

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Ragnhild Aanestad
Arkivsaksnr.: 17/1992 - 2

Arkiv: 614 F

Planlagt behandling:

Hovudutval for helse og velferd
Formannskapet

OMSORGSBUSTADER FOR UNGE FUNSKJONSHEMMA - FORELDREINITIATIV

Saka gjeld

Vurdering av modell/eigarform av nye, samlokaliserte omsorgsbustader med fellesareal og personalbase med heildøgnsbemanning basert på foreldreinitiativ.

Bakgrunn for saka

Ei gruppe foreldre/pårørande til 6 barn/unge med funksjonsnedsetting i alderen 18-27 år har tatt kontakt med kommunen med ønske om å etablera samlokaliserte bustader for barna sine. Ønsket er bustader med fellesareal og personalbase der kommunen står for nødvendig hjelpe- og omsorgstenester til bebuarane.

Foreldregruppa har henta informasjon og erfaringar frå Time og Sandnes kommune der foreldregrupper har gått saman for å skaffa bustader med fellesareal og personalbase til barna deira. Dei har sett seg inn i ulike eigarformer, og vurdert oppretting av burettslag opp mot å leiga av kommunen. Samtlege 6 har konkludert med at burettslag der ungdommane eig bustadene sjølv, er ønskeleg.

Felles for ungdommane er at dei er avhengig av hjelp til det meste. Fem av seks er rullestolbrukarar. Dei er vurderte å ha rett til omsorgstenester frå kommunen, heimla i Lov om helse- og omsorgstenestene. Alle fell inn under målgruppa som ikkje sjølv kan ivareta interessene sine på bustadmarknaden, og har behov for hjelp frå kommunen for å skaffa seg tilrettelagt bustad. Dei er og alle registrerte på kommunen si liste over ungdom som har behov for bustad.

Foreldra framhevar det positive ved å eiga eigen bustad. Det gir større handlingsrom, dei kan vera med å utforma og tilpassa bustaden, og dei kjenner trygghet for at ungdommen får bu på same plassen så lenge han/ho ønsker det. Foreldregruppa er innstilt på tett samarbeid med kommunen, noko som er nødvendig for å koma inn under Husbanken sine tilskotsordningar for bygging av omsorgsbustader med heildøgnsbemanning. Samarbeidet må og vera tett sidan det skal gis helse- og omsorgstenester og etablerast personalbase der.

I økonomiplanen 2018-2021 er det lagt inn midlar til bygging av seks omsorgsbustader med fellesskap og personalbase som skal stå ferdig i 2019.

Behovskartlegging

Kommunen har gjennomført Boligsosialt prosjekt- unge (avslutta 2016), der eit av måla var å få oversikt over bustadbehov til unge under 24 år i åra framover.

Kartlegginga synte at det var behov for omsorgsbustader med personalbase og heildøgnsbemanning til ei gruppe unge med det aller første, og at det var behov for tilsvarande bustader for ei ny gruppe 3-4 år seinare. Dei fleste foreldra som nå er engasjerte

representerer ungdommane som har behov i første runde, men det er fleire foreldre til "gruppe 2" som og er interesserte i å samarbeida med kommunen og etablera burettslag.

Både kartlegginga i prosjektet og den kontinuerlege oppdaterte kartlegginga som koordinerande einig har over bustadbehov, viser at dei seks personane som foreldra har tatt initiativ til å etablera burettslag til, er dei med størst behov for bustad nå.

Finansiering

Husbanken har fleire låne- og tilskotsordningar for oppføring av bustader med heildøgnsbemanning. Mest aktuelle i dette prosjektet er:

Investeringstilskot til omsorgsbustader som skal stimulera kommunar til å fornya og auka bygginga av omsorgsbustader til personar med behov for heildøgnsbemanning. Tilskotet blir gitt til bygging, kjøp, ombygging, utbetring og leige. Tilskotet kan bare gis til kommunar (nytt i 2011) og ikkje tildelast vidare. Dersom kommunen ikkje står som eigar, skal kommunen likevel ha disposisjonsrett i minst 30 år, og stå for tildeling av bustadene.

Bustadtilskot til etablering av bustad. Dersom investeringstilskot blir innvilga, kan det ikkje gis tilskot til etablering i tillegg.

Bustøtte skal medverka til å redusera buutgiftene for husstandar med låg inntekt og høge buutgifter. Alle som har fylt 18 år kan søka bustøtte. Bustøtte er ei rettsbasert yting på grunnlag av økonomisk behovsprøving.

Kommunane kan krevja *meirverdiavgiftskompensasjon* for investeringar. Etter kompensasjonslova blir det gitt kompensasjon for anskaffing av bustader til helse- og sosiale føremål slik som omsorgsbustader, sjukeheimar og bustader med heildøgnsomsorg. Kompensasjon knytt til oppføring av bustader utgjer 20% av byggekostnadene.

Ulike modellar

Tre modellar for oppføring av bustader med heildøgnsbemanning blir her omtalte. For kommunen er det viktig at prinsippet om likebehandling blir ivareteke. Det betyr at modellane blir vurderte i høve til om dei vil fungera som reelle tilbod til bustadsøkjjarar i aktuelle målgruppe.

Modell 1. Privat bustad u/kommunal tildelingsrett

Dette er den mest utbredte private modellen i Norge i dag. Modellen krev eigenkapital då Husbanken ikkje gir investeringstilskot. Sidan det er ein del personar som ikkje kan stilla med eigenkapital, er dette ei løysing som ikkje ivareteke prinsippet om like muligheiter.

Modellen gir bebuar muligheit for sjølvråderett over eigen bustad og tilhøyrande plikter på lik linje med andre som eig sin eigen bustad. I denne modellen tildeler ikkje kommunen bustader.

Denne modellen har ikkje vore aktuell å satsa på for dei seks som nå skal ha bustad.

Modell 2. Privat bustad m/kommunal tildelingsrett

Denne modellen går ut på at kommunen bygger, tildeler og sel bustadene til bebuarane. Ei slik løysing kvalifiserer for investeringstilskot frå Husbanken, men stiller krav om kommunal tildelingsrett i 30 år. Modellen kvalifiserer og for meirverdiavgiftskompensasjon.

Private bustader med kommunal tildelingsrett, betyr at kommunen bestemmer kven som skal flytta inn i bustadene, både ved etablering og ved utskifting av bebuarar. Leilegheitene er ikkje fritt omsettelege, regulering av pris blir vedtektsfesta.

Denne modellen krev tett samarbeid mellom foreldregruppa og kommunen. Foreldra må tidlig inn i planlegging og kunna påverka utforming av leigheitene. Samtidig må kommunen sørge for gode løysingar i høve til personalbase og tenesteyting.

Modellen tilfredsstillar i stor grad prinsippet om like muligheter. Det er likevel på det rene at engasjerte og aktive foreldre er forutsetning for å lukkast med denne løysinga

Modell 3. Kommunalt eigde bustader

Kommunalt eigde bustader til utleige er den modellen kommunen har mest erfaring med. Den ivareteke prinsippet om like muligheter. Modellen kvalifiserer for investeringstilskot frå Husbanken og for meirverdiavgiftskompensasjon.

Tradisjonelt er det lagt liten vekt på medverknad i utforming av bustader når kommunen eig og leiger ut. Oppleving av sjølvråderett over eigen busituasjon er ofte svakare ved denne modellen enn dei to andre.

Tabell: Oversikt over tilskot, mva-kompensasjon og låneordningar for modellane:

| Lån og tilskotsordningar | Privat bustad u/kommunal tildelingsrett | Privat bustad m/kommunal tildelingsrett | Kommunalt eigde bustader |
|-------------------------------------|---|---|--------------------------|
| Investeringstilskot Husbanken | Nei | Ja | Ja |
| Mva-kompensasjon | Nei | Ja | Ja |
| Startlån Husbanken | Ja | Ja | Nei |
| Bustadtilskot etablering Husbanken* | Ja | Nei | Nei |
| Bustøtte** | Ja | Ja | Ja |

*Avgrensa grunna liten ramme

**Dersom inntekt under kr 240 384

Tomt

Lokal utvikling arbeider med å finna eigna lokalisering for prosjektet. Det blir lagt vekt på at bufellesskapet skal ligga sentrumsnært og plasserast i ordinært buområde.

Det blir parallelt arbeidd for å finna tomt til barne- og avlastningsbustad, og rådmannen vurderer at det gir positive drifts- og kvalitetsmessige konsekvensar å plassera bufellesskapet i felles område med barne- og avlastningsbustaden. Ein premiss for utforminga er så langt som råd å unngå institusjonspreg.

Foreldregruppa er positivt innstilte til å plassera bufellesskapet i same område som barne- og avlastningsbustaden.

Vurdering

Det er positivt at foreldre engasjerer seg og vil samarbeida med kommunen for å finna gode bustadformer til barna sine. Der er og i tråd med Taktskifte å vera open for nye samarbeidsformer og nye løysingar.

Rådmannen har vurdert ulike modellar for bustader tilknytta heildøgnsbemanning. Eit sentralt prinsipp i vurderinga av modellar er å ivareta likebehandling. Kommunen kan ikkje tilrå ein modell som gjer at dei med størst bustadbehov blir sette til sides til fordel for andre. For dei seks aktuelle ungdommane er ikkje dette noko konflikt. Ungdommane står øvst på kommunen si prioriteringsliste for bustader med heildøgnsbemanning, og foreldregruppa er samstemde om at modell 2 (burettslag) er å føretrekka.

Alternativ for kommunen er å bygga nytt bufellesskap og leiga ut til den enkelte ungdom (modell 3). Det kunne vore beste løysing dersom det bare var nokre få foreldre som var interesserte i burettslag. Nå er foreldregruppa samstemte, noko som gjer det enklare å tilråd burettslag.

Sidan modell 2 (burettslag) utløyser investeringstilskot i Husbanken, er det kommunen som har tildelingsrett i 30 år. Det betyr at kommunen styrer tildelinga utifrå behov (venteliste), men vil og ta omsyn til samansetting av gruppa.

Å eiga bustaden sin, er viktig for mange og gir langt større sjølvråderett enn å leiga. Bebruarane/foreldra får delta i utforming, finna dei gode løysingane, ta stilling til fargeval mm.

I burettslagsløysing ligg og ansvar og plikter. Den enkelte bebruar har ansvar for alt vedlikehald av bustaden. Det betyr og at kommunen er friteken for vedlikehald og vaktmeisteroppgåver etter at bustaden er selt til bebruar.

Kommunen har erfaring med liknande foreldreinitiert bustadprosjekt i Kløvervegen, etablert for ein del år sidan der bebruarane eig leilegheitene sjølv. Husbanken sine reglar var annleis den gong, men erfaringa med samarbeid med foreldregruppe om "ny eigarform" har vore positivt.

Sandnes kommune er i gang med tredje byggeprosjekt etter modell 2. John Mork, initiativtakar og nåverande styreleiar for det første prosjektet Molberget Borettslag, har hatt møte med foreldre og tilsette i Klepp for å dela erfaringar. Erfaringane frå Sandnes er gode, og foreldregruppa i Klepp har stor nytte av kontakten som er etablert med Sandnes.

Når ein etablerer burettslag, er det krav om å oppretta eit styre og utarbeida vedtekter for burettslaget. I Sandnes og Time er praksis at kommunen har ein representant i styret. Det er ein måte å sikra samarbeid vidare mellom kommunen som eig personalbasen og eigarane av dei enkelte leilegheitene.

Utrekningar viser at dei månadlege utgiftene blir lågare for bebruarane i burettslag enn når dei leiger av kommunen. Her spelar rentenivå, kommunale leigeprisar mm inn. Sandnes og Time kommune reknar at bebruarane har rundt kr 1000 meir til livsopphald ved å velga burettslag framfor å leiga av kommunen. Skilnaden vil sannsynligvis vera størst første åra, seinare aukar vedlikehaldskostnadene.

Konklusjon

Rådmannen er positiv til foreldreinitiativet og til at det blir arbeidd vidare etter modell 2 (burettslag). Det bør setjast ned ei prosjektgruppe der foreldre/føresette har to representantar. Kommunen leiar prosjektarbeidet og ivaretek sekretærfunksjonen.

Forprosjekt vil på seinare tidspunkt bli lagt fram til politisk behandling etter reglement for kommunale byggeprosjekt.

Innstilling:

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

Saka går til hovudutval for helse og velferd og formannskapet med slikt tilråding:

Det blir arbeidd vidare med foreldreinitiativet for planlegging av nye omsorgsbustader med heildøgnsbemanning etter modell 2 i saksframlegget.

Rådmannen i Klepp 16.01.2018

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.