Notat

Ny demensavdeling

Sammendrag og anbefaling

Hitra kommune har planlagt en ny demensavdeling med 14 plasser ved Hitra helsetun. Prosjektet omfatter et nybygg på om lag 1 700 m^2, omlegging av Vikatoppveien, tomteerverv og planarbeid. Det kan også bli nødvendig å flytte eller legge om eksisterende vann- og avløpsinfrastruktur. Foreliggende beregning viser en samlet kostnad på om lag 159,9 mill. kroner inkl. mva., før eventuelle tillegg for forhold som ennå ikke er avklart.

Kommunedirektøren anbefaler at byggingen utsettes og skyves utover gjeldende økonomiplanperiode. Anbefalingen innebærer ikke at prosjektet skrinlegges eller at behovet for et styrket tilbud til personer med demens avvises. Utsettelsen begrunnes først og fremst med at prosjektet vil gi en betydelig og varig belastning på kommunens driftsbudsjett. Ved ordinær lånefinansiering er samlet årlig nettobelastning beregnet til om lag 16,5-19 mill. kroner. Hoveddelen er knyttet til bemanning og løpende drift av 14 nye heldøgnsplasser.

Investeringen kan finansieres gjennom Husbanktilskudd, mva.-kompensasjon, låneopptak og eventuelt bruk av boligfondet. Slik finansiering reduserer imidlertid i begrenset grad de varige kostnadene til personell, energi, renhold, forvaltning, drift og vedlikehold. Det er heller ikke tilstrekkelig avklart om den nye avdelingen vil gi reduserte kostnader andre steder i helse- og omsorgstjenesten. Samtidig er det fremdeles usikkerhet knyttet til blant annet veg, kostnad av grunnerverv, VA-arbeider, prisstigning og endelig bemanningsbehov.

En utsettelse gir kommunen tid til å kvalitetssikre kostnads- og behovsgrunnlaget og vurdere alternativer som borettslagsbaserte omsorgsboliger, private leiebygg og ombygging av deler av eksisterende Hitra helsetun. Prosjektet kan tas opp til ny politisk behandling dersom senere utredninger viser at den planlagte demensavdelingen fortsatt er den mest hensiktsmessige og økonomisk bærekraftige løsningen.

Oppdatert investeringskostnad og finansiering

Kostnadsberegningen viser en P85-ramme for selve nybygget på 118,7 mill. kroner ekskl. mva. Beløpet omfatter blant annet entreprise, utomhusarbeider, prosjektering, byggherreadministrasjon, gebyrer, kontroll, inventar og utstyr. I tillegg er det lagt inn 10,0 mill. kroner til omlegging av Vikatoppveien og 1,5 mill. kroner til tomt eller grunneiererstatning.

Kostnadselement	Ekskl. mva.
Ny demensavdeling, kostnadsramme P85	118,7 mill. kr
Omlegging av veg	10,0 mill. kr
Tillegg for tomt/grunneiererstatning	1,5 mill. kr
Foreløpig samlet kostnad	**130,2 mill. kr**
Beregnet mva.	29,7 mill. kr
Foreløpig samlet kostnad inkl. mva.	**159,9 mill. kr**

Beløpet på 159,9 mill. kroner må betraktes som et foreløpig anslag. Følgende forhold må kvalitetssikres før en endelig kostnadsramme kan fastsettes:

- Endelig oppgjør for tomteerverv
- kostnadsanslag for omlegging av Vikatoppveien
- eventuelle kostnader til flytting eller omlegging av VA-infrastruktur
- pris- og lønnsstigning fram til byggestart og gjennom byggeperioden

Kostnadsoppsettet legger til grunn følgende finansiering:

Finansieringskilde	Beløp
Tilskudd fra Husbanken	28,5 mill. kr
Mva.-kompensasjon	29,7 mill. kr
Kommunalt låneopptak	101,7 mill. kr
Sum finansiering	**159,9 mill. kr**

Driftskonsekvenser

Det er gjort en foreløpig overordnet beregning av driftskostnader knyttet til den nye demensavdelingen.

Driftskostnad	Årlig beløp	Beskrivelse
Finansutgift første år	kr 7 890 000	Rente: 5 %, 35 års løpetid, serielån
Gjennomsnittlig finansutgift hele perioden	kr 5 500 000	Rente: 5 %, 35 års løpetid, serielån
Årlige lønnskostnader helsepers.	kr 12 000 000	Inkl. sosiale utgifter og tillegg. Estimert 14 ÅV. Ikke inkludert renhold.
Årlige lønnskostnader annet pers.	kr 1 000 000	Renhold, driftspersonell mv.
Årlig strømforbruk	kr 600 000	1700m2, institusjonsbygg, gjennomsnittspris kr 1,25 pr. kWt
Drift og vedlikehold	kr 500 000	Renovasjon, kommunale avgifter, vintervedlikehold, generelt vedlikehold, serviceavtaler etc.
Sum ordinær drift	**kr 14 100 000**	
Inntekter		
Inntekt 14 plasser	kr 3 192 000	Beregnet utgangspunkt: minstepensjonist
Sum drift + finansutgifter år 1	**kr 18 888 000**	
Sum drift + finansutgifter gj.snitt	**kr 16 408 000**	

Ved bruk av 60 mill. kroner fra boligfondet reduseres finansutgiftene, mens den ordinære driften i hovedsak er uendret. Selv med høy egenfinansiering vil samlet årlig nettobelastning etter disse forutsetningene ligge rundt 13 mill. kroner.

Samlet vurdering

Prosjektets hovedutfordring er ikke bare størrelsen på investeringen, men den varige belastningen på kommunens driftsbudsjett. En årlig nettoutgift på om lag 16,5-19 mill. kroner ved ordinær lånefinansiering vil måtte innarbeides innenfor kommunens ordinære rammer og kan medføre behov for omprioriteringer i andre tjenester. Eventuell bruk av boligfondet reduserer finansutgiftene, men endrer i liten grad kostnadene til bemanning og løpende drift.

Det er videre usikkert om prosjektet vil gi innsparinger eller redusert bemanningsbehov andre steder i helse- og omsorgstjenesten. Før kommunen binder seg til investeringen, bør det derfor foreligge en samlet vurdering av framtidig kapasitetsbehov, tjenestestruktur, turnus, bemanning og mulige samdriftsgevinster.

Uavklarte kostnader til endelig tomtekostnad, vegflytting, VA-omlegging, prisstigning og FDV innebærer i tillegg risiko for at både investeringskostnaden og den årlige driftsbelastningen blir høyere enn dagens anslag.

Alternative løsninger

Kommunen arbeider videre med alternative modeller, blant annet borettslagsbaserte omsorgsboliger, privat eierskap med kommunal leie eller tildelingsrett og mulig ombygging av deler av eksisterende Hitra helsetun. Det har vært dialog med flere aktører om ulike modeller for utbygging og drift.

Alternativene har egne økonomiske og juridiske risikoforhold knyttet til blant annet salg, husleie, indeksregulering, belegg og ansvar for boliger som ikke blir solgt eller benyttet. Samtidig kan de gi lavere kommunal kapitalbinding og en annen fordeling av risiko enn den planlagte demensavdelingen. Det bør også vurderes om flere tilrettelagte omsorgsboliger og styrkede hjemmebaserte tjenester kan utsette behovet for nye institusjonsplasser.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at byggingen av ny demensavdeling utsettes og skyves utover gjeldende økonomiplanperiode. Anbefalingen innebærer ikke at tiltaket avsluttes, men at kommunen bruker tiden til å kvalitetssikre kostnadsgrunnlaget, oppdatere behovsanalysen og utrede alternative løsninger.

Utsettelsen begrunnes først og fremst med prosjektets betydelige og varige driftskonsekvenser. Ved ordinær lånefinansiering er samlet årlig nettobelastning beregnet til om lag 16,5-19 mill. kroner. Selv ved bruk av boligfondet vil prosjektet gi en vesentlig årlig merbelastning. Flere kostnadselementer og driftsforutsetninger er samtidig uavklart.

Prosjektet bør kunne tas opp til ny politisk behandling dersom videre utredning viser at den planlagte avdelingen er den løsningen som best ivaretar kommunens framtidige behov og samtidig kan gjennomføres innenfor en bærekraftig økonomisk ramme.