anbefale å følge alternativ 2. Et marginalt og midlertidig vedlikehold av det mest grunnleggende vil være en veldig kortsiktig løsning og kan ikke faglig anbefales. Boligene er nedslitt og utdatert og kostnadene med å rehabilitere kontra å bygge nytt er på samme nivå. I dette må det også hensyntas levetidsbetraktninger på restaurert/rehabiliterert bygg opp mot nytt bygg. Fordel med å bygge nytt er at du får nye leiligheter med 100% tilpassing for universell utforing iht dagens regelverk.

Subsidiært ber kommunedirektøren om at endelig beslutning utsettes til nevnte sak om boligpolitikk og kommunens policy i forhold til ordinære boliger blir lagt frem i juni 2021.