

Arkivsaksnr. 23/08798-1  
Saksbehandler Jan Harald Fredheim

Saksgang	Møtedato
Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	05.06.2023
Helse- og velferdsutvalget	07.06.2023
Formannskapet	13.06.2023
Kommunestyret	21.06.2023

## **Nordlyset bofellesskap - investeringsbeslutning**

### **Kommunedirektørens innstilling til vedtak:**

1. Prosjekt Nordlyset bofellesskap godkjennes med en kommunal investeringsramme på 47.145.000,-.
2. Beløpet søkes innarbeidet i HAP 2024-2028.
3. Kommunedirektørens gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler i saken.

Stig Tore Johnsen  
Kommunedirektør

Mette Mohåg  
Direktør for bymiljø

## Hva saken gjelder

Saken gjelder etablering av bofellesskap for utviklingshemmede med ti omsorgsboliger, personalbase og fellesareal i Bjerkakervegen 14.

Kommunen har stort behov for boliger til utviklingshemmede, og dette prosjektet vil bidra til å dekke noe av dette behovet. Prosjektet er privat-foreldre-initiert, hvor private personer har kjøpt en tomt, omregulert den iht. formålet, bygger iht. husbankens krav, og hvor Tromsø kommune til slutt går inn og leier personalbase. I motsetning til i Kroken er dette derfor ikke en offentlig anskaffelse, men en ren leiekontrakt som er unntatt forskrift om offentlige anskaffelser. Måten dette gjennomføres på, som er et samarbeid mellom utbygger, boligkjøpere, Husbanken og Tromsø kommune, er en ny modell som er utarbeidet til prosjektet Bofellesskap utviklingshemmede Øvre Kroken. Modellen er optimalisert med tanke på betjeningsevne for beboerne, sikre statlig investeringstilskudd og sikre mva-kompensasjon.

Tanken bak denne modellen er at hver enkelt beboer får tildelingsvedtak fra kommunen, og gjennom det får rett til å kjøpe sin leilighet innenfor den rammen de selv kan betjene. De opptar lån i Husbanken på dette, og betjener selv sine bokostnader på vanlig måte. Investeringens total kostnad utover det som finansieres av beboer selv, investeringstilskudd og mva-kompensasjon dekkes av kommunen gjennom en forskuddsleie kommunen betaler for sine arealer (tjenestebase, fellesarealer osv). Dette er en forskuddsleie som tas over investeringsbudsjettet, og avskrives over 30 år som tilsvarer Husbankens avskrivningstid for investeringstilskudd. Kommunen beholder avtalevilkårene og tildelingsrett til evig tid, og det skal ikke kreves nye leie når 30 år er gått.

Kontraktssummen for boligene er på 101,5 millioner kroner. I tillegg tilkommer tilrettelegging av boligene for velferdsteknologi, møblering osv. Eks. bygninger på tomten er revet, og entreprenør er engasjert, så utbygger står klar til å gå i gang med byggingen. Så snart Tromsø kommune og utbygger har inngått kontrakt, kan utbygger få byggelånsfinansiering og byggingen kan påbegynne.

## Saksutredning

### Politisk forankring

Tromsø kommune har sosial og økonomisk bærekraft som sine grunnpillarer i Kommuneplanens samfunnsdel. Spesielt under sosial bærekraft er det fremhevet at kommunen har som mål å bidra til at innbyggere med funksjonsnedsettelse i større grad skal mestre sin egen hverdag, bo lengst mulig i eget hjem, bo i integrert bomiljø og delta aktivt i samfunnet. Det heter videre i KPSen at vi skal arbeide for at hverdagslivets servicetilbud og tjenester er tilgjengelig der folk bor.

Tromsøerklæringen ble lagt frem av samarbeidspartiene i Kommunestyret 30.10.19, og ble vedtatt som et dokument som skal legges til grunn for planlegging og prioritering i Tromsø kommune i perioden 2019-2023. I Tromsøerklæringens kapittel om boligpolitikk er det uttrykt at kommunen bør etterstrebe at flere innbyggere får mulighet til å eie i stedet for å leie bolig. Det er også i Tromsøerklæringen klart uttrykt ønske om et bedre samarbeid mellom kommunen og private utbyggere for å bygge tilrettelagte boliger.

Dette prosjektet er med på å dekke store, udekkede behov som er nærmere beskrevet i Boligplan for personer med utviklingshemming, vedtatt i Kommunestyret i oktober 2022. I denne planen er det angitt at Tromsø kommune frem mot 2028 må etablere til sammen 82 boliger for denne brukergruppen, i dette tallet ligger det et ganske stort etterslep fra tidligere år. Kommunen jobber nå med flere prosjekter som samlet sett skal gi en rask kapasitetsøkning i tråd med planen, og også en vesentlig kvalitetsforbedring.

Prosjektet ligger ikke inne i kommunens budsjetter. Kommunens andel av investeringen vil hovedsakelig forfalle til betaling ved overtakelse, slik at dette må søkes innarbeides i Handlingsprogram for 2024-2028.

### Prosjektet – bakgrunn og historikk

Dette er et prosjekt som har lang historikk, hvor private initiativtakere startet en foreldregruppe for ti år siden for å se på mulighetene for å kunne etablere et bofellesskap for deres barn. Selve prosjektet

Nordlyset bofellesskap ble startet tilbake i 2016, da tomt i Bjerkakervegen ble ervervet. Siden da har det pågått prosesser frem til i dag, hvor den samme foreldregruppen nå står klar for å bygge bofellesskapet som skal romme deres barn. Prosjektet er mao. et veldig etterlengtet prosjekt for alle parter.

Selve prosjektforslaget består av ti boliger inkludert personalbase og fellesarealer, totalt ca 1400 m<sup>2</sup>.

Målet for prosjektet er å tilby ti unge utviklingshemmede et godt sted å bo. I tillegg vil eie-selv-modellen føre til at beboere tar del i boligmarkedets utvikling. Alt dette i tråd med overordnede politiske målsetninger, og prosjektet og gjennomføringsmodellen anser å treffe svært godt i forhold til overordnede målsetninger.

Boligene i Bofellesskapet har omsorgsboligstandard etter Husbankens retningslinjer. Norsk kommunalteknisk Forenings «kravspesifikasjon for kommunale boliger versjon 180412» er lagt til grunn for tekniske krav. Tilsvarende krav for bofellesskapets fellesarealer.

Personalbase har normal standard (TEK17).

Reguleringsplanen for hele prosjektet ble godkjent av Tromsø kommune i mai 2022, og det forventes byggestart for prosjektet høsten 2023.

## **Juridisk rammeverk og modell**

Gjennomføringsmodellen belager seg på samme modell som for prosjektet «Bofellesskap utviklingshemmede øvre Kroken», og skal sikre prosjektet statlig investeringstilskudd men også mva-kompensasjon. Vi mener denne modellen vi nå etablerer er optimalisert for dette formålet, og gir kommunen og beboerne høy «gevinst» og relativt lave kommunale investeringer sammenlignet med alternativet. Avtaleverket er kvalitetssikret av kommuneadvokaten.

Innretningen på avtaleverket er slik at Tromsø kommune ikke går inn og eier noen arealer. Arealene blir i stedet eid av beboerne i bofellesskapet, og Tromsø kommune vil leie arealer til personalbase og fellesarealer av beboere. Denne leien finansieres som en forskuddsleie, og utbetales fra kommunens side når prosjektet overtas. Leieavtalen som er inngått gir kommunen både tildelingsrett over boligene, og også evigvarende leierettighet i bofellesskapet til personalbase og fellesfunksjoner.

Det skal utarbeidet fire avtaledokumenter i saken:

### Kontrakt omsorgsboliger

Kontrakt mellom Tromsø kommune og Nordlyset eiendom AS. Beskriver bestemmelser om kontraktssum, mva-kompensasjon, framdrift og overtakelse. Tromsø kommune er gjennom kontrakten ansvarlig for hele kontraktssummen.

### Leieavtale

Avtale mellom Tromsø Kommune og de ti andelseierne i bofellesskapet. Tromsø kommune betaler en forskuddsleie tilsvarende kontraktssum, fratrukket innskudd fra beboere og mva-kompensasjon. Avtalen kan kun sies opp av Tromsø Kommune, og gir kommunen rett til å benytte personalbase og fellesarealer til tjenesteyting. I tillegg til forskuddsleien betaler Tromsø kommune tilhørende andel av felleskostnader.

### Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt mellom Nordlyset eiendom og den enkelte beboer i Bofellesskapet. Tromsø kommune er ikke part i avtalen. Avtalen omtaler Tromsø Kommunes eksklusive bruksrett til personalbase, fellesareal og parkeringsplass, og viser til leieavtalen. Kontrakten inneholder også bestemmelser om at andelen kun kan videreselges til personer med tildelingsvedtak fra Tromsø Kommune.

### Vedtekter

Vedtektene er felles for hele borettslaget. Vedtektene regulerer Bofellesskapets eksklusive bruksrett til personalbase, fellesarealer og parkeringsplass. Tromsø kommune er ikke part i vedtektene.

## **Beboeren selv skal eie egen bolig og betale etter evne**

Tromsø kommune har i henhold til avtalene rett til å tilvise boligene til personer som har vedtak på denne typen behov i Tromsø kommune. Hva hver beboer skal betale for sin leilighet er beregnet til å utgjøre 2,35 millioner pr. person, som er den betjeningsevne disse har med tanke på inntektsgrunnlaget de har. Hver enkelt beboer inngår kjøpekontrakt om kjøp av sin andel i borettslaget, og vil være de som sitter på eiendomsretten til borettslagsandelen inkludert parkering og felleskostnader.

Bofellesskapets beboere kan få fullfinansiert sine innskudd med Startlån fra Husbanken med lang nedbetalingstid og gunstige betingelser. Det kan derfor være i deres interesse å betale hele kjøpesummen ved overtakelse. Detaljene rundt oppgjør og fellesgjeld avklares senere.

Tromsø kommune vil ikke betale avdrag eller rente på fellesgjeld.

Boligene i borettslaget er omsettelige, og beboere kan velge å selge seg ut av bofellesskapet når de ønsker det. Tromsø kommune har tidsubestemt tilvisningsrett og – plikt for boligene. Dersom Tromsø kommune ikke kan tilvise eier for boligen innen et visst antall måneder (ikke avklart hvor mange måneder) er Tromsø kommune ansvarlig for kjøp av andelen samt alle økonomiske forpliktelser tilknyttet andelen.

Boligene som selges, selges til markedspris fratrukket oppnådd momskompensasjon og investeringstilskudd. Fratrukket indeksjusteres fra første gangs overtakelse til aktuell overtakelse. Statistisk Sentralbyrås KPI Totalindeks skal benyttes.

## **Leie av lokaler og parkeringsplasser**

Tromsø kommune skal ha tjenestebase tilknyttet boligen. For å sikre disse arealene, inngås det en leieavtale mellom Tromsø kommune og de ti andelseierne i bofellesskapet. Leiekontrakten gjelder arealer for personalbase, fellesarealer (oppholdsrom) og parkeringsplass. Tromsø kommune betaler en forskuddsleie på ca 42,1 millioner som utgjør kostprisen på disse arealene. I tillegg betales løpende utgifter til drift og vedlikehold.

Leieavtalen løper 30 år før den går over til en tidsubestemt leieavtale hvor Tromsø Kommune har ensidig oppsigelsesadgang. Vilklårene i avtalen gjelder tilsvarende for perioden etter 30 år. Det skal ikke kreves ny leie for leie ut over 30 år.

30 år er avskrivningstiden for Husbankens investeringstilskudd. Dersom Tromsø kommune sier opp avtalen før det har gått 30 år står kommunen ansvarlig for kostnader, tilbakebetalinger i forhold til tilskudd.

## **Investeringstilskudd Husbanken**

Prosjektet har sendt forespørsel til husbanken 27.03.2023. Den 03.05.2023 ble det gjennomført møte med husbanken, statsforvalter og nav, hvor prosjektet ble veldig positivt mottatt. Spesielt positiv tilbakemelding ble gitt til planlagt drift av den tiende leiligheten, som planlegges å brukes til optimalisering av tjenesten ved å bruke leiligheten som for eksempel en tilvenningsleilighet.

Husbanken og statsforvalter har fire ukers behandlingstid av forespørsel, så endelig tilbakemelding er forventet i månedsskifte mai/juni. Det antas at tilbakemelding vil være positiv, og at det åpnes opp for at prosjektet får investeringstilskudd.

Investeringstilskudd vil være på kr 18 230 000,- Tromsø kommune må forskuttere beløpet ved overtakelse, men kan søke om utbetaling så snart ferdigattest foreligger.

**Det gjøres oppmerksom på at prosjektet forutsettes positivt tilsagn av investeringstilskudd fra husbanken.**

## Forholdet til mva-kompensasjon

Det fremkommer av Lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv (merverdiavgiftskompensasjonsloven) § 2, 2. ledd at loven også gjelder for borettslag etter borettslagslov mv hvor botilbudet fremstår som er heldøgns helse- og omsorgstilbud i kommunens tjenestetilbud.

I denne modellen vi nå etablerer så vil det være rett til mva-kompensasjon som er beregnet til kr 17 625 000,-.

Det er ikke innhentet en bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten rundt denne modellen. Kommunedirektøren anser allikevel risikoen for at prosjektet ikke skal oppnå mva-kompensasjon som minimal. Det er i mai i år avsagt dom i lignende sak i Gulating lagmannsrett mellom Sandnes kommune og Skatteetaten, hvor kommunen fullt ut vant frem med sitt syn. Dette understøtter at det er liten risiko på dette punkt.

## Økonomisk kalkyle, finansiering og kommunens andel

Hva kommunen skal finansiere:

	<b>Beløp</b>
<b>Kontraktsum</b>	101 500 000,-
<b>Investeringsstilskudd</b>	18 230 000,-
<b>Mva-kompensasjon</b>	17 625 000,-
<b>Kjøpesum beboere</b>	23 500 000,-
<b>Kommunens andel</b>	42 145 000,-

I tillegg til dette så tilkommer kostnader til kontraktsadministrasjon, påløpte kostnader internt, juridisk bistand osv, velferdsteknologi og risikoavsetning etter følgende oppstilling:

	<b>Beløp</b>
<b>Andel kjøpesum</b>	42 145 000,-
<b>Velferdsteknologi</b>	1.650.000,-
<b>Adm, eksterne rådgiver, pådratte kostnader</b>	150 000,-
<b>Inventar og utstyr</b>	2.200.000,-
<b>Avsetning første driftsår</b>	500.000,-

<b>Forventede tillegg, uforutsett og prisstigning</b>	1.500.000,-
<b>Mva-refusjon kommunal del</b>	-1.000.000,-
<b>Sum kommunens andel</b>	47 145 000,-

Beløpet lånefinansieres i sin helhet.

### Økonomisk driftskonsekvens av tiltaket

Etablering av tiltaket vil få følgende driftskonsekvenser med virkning fra budsjettåret 2025 (helårsvirkning):

	<b>Beløp</b>
<b>Renter, 4 %</b>	1 885 800,-
<b>Avdrag, 30 års avdragstid</b>	1 571 500,-
<b>Felleskostnader borettslag</b>	409 500,-
<b>FDV-kostnader inkludert renhold</b>	900 000,-
<b>Sum driftskostnader</b>	4 766 800 ,-

Merk at det er ingen fellesgjeld knyttet til Tromsø Kommunes driftskostnader.

### Driftsøkonomiske besparelser ved samlokalisering

Ved å samlokalisere tilbud til brukere med vedtak om heldøgns omsorg kan man gi en kvalitativt bedre tjeneste med stabile ansatte samt unngå kostnadsdrivende private kjøp. Videre vil kommunen kunne avvikle en del andre kommunale ytelser og tilbud da brukerne ikke lengre vil ha behov for avlastning, hjemmebaserte tjenester samt at deres omsorgsgivere ikke lengre vil ha behov for omsorgslønn etc.

Oppsummert betyr dette at man vil kunne tilby kvalitativt bedre tjenester med færre ansatte.

### Framdrift

Reguleringsplan for området ble godkjent mai 2022. Videre fremdrift avhenger av kommunal garanti slik at utbygger får byggelån. Utbygger har engasjert entreprenør og står klar til å begynne med utbyggingen. Utbygger har bekreftet at følgende fremdrift kan antas, med forbehold om politisk godkjenning:

- Forventer byggestart i løpet av 4. kvartal 2023.
- Regner ca. et år byggetid, med overtakelse av Bofellesskapet 4. kvartal 2024.

### Risikomomenter

#### 1. Manglende kjøpere ved overtakelse

Tromsø kommune er ansvarlig for å finne kjøpere og gi disse tildelingsvedtak. Dersom kjøpere ikke er klare til overtakelse må Tromsø kommune selv overta boligene og mva-besparelse faller bort. Økonomisk risiko er 2,35 millioner per leilighet pluss mva. besparelse, totalt: 41,1 millioner.

#### 2. Manglende kjøpere ved videresalg

Dersom en beboer ønsker å selge sin andel må Tromsø Kommune innen seks måneder tilvise ny eier. Dersom Tromsø kommune ikke finner ny eier, må Tromsø kommune selv kjøpe andelen.

Økonomisk risiko er markedsverdi fratrukket merverdi-besparelse og investeringstilskudd ca 2.35 millioner per leilighet. totalt ca 23,5 millioner. I tillegg kommer pristigning på boligene.

### **3. Manglende mva-refusjon**

#### Manglende mva-kompensasjon

Dersom det viser seg at prosjektet ikke innfrir lovens krav til mva-kompensasjon er Tromsø kommune ansvarlig for tapt besparelse.

#### Manglende tildelingsvedtak før byggestart

Bofellesskapet får kun kompensert merverdiavgift som påløper etter tildelingsvedtak er gitt. Dersom byggearbeider faktureres før tildelingsvedtak er gitt går tilhørende kompensasjon tapt.

#### Justeringsforpliktelse

Borettslaget overtar ansvaret for å dokumentere at fradragsført merverdiavgift tilfredsstiller lovens krav. Videre er Tromsø Kommune ansvarlig for til enhver tid ha pekt ut beboere med vedtak om heldøgns helsetjenester. Justeringsforpliktelsen varer i ti år. Dersom Tromsø kommune ikke kan tilvise personer til bofellesskapet må resterende mva-besparelse betales tilbake.

Økonomisk risiko for manglende mva-refusjon: 17,6 millioner

Kommunedirektøren mener risikoen på alle disse punktene er minimal, og håndterbar.

## **Oppsummering og anbefaling**

Kommunedirektøren mener dette er et prosjekt og en gjennomføringsmodell som gir svært høy måloppnåelse, og er en modell som vil bli satset på videre i flere prosjekter.

Kommunedirektøren vil anbefale at Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå nødvendige fullmakter og avtaler i saken.

## **Vedtakskompetanse**

Kommunestyret

## **Vedlegg**