



Byggeprosjekt brukertilpassede boliger, Solfallsveien

Saksbehandler: Håkon Borge

Saksnr.: 16/00873-1

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for helse og sosial
Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

Rådmannens innstilling:

1. Videreføring av prosjektet «Brukertilpassede boliger i Solfallsveien» vedtas med bakgrunn i fremlagte vurderinger.
2. Det skal etableres inntil 7 boenheter, med en tilhørende personalbase.
3. Prosjektet organiseres som et borettslag, hvor kommunen selv kan eie inntil 2 boenheter, i tillegg til personalbasen.

Ås, 11.03.2016

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Teknisk sjef

Marit Roxrud Leinhardt
Helse- og sosialsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for helse og sosial
Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskap
Kommunestyre

Vedlegg:

1. Forslag til vedtekter Solfall borettslag
2. Uttalelse fra Norsk Forbund for Utviklingshemmede

Øvrige dokumenter som ligger i saken:

F-sak 14/14, Byggeprosjekt Solfallsveien
K-sak 23/15 HP 2016-19
K-Sak 12/15, Byggeprosjekt brukertilpassede boliger

Vedtak i saken sendes til:

Rådmannen
Helse- og sosialsjef
Teknisk sjef
Eiendomssjef

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

En foreldregruppe med funksjonshemmede barn har tatt initiativ til å etablere tilpassede boliger for deres barn. Prosjektet er planlagt gjennomført som et kommunalt byggeprosjekt med Husbankstøtte. Boligene etableres som et felles borettslag hvor hver familie kjøper en egen andel. Det skal tilrettelegges for personalbase i bygget med 24 timers bemanning. Dersom det i løpet av prosjektets videre fremdrift viser seg at enkelte familier ikke ser seg tjent med å videreføre prosjektet, kan kommunen kjøpe inntil to andeler i borettslaget. Kommunen har tildelingsrett ved senere omsetning av boligene.

Fakta i saken:

Seks familier har tidligere forespurt kommunen om hjelp til etablering av brukertilpassede boliger med personalbase for deres funksjonshemmede barn. Saken har tidligere vært oppe til politisk behandling, bl.a. i K-sak 12/15 og i K-sak 23/15, HP 2016-19.

I K-sak 12/15 vedtok kommunestyret følgende:

Kommunestyrets vedtak 18.11.2015:

1. Byggeprosjekt «Brukertilpassede boliger i Solfallsveien» vedtas med en budsjetttramme på kr. 27 mill. eks mva. som implementeres i handlingsprogrammet for 2016-2019.
2. Det forutsettes at de juridiske, økonomiske og organisatoriske forhold avklares før igangsetting av prosjektet.
3. Saken kommer til politisk behandling når pkt. 2 er avklart.

I HP 2016-19 er summen justert til 26 mill. kr. eks. mva.

I etterkant av denne behandling har ytterligere en familie ytret ønske om å delta i prosjektet.

NFU (Norsk Forbund for Utviklingshemmede) har gitt en uttalelse (vedlagt) vedrørende boligene til kommunen. NFU ser det som positivt at foreldregruppen og kommunen har et nært samarbeid. De mener at antall enheter (6-8) er akseptabelt og bør ikke økes ytterligere grunnet integrering i eksisterende boligmiljø samt å hindre at boligene får et institusjonspreg. NFU oppfatter også lokaliseringen som gunstig. Det er kort veg til de viktigste gjøremål og kollektivpunkt.

Økonomiske forhold

Rådmannen har avklart prosjektets foreløpige økonomi med familiene. Alle syv familiene ønsker å gå videre med prosjektet. Budsjettet på 26 millioner dekker 6 boenheter. Skulle det vise seg at alle 7 ønsker å fullføre prosjektet må budsjettet revideres. Prosjektet er diskutert med Husbanken og det forutsettes tilskudd. Tilskuddet vil tilkomme som en del av prosjektets finansieringsplan og redusere innskuddet for hver familie.

Familiene har også sendt inn søknad på tilskudd for å dekke prosjekteringskostnader. Om dette blir innvilget vil også dette tilkomme som reduksjon på innskuddet.

Organisatoriske forhold

Rådmannen vil anbefale at etableres et borettslag med vedtekter som sikrestiller kravene for å få tilskudd fra Husbanken. Kommunen plikter ved mottatt tilskudd å disponere og tildele omsorgsboligene i en periode på minst 30 år. Se vedlagt forslag til vedtekter.

Juridiske forhold

Alle nødvendige juridiske forhold er avklart frem til denne fasen av prosjektet. De fleste forhold av betydning ivaretas av vedtekter og salgsvtaler. Vedtekter og avtaler skal gjennomgås av jurist, engasjert av kommunen, før endelig inngåelse.

Festeforhold er avklart med grunneier, med forbehold om inngåelse av endelig avtale. Det skal senere skrives avtale med grunneier, kommunen som fester og kommende beboer og andelseier som fremfester. Dette vil komme på et senere tidspunkt i prosjektet.

Øvrige forhold

Rådmannen har sammen med arkitekt beregnet at utnyttelsesgraden på tomten tåler et fotavtrykk for 6 boenheter i tillegg til en personalbase. Om det skal vise seg at alle 7 familier ønsker å gå videre må det sannsynligvis søkes om dispensasjon for dette, og nytt budsjett må vedtas. Dette vil i så tilfelle fremmes for politisk behandling på et senere tidspunkt.

Det er flere andre kommuner som har gjennomført, eller har under planlegging, tilsvarende prosjekter.

Vurdering:

Rådmannen anbefaler at prosjektet videreføres i tett samarbeid med foreldregruppen. Endelig utforming av vedtekter, salgskontrakter, samt stiftelse av borettslaget, skal gjennomføres før entreprisen lyses ut.

Kommunen vil måtte dekke kostnadene for personalbasen i bygget. I tillegg anbefaler Rådmannen at kommunen kan gå inn med inntil 2 andeler dersom kun 5 av de 7 interesserte familier, tegner endelig salgskontrakt. Ved mindre deltagelse enn 5 familier skal prosjektet ikke realiseres.

Det er for kommunen svært liten risiko med å gå videre med prosjektet. Det er lang venteliste for boliger til funksjonshemmede allerede i dag og kommunen er uansett forpliktet til å tilby funksjonelle leiligheter til denne brukergruppen.

Økonomiske konsekvenser:

Prosjektet har en vedtatt budsjetttramme på 26 millioner for 6 boliger. Ref. K-sak 23/15 HP 2016-19. Husbanktilskuddet er på inntil kr. 1 377 000,- pr boenhet som en del av finansieringen.

Alternativer:

Kommunen kan la familiene benytte seg av allerede eksisterende tilbud i kommunen. Kapasiteten i dagens boliger er ikke tilstrekkelig. Kommunen har i dag en venteliste på 12 funksjonshemmede som ønsker plass. Dette i tillegg til de 7 brukerne som deltar i prosjektet. En slik løsning vil medføre at kommunen må bygge tilsvarende boliger for utleie.

Konklusjon med begrunnelse:

Behovet for brukertilpassede boliger er stort. Ved å gjennomføre det beskrevne prosjektet vil en del av behovet dekkes inn, samtidig som brukerne får ønsket eierforhold til boligen. Gjennom husbank- og andelstilskudd reduseres kommunens netto finansieringsbehov.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart