

## Vedlegg 4

### Konseptstudie for ny sjukeheim i Vestnes kommune

## Økonomianalyse

Utarbeidet av: Tor Arne Wæraas, WSP Norge

### Sammendrag

WSP har som del av Konseptstudien for ny sjukeheim gjennomført en økonomisk analyse av å bygge nytt. Anbefalingen fra Konseptstudien er at det eksisterende sykehjemmet erstattes med et nytt bygg med et utvidet innhold. Det nye bygget skal være et helse- og velferdssenter og forutsettes å inneholde 16 institusjonsboliger, 32 omsorgsboliger, base for hjemmetjenesten, tjenstekontor, legesenter, bibliotek, et møteromsenter samt kantine/kafe.

Samlet investering, inkludert 20% påslag for usikkerhet er beregnet til 328,1 mill. kroner.

Element	Kvm	Kr/kvm	Beløp
Prosjektkostnad ekskl riving, utomhus, inv. o	6989	35 921	<b>251 034 427</b>
Riving av eksisterende bygg	5214	1000	5 214 000
Utomhuskostnader	2000	2370	4 740 000
Inventar og utstyr	6989	1774	12 397 360
Sum andre kostnader			22 351 360
<b>Sum prosjektkostnad</b>			<b>273 385 787</b>
Usikkerhet		-20 %	218 708 630
		20 %	328 062 945

Beregnet årskostnad for nytt bygg inklusive kapitalkostnader er 19,7 mill. kroner. Bortfallet av kostnader for eksisterende bebyggelse er betydelige, men ikke en del av analysen. Med dagens tilskuddsordning vil prosjektet gi 153,0 mill. kroner i tilskudd og MVA-kompensasjon. Leieinntekter fra beboere vil gi årlige inntekter på ca. 2,8 mill. kroner.

Prosjektet skal primært gi kvalitetsgevinster innenfor helse- og omsorgstjenestene i kommunen. Det er også identifisert muligheter for økonomiske gevinster innen flere områder, bl.a.:

- Logistikk, forsyning og avfallshåndtering
- Energikostnader
- Vedlikeholdskostnader i eksisterende bygg
- Personalkostnader, ved at vakter kan settes sammen på andre måter

Vi anbefaler at disse mulige gevinstene tas med som innspill i organisasjonsutviklingsprosessen og det videre planarbeidet som kommunen planlegger.

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>INVESTERINGSKOSTNADER</b> .....	<b>3</b>
2.1	Byggekostnader .....	3
2.2	Utomhusarbeider .....	4
2.3	Inventar og utstyr .....	5
2.4	Investeringskostnader sammenstilt .....	6
2.5	Usikkerhet .....	7
<b>3</b>	<b>ÅRSKOSTNADER</b> .....	<b>7</b>
3.1	Metode .....	7
3.2	Beregninger .....	8
<b>4</b>	<b>FINANSIERING</b> .....	<b>9</b>
4.1	Investeringsstilskudd - Tilskuddssatser for 2016 .....	9
4.2	Lånebehov .....	10
4.3	Årlige finanskostnader.....	10
4.4	Likviditetseffekt av investeringstilskudd .....	11
4.5	Byggelån .....	11
4.6	Inntekter.....	12
<b>5</b>	<b>GEVINSTER KNYTTET TIL DRIFT AV HELSE- OG OMSORGSVIRKSOMHETEN</b> .....	<b>12</b>
5.1	Bedre kvalitet i omsorgen samt ivareta omsorgen på en bedre og mer effektiv måte ved mer bruk av hjemmebaserte tjenester. ....	12
5.2	Personalkostnader knyttet til pleietjeneste .....	13
5.3	Logistikk, forsyning og avfallshåndtering .....	13
5.4	Energikostnader .....	13
5.5	Vedlikeholdskostnader i eksisterende bygg.....	13
5.6	Gevinstrealisering – Videre prosess .....	13

## 1 Innledning

Vestnes kommune skal etablere ny sjukeheim. I dette vedlegget estimeres investeringskostnader samt forvaltnings-, drifts-, vedlikeholds- og utviklingskostnader (FDVU kostnader) knyttet til ny bygningsmasse. I tillegg ser vi på ulike aspekter ved finansieringen av bygget.

Det nye bygget skal erstatte Vestnes sjukeheim på Helland og Tresfjord trygdeheim i Tresfjord. Det nye bygget planlegges også å inneholde legesenter, base for hjemmetjenesten, bibliotek og café/kantine. For å redusere kostnader så mye som mulig skal det gjøres så få mulige bygningsinngrep som mulig. Rivning av eksisterende sjukeheim er tatt med i kalkylen. For øvrig er eventuelle inntekter og/eller kostnader knyttet til bygningsmassene som fraflyttes ikke vurdert i dette prosjektet.

Grunnlaget for de økonomiske beregningene er funksjonsprogrammet som er dokumentert i eget vedlegg til konseptrapporten. Metode for estimering av investerings- og årskostnader beskrives under de respektive kapitler.

## 2 Investeringskostnader

### 2.1 Byggekostnader

#### 2.1.1 Areal

Funksjonsprogrammet gir følgende arealgrunnlag for beregning av investerings- og FDVU kostnader.

Tabell 1 - Arealgrunnlag

Romprogram	Antall	m2/plass/roi	Totalt areal ( Bruttoareal	
1 Institusjonsplasser	16	32	512	768
2 Sum omsorgsenheter	32	37	1184	1776
Sum boenheter	48		1696	2544
3 Sum felles 8-kollektiv			594	891
4 Sum felles etasje (16 boenheter)			126	189
5 Sum fellesarealer			193	290
<b>Totalt kjerneområdet</b>			<b>2609</b>	<b>3914</b>
6 Heimetenestene	1	500	500	750
7 Legesenter	1	800	800	1200
8 Cafe og kantine	1	150	150	225
9 Bibliotek	1	600	600	900
<b>Sum andre arealer</b>			<b>2050</b>	<b>3075</b>
<b>Totalt antall kvadratmeter</b>			<b>4659</b>	<b>6989</b>

Virksomheten forutsettes etablert i et bygg med 4 etasjer. Bruttoarealet fremkommer som beregnet nettoareal for funksjonsområdene multiplisert med brutto/nettofaktor lik 1,5. I tillegg til 16 institusjonsplasser og 32 omsorgsboliger etableres bygget med base for hjemmetjenesten, legesenter, café/kantine og bibliotek. Totalt bruttoareal er estimert til 6989 kvadratmeter.

### 2.1.2 Nøkkeltall for byggekostnader

Det er tatt utgangspunkt i Norsk prisbok 2015, bygningstype 7.2 Helsebygg og konto 7.2.1 Sykehjem. Tabell 2 viser hvordan nøkkeltallet er bygd opp fordelt på poster iht. NS 3451 «Bygningsdelstabellen» og NS 3453 «Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt».

Den valgte bygningstypen er den vi finner kommer nærmest vårt analyseobjekt. Nøkkeltall for byggekostnad og årskostnad er på ensiffernivå i kontoplanen vist i tabell 2.

Tabell 2 - Nøkkeltall sykehjem (BTA angitt i kvadratmeter)

Norsk prisbok 2015 Type 7.2.1 Sykehjem		Inflasjon (p.a.): 2%		(perioden): 3,8%	
Konto		01.02.2015		31.12.2016	
# Navn		Kr/BTA	ÅK/BTA	Kr/BTA	ÅK/BTA
1 Felleskostnader		3 378	187	3 507	194
2 Bygning		10 085	747	10 471	776
3 VVS		3 592	259	3 730	269
4 Elkraft		1 650	158	1 713	164
5 Tele og automatisering		1 117	123	1 160	128
6 Andre installasjoner		562	57	584	59
<b>Σ 1-6 Sum huskostnad</b>		<b>20 384</b>	<b>1 531</b>	<b>21 165</b>	<b>1 590</b>
7 Utendørs		-	-	-	-
<b>Σ 1-7 Sum entreprisekostnad</b>		<b>20 384</b>	<b>1 531</b>	<b>21 165</b>	<b>1 590</b>
8 Generelle kostnader		3 682	203	3 823	211
<b>Σ 1-8 Sum byggekostnad</b>		<b>24 066</b>	<b>1 734</b>	<b>24 988</b>	<b>1 800</b>
9 Spesielle kostnader		6 017	-	6 247	-
<b>Σ 1-9 Sum prosjektkostnad</b>		<b>30 083</b>	<b>1 734</b>	<b>31 235</b>	<b>1 800</b>
RM Reserver og marginer		4 513	249	4 686	259
Øvrige LCC aktiviteter			860	-	893
<b>Sum kalkyle</b>		<b>34 596</b>	<b>2 843</b>	<b>35 921</b>	<b>2 952</b>

I pkt. 2.1.3 er disse nøkkeltallene benyttet for å estimere byggekostnader for bygget. Norsk prisbok har priser fra 1. februar 2015. Alle priser er indeksregulert med 2% p.a. til priser ved utgangen av 2016. Kvadratmeterprisen er verifisert som realistisk gjennom sammenlikning med andre tilsvarende prosjekter i WSPs portefølje.

### 2.1.3 Estimert prosjektkostnad inkl. reserver og marginer

Basert på Norsk Prisbok 2015, med nøkkeltall i tabellene 2 og 3 og arealtall i tabell 1 fremkommer en total prosjektkostnad for bygget på 251,0 mill. kroner. I tillegg kommer utomhusarbeider, riving samt inventar og utstyr behandlet i de følgende kapitler. Byggelånsrente er heller ikke kalkulert inn.

Tabell 3 - Kostnadsestimat bygg

Element	Kvm	Kr/kvm	Beløp
Sum byggekostnad	6 989	35 921	<b>251 034 427</b>

## 2.2 Utomhusarbeider

Norsk prisbok har ikke nøkkeltall for utomhuskostnader. I det følgende gjøres et resonnement for å finne frem til et rimelig nøkkeltall og estimat av utomhuskostnader.

### 2.2.1 Utomhusareal

Det planlegges ikke med parkeringskjeller, parkering vil fortsatt foregå ute. Eksisterende parkeringsplass må trolig asfalteres på nytt, men det vil trolig ikke være behov for grunnarbeid. Det planlegges med skjermet uteplass/sansehage på ca. 2000 kvadratmeter som må anlegges fra grunnen av. Det avsettes x,x mill. kroner for etablering av el, vann og avløp inn til bygget.

Det regnes ikke med behov for ytterligere utomhusarbeider.

### 2.2.2 Nøkkeltall for utomhuskostnader

Det har vært vanskelig å finne representative nøkkeltall for utomhuskostnader. Vi har derfor tatt utgangspunkt i et referanseprosjekt som angir typisk fordeling av tomtearealet på aktuelle arbeider og enhetspris for arbeidene på 2 370 kroner/kvm. Dette er historiske tall prisregulert til 2016 iht. SSBs prisstigningsindeks for grunnarbeider, boligblokk.

### 2.2.3 Estimerte kostnader for utomhusarbeider

Med nøkkeltall iht. 2.2.2 og netto tomteareal på 2000 kvm, er kostnader for utomhusarbeider dermed beregnet til 4,7 mill. kroner.

## 2.3 Inventar og utstyr

### 2.3.1 Arealberegning inventar og utstyr

Vi har vurdert nøkkeltall ut fra erfaringstall fra følgende prosjekt: Rapporten «Hovedprogram utstyr (HPU) Nytt bygg for Psykiatrisk sykehusavdeling Sørlandet sykehus HF datert 10.10.2013». Tallene er inflasjonsjustert til 2016-tall. Dette prosjektet deler arealene inn i følgende kategorier:

- Sengeområde
- Undersøkelse og behandling
- Administrasjon, personal-/pasientenservice, undervisning

Av totalt 6989 kvadratmeter utgjør sengeområdene 3914 kvadratmeter, legesenteret 1200 kvadratmeter. Alt øvrig areal er klassifisert som generelle kontor- og servicearealer (se tabell 4).

Tabell 4 - Arealkategorier Inventar og utstyr

Funksjonsområde		Areal
Sengeområde	Beboerrom institusjon og omsorg	3914
Undersøkelse og behandling	Legesenter	1200
Administrasjon, service, undervisning	Alle andre arealer	1875
<b>Totalt</b>		<b>6989</b>

### 2.3.2 Nøkkeltall inventar og utstyr

Tabell 5 - Nøkkeltall Inventar og utstyr

Nøkkeltall Inventar og utstyr	2013	2016
Funksjonsområde	Kr/m <sup>2</sup>	6,1 %
Sengeområde	1 500	1 592
Undersøkelse og behandling	1 100	1 167
Administrasjon, service, undervisning	1 200	1 273

### 2.3.3 Investeringskostnader Inventar og utstyr

Fra funksjonsprogrammet får vi arealtall og investeringsestimat for disse funksjonsområdene som vist i tabell 6.

Tabell 6 - Funksjonsareal og kostnad

Funksjonsområde	Kost/ Kvm	Areal	Brutto kostnad
Sengeområde	1 592	3914	6 229 556
Undersøkelse og behandling	1 167	1200	1 400 795
Administrasjon, service, undervisning	1 273	1875	2 387 718
<b>Totalt</b>		<b>6989</b>	<b>10 018 069</b>

Det forutsettes en gjenbruksandel på 10% og en administrativ kostnad på 10% av brutto utstyrs-kostnad. Dette gir et kostnadsoverslag på 9,9 mill. kroner eks. MVA som vist i tabellen under.

Tabell 7 - Investeringskostnad Inventar og utstyr

Inventar og utstyr - investeringskostnad	Sats	Kostnad
Brutto utstyrs-kostnad eks. mva. (før gjenbruk)		10 018 069
Beregnet gjenbruk 10 %	10 %	-1 001 807
Netto utstyrs-kostnad eks. mva. (etter gjenbruk)		9 016 262
Administrasjon (10 % av netto utstyrs-kostnad)	10 %	901 626
Netto kostnadsoverslag eks. mva.		9 917 888
25 % mva. (av netto utstyrs-kostnad)	25 %	2 479 472
<b>Netto kostnadsoverslag inkl. mva.</b>		<b>12 397 360</b>

### 2.4 Investeringskostnader sammenstilt

Som vist i tabell 7 blir total kalkulert prosjektkostnad 273,4 mill. kroner. Dersom det legges til grunn et usikkerhetsspenn på +/- 20 %, som er typisk i en så tidlig fase, blir tallene som vist i tabell 8.

Tabell 8 - Investeringskostnader sammenstilt (inkl. MVA)

Element	Kvm	Kr/kvm	Beløp
Prosjektkostnad ekskl riving, utomhus, inv. og utst.	6989	35 921	<b>251 034 427</b>
Riving av eksisterende bygg	5214	1000	5 214 000
Utomhuskostnader	2000	2370	4 740 000
Inventar og utstyr	6989	1774	12 397 360
Sum andre kostnader			22 351 360
<b>Sum prosjektkostnad</b>			<b>273 385 787</b>
Usikkerhet		-20 %	218 708 630
		20 %	328 062 945

Prosjektet som det nå er beskrevet bør derfor ha en øvre ramme på 328,1 mill. kroner.

## 2.5 Usikkerhet

Et prosjekt av denne størrelse står overfor en rekke usikkerhetsfaktorer. Det kan være forhold knyttet til prosjektet og gjennomføringen men også til eksterne forhold utenfor prosjektets kontroll. Mulige usikkerhetsfaktorer som typisk bør evalueres videre er:

- Arealer og grunnforhold
- Byggekostnader
- Markedssituasjon
- Finansiering
- Myndigheter og offentlige pålegg
- Ansatt-/brukermedvirkning
- Fremdrift, kontinuitet
- Prosjektorganisasjon, egen kompetanse
- Værforhold
- Andre tilstøtende prosjekter
- Andre interessenter
- Andre forhold som kan påvirke prosjektet

Listen er ikke uttømmende og bør gås gjennom systematisk i form av en usikkerhetsanalyse for prosjektet.

## 3 Årskostnader

### 3.1 Metode

Statsbyggs årskostnadsanalyseverktøy LCCWeb er benyttet. Som nøkkeltall er brukt Norsk Prisbok 2015, inflasjonsjustert med 2% p.a. til 31.12.2016. Årskostnadsberegningen foretas i analyseverktøyet iht. NS 3454.

Som kalkulasjonsrente settes 4 % fordi dette vurderes som et prosjekt med lav risiko. Dette er i tråd med retningslinjer for statlige prosjekter, der kalkulasjonsrenten er sammensatt av en "risikofri" del som fastsettes av Finansdepartementet, og et "risikotillegg" som skal gjenspeile hvor risikabelt det er for samfunnet å satse penger på prosjektet; se tabell 14. Prinsippet er basert på Hervik utvalgets utredning (NOU 1997: 27), senere formulert av Finansdepartementet i "Veiledning i samfunnsøkonomiske analyser" (2000) og i rundskriv fra Finansdepartementet (Rundskriv R-14/99) til samtlige departementer samt Riksrevisjonen. Der fremgår det: «For mindre, enkeltstående prosjekter benyttes risikotillegg som vist i tabellen nedenfor dersom det ikke utføres særskilte analyser».

Tabell 9 - Kalkulasjonsrente

Prosjekttype	Risikotillegg	Diskonteringsrente Kalkulasjonsrente
Prosjekter med om lag samme risiko som et gjennomsnittlig prosjekt finansiert i aksjemarkedet	4,5 pst.	8 pst.
Prosjekter med middels risiko	2,5 pst.	6 pst.
<b>Prosjekter med lav risiko</b>	<b>0,5 pst.</b>	<b>4 pst.</b>
Offentlig forretningsdrift i direkte konkurranse med private aktører	Som tilsvarende private bedrifter	3,5 pst. + risikotillegg som tilsvarende priv. bedr.

## 3.2 Beregninger

### 3.2.1 Generelt

Nøkkeltall for FDVU kostnader fremkommer av analyseverktøyet for byggkategori Sykehjem. Beregningsverktøyet gir investeringskostnad bygg eksklusive utomhuskostnader samt inventar og utstyr.

Investeringskostnaden er basert på TEK10-standard (energiklasse C) som gir lavere energikostnader enn for eksisterende bebyggelse. Følgende utdrag fra tabell er hentet fra NVE sin internettside Energimerking.no.

Tabell 10 - Energikarakterskala fra 10.06.2015

Bygningskategorier	Levert energi pr m <sup>2</sup> oppvarmet BRA (kWh/m <sup>2</sup> )						
	A	B	C	D	E	F	G
	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Ingen grense
Sykehus	175,00	240,00	305,00	360,00	415,00	505,00	> F
Sykehjem	145,00	195,00	240,00	295,00	355,00	440,00	> F

I beregningene for energibruk er 240 kWh/kvm brukt som nøkkeltall. Dette tilsvarer maksimalt tillatt energiforbruk for et bygg i energiklasse C. Med et konservativt anslag for energipriser på 1,5 kr/kWh får man en energikostnad per kvadratmeter på 360 kr.

### 3.2.2 Forutsetninger og nøkkeltall

Det er forutsatt at hele bygget skal disponeres av kommunen – altså ingen eksterne leietagere. I beregningsmodellen er det lagt inn 48 brukere, men antall brukere har ingen direkte innvirkning på de beregnede årskostnadene (kapitalkostnad og FDVU-kostnader). Bruttoarealet på 6989 kvm, rentesats og beregnet brukstid fremkommer som følger:

Tabell 11 - Forutsetninger vedrørende areal, rente og levetid

Funksjonsdel	Bygningskategori	Areal m <sup>2</sup>	Rent %	Bruks år	Restverd %
01 Institusjonsplasser 16	72 Sykehjem	768	4,0	40	0
02 Omsorgsenheter 32	72 Sykehjem	1 776	4,0	40	0
03 Felles 8-kollektiv 32	72 Sykehjem	891	4,0	40	0
04 Felles etasje	72 Sykehjem	189	4,0	40	0
05 Fellesarealer Åpen	72 Sykehjem	290	4,0	40	0
06 Heimetenestene	31 Kontorbygning	750	4,0	40	0
07 Legesenter	73 Primærhelsebygning	1 200	4,0	40	0
08 Cafè/kantine	53 Restaurantbygning	225	4,0	40	0
09 Bibliotek	31 Kontorbygning	900	4,0	40	0
<b>Sum</b>		<b>6 989</b>			

Videre har vi tatt utgangspunkt i nøkkeltall fra Norsk Prisbok 2015. Den inneholder beregninger av årskostnader for en rekke typer bygg. Sykehjemsbygg er en egen kategori i denne prisboka. Disse nøkkeltallene er prisjustert på samme måte som prosjektkostnadene, med 2% p.a. fra 01.02.2015 til 31.12.2016.



Man kan argumentere for en lengre brukstid. I Norsk Prisbok legges det til grunn en brukstid på 60 år. I diskusjoner med kommunen er 40 år fremkommet som en realistisk levetid for et slikt bygg. Etter 30-40 år vil det typisk melde seg behov for betydelige oppgraderinger (ref. eksisterende sykehjem). Siden byggets levetid er satt relativt kort er det ikke lagt inn utviklingskostnader i kalkylen. En lengre levetid vil redusere kapitalkostnadskomponenten av årskostnaden.

Tabell 12 - Nøkkeltall for årskostnader – Sykehjem

FDVU (2-5)	01.02.2015	31.12.2016
2 Forvaltningskostnader	100	104
3 Driftskostnader	599	622
4 Vedlikeholdskostnader	222	231
5 Utviklingskostnader		
Sum:	921	956

### 3.2.3 Årskostnader

Beregningene av årskostnader bygger på nasjonale standarder, disse ligger til dels betydelig over det nivå man historisk har brukt i Vestnes kommune. Det er også viktig å understreke at ved riving og/eller avhending av to eksisterende bygg kommer årskostnadene for disse gamle byggene til å falle bort. Det er imidlertid ikke gjennomført noen bortfallsanalyse av disse kostnadene. I drøftingen er legesenteret og omsorgsboligene lagt inn som leietagere men det er ikke beregnet inntekter på disse. Noen betraktninger vedrørende inntekter er omtalt i kapittel 4.6. Det presiseres at ved årskostnadskalkylen kan det være riktig å føre leieboerinnskudd og husleie som inntekter. Riving, utendørsarbeider samt inventar og utstyr inngår ikke i kapitalkostnader eller årskostnader. Dette grunnlaget gir årskostnader inkludert kapitalkostnader som vist i tabell 13.

Tabell 13- Årskostnader og nåverdi

Årskostnader og nåverdi	Utleiers kostnad og ansvar			Leietakers kostnad		Total årskostnad		Total nåverdi
	kr/år	kr/m <sup>2</sup> /år	%	kr/år	kr/m <sup>2</sup> /år	kr/år	kr/m <sup>2</sup> /år	kr
1 Kapitalkostnader	13 032 165	1 864,7	100	0	0,0	13 032 165	1 864,7	257 942 710
2 Forvaltningskostnader	726 856	104,0	100	0	0,0	726 856	104,0	14 386 497
3 Driftskostnader	4 347 158	622,0	100	0	0,0	4 347 158	622,0	86 042 320
4 Vedlikeholdskostnader	1 614 459	231,0	100	0	0,0	1 614 459	231,0	31 954 624
5 Utviklingskostnader	0	0,0	100	0	0,0	0	0,0	0
7 Service og støtte	0	0,0	100	0	0,0	0	0,0	0
<b>Sum</b>	<b>19 720 638</b>	<b>2 821,7</b>		<b>0</b>		<b>19 720 638</b>		<b>390 326 151</b>

Med disse forutsetningene vil bygget få en årskostnad på 19,7 mill. kroner. 13,0 mill. kroner av disse er kapitalkostnader som følge av investeringen, resten er estimerte FDVU-kostnader i byggets levetid.

## 4 Finansiering

### 4.1 Investeringstilskudd - Tilskuddssatser for 2016

Årskostnaden beskrevet overfor er slik den vil bli når det ikke er tatt hensyn til tilskuddene kommunen kan oppnå. Gjennomsnittet av den statlige tilskuddsandel pr. boenhet er 50 prosent av maksimalt godkjente anleggskostnader (se <http://www.husbanken.no/tilskudd/tilskudd-investeringstilskudd/>). Dette fordeles med 45 prosent pr. omsorgsbolig og 55 prosent pr.

sykehjemsplass. For kommuner som ligger utenfor pressområder er maksimal anleggskostnad per plass/bolig 3 060 000 kroner.

De maksimale tilskuddssatsene er 1 377 000 kroner for en omsorgsbolig og 1 683 000 kroner for en sykehjemsplass.

## 4.2 Lånebehov

Det totale finansieringsbehovet inkludert 20% påslag for usikkerhet er 328 mill. kroner. Husbankens eksisterende ordning for finansieringstilskudd vil gi ca. 71 mill. kroner. I tillegg kommer MVA-refusjon på 25% av investeringsbeløpet. Dette utgjør vel 82 mill. kroner. Til sammen gir disse to postene et fradrag på prosjektkostnaden på 153,0 mill. kroner.

Resten av prosjektet må finansieres med låneopptak på totalt 175 mill. kroner (se tabell 14).

Tabell 14 - Beregning av lånebehov

Poster i finansieringskalkylen	Satser	Plasser	Beløp	Finansieringsbehov
				Estimat m usikkerhet
Estimert anleggskostnad				328 062 945
<u>Maksimalt tilskudd</u>				
Sykehjemsplasser	1 683 000	16	26 928 000	
Omsorgsboliger	1 377 000	32	44 064 000	
Maksimalt tilskudd tilskudd			70 992 000	
<u>Maksimal anleggskostnad</u>				
Sykehjemsplasser	3 060 000	16	48 960 000	
Omsorgsboliger	3 060 000	32	97 920 000	
			146 880 000	
<u>Tilskudd</u>				
Sykehjemsplasser	55 %		-26 928 000	
Omsorgsboliger	45 %		-44 064 000	
Sum tilskudd				-70 992 000
MVA-kompensasjon	25 %			-82 015 736
Sum tilskudd og kompensasjon				153 007 736
<b>Lånebehov</b>				<b>175 055 208</b>

## 4.3 Årlige finanskostnader

Den årlige kontantstrømmen fra et lån på 175 mill. kroner er avhengig av hva slags lån som tas opp. Et serielån der det betales faste avdrag fire ganger i året vil ha en kontanteffekt på 11,4 mill. kroner det første året. I et serielån vil de årlige beløpene reduseres år for år siden det betales et fast avdragsbeløp.

Tabell 15- Lånekostnad

<u>Lånekostnad</u>	Serialån År 1
Lånebeløp	175 055 208
Nedbetalingstid	40
Antall terminer/år	4
Rentesats	4,00 %
Rentekostnad	-7 002 208
Avdrag	-4 376 380
<u>Annuitet</u>	
Kontantstrøm	-11 378 589

#### 4.4 Likviditetseffekt av investeringstilskudd

Investeringstilskuddet vil redusere finansieringsbehovet og dermed årskostnaden for prosjektet. Tilskuddet som summerer seg til 153,0 mill. kroner reduserer likviditetsbelastningen med 6,1 mill kroner som beskrevet i tabellen under. For å beregne effekten av tilskuddet har vi tatt samme forutsetninger som i kalkylen for årskostnader:

Tabell 16 – Forutsetninger investeringstilskudd

Tilskuddsbeløp:	153 007 736
Nedbetalingstid	40 år
Antall terminer/år	4
Rentesats	4,00 %

Årlig likviditetseffekt av investeringstilskuddet blir en reduksjon på 6,1 mill. kroner som følger.

Tabell 17 - Likviditetseffekt av investeringstilskudd

<u>Lånekostnad</u>	Annuitet Alle år
Lånebeløp	153 007 736
Nedbetalingstid	40
Antall terminer/år	4
Rentesats	4,00 %
<u>Annuitet</u>	-6 131 851

#### 4.5 Byggelån

Tilskuddet for prosjektet blir utbetalt ved ferdigstillelse av prosjektet. I mellomtiden må prosjektet finansieres med byggelån. Ved jevnt prosjektpådrag over en byggeperiode på 2 år får vi følgende behov for byggelån med korresponderende rentekostnader. I realiteten vil ofte de største kostnadspostene komme mot slutten av prosjektperioden, så et lineært forløp er konservativt. Rentesatsen er satt til det nivå kommunen mener å kunne skaffe lån til i dagens pengemarked, 2,5%.

Tabell 18 - Beregning av byggelånsrente

Sum prosjektkostnad	273 385 787	kroner
Byggetid	2	år
Byggelånsrente	2,5	% prosent
	Gj.sn.	Rente-
	kap.binding	kostnad
År 1	68 346 447	-1 708 661
År 2	205 039 340	-5 125 984

#### 4.6 Vederlag/Inntekter

Beboerne i bygget betaler husleie på ulike måter. De som bor i omsorgsboliger skal betale en netto husleie på 5000-7000 kroner/måned. Beboere med institusjonsplass avstår en andel av sin pensjon/inntekt for å dekke kostnader for sitt opphold. Beløpet som betales av disse vil variere, og vi har ikke informasjon til å beregne dette nøyaktig. Som grunnlag for kalkylen har vi forutsatt at disse betaler et beløp til dekning av husleie i samme størrelsesorden som beboerne i omsorgsbolig. Vi får dermed følgende inntektsanslag fra beboere i bygget.

Tabell 19 - Inntektsanslag fra beboere

	Sykehjems- plasser	Omsorgs- boliger	Total årlig inntekt
Antall plasser	16	32	48
Månedlig leie	5 000	5 000	
Årlig inntekt	960 000	1 920 000	2 880 000

Med disse forutsetningene blir inntektene fra beboerne knapt 2,9 mill. kroner årlig. Disse inntektene vil bidra til å lette de finansielle forpliktelsene i prosjektet.

I tillegg til inntekter fra beboere vil det kunne komme leieinntekter fra leietakere. Dette gjelder leietakere som for eksempel legekontor, frisør mm. Det er ikke gjort beregninger av dette inntektpotensialet.

## 5 Gevinster knyttet til drift av helse- og omsorgsvirksomheten

Under arbeidet med den økonomiske analysen er det kommet fram flere gode ideer til gevinster eller besparelser for kommunen. Et veldesignet bygg kan gjøre det mulig for kommunen å drive bedre og mer effektivt. Dette betinger tjeneste- og organisasjonsutvikling like mye som husbygging. I denne analysen har vi ikke rammer til å analysere disse gevinstene i detalj. Her følger imidlertid noen betraktninger rundt gevinster:

### 5.1 Bedre kvalitet i omsorgen samt ivareta omsorgen på en bedre og mer effektiv måte ved mer bruk av hjemmebaserte tjenester.

Disse gevinstene betyr at det vil være mulig å møte fremtidig vekst i omsorgsbehovet uten at kostnadene eksploderer. Effekten av dette er mer inngående drøftet i andre delrapporter.

## 5.2 Personalkostnader knyttet til pleietjeneste

Ved å samle tjenestene i ett bygg samt lage hensiktsmessige gruppestørrelser vil det være mulig å effektivisere ressursbruken til nattevakter i pleietjenesten. Gevinstpotensialet og hvordan dette og andre effektiviseringstiltak skal gjennomføres bør inngå i senere organisasjonsutvikling.

## 5.3 Logistikk, forsyning og avfallshåndtering

Det er identifisert betydelig potensial i en mer effektiv logistikk rundt forsyning av varer og tjenester. Sammen med leverandører kan det legges opp til en langt mer effektiv og integrert forsyning enn i dag. Avfallshåndtering er heller ikke optimal i dagens to institusjoner. Også her er det mulighet for gevinster ved en bedre infrastruktur og logistikk.

## 5.4 Energikostnader

I beregningene for energibruk er 240 kWh/kvm brukt som nøkkeltall for energi. Dette tilsvarer maksimalt tillatt energiforbruk for et bygg i klasse energiklasse C. Samlet forbruk i eksisterende bygningssmasse er 293 kr/kvm. Dette representerer en årlig gevinst på ca. 0,5 mill. kroner.

## 5.5 Vedlikeholdskostnader i eksisterende bygg

Dersom det skal drives videre i eksisterende bygg vil det påløpe betydelig økte vedlikeholds- og utviklingskostnader. Arealene er verken tidsmessige eller effektive. Vedlikeholdskostnaden vil øke betydelig fra dagens nivåer. Ved å bygge nytt vil disse kostnadene falle bort. Det betinger imidlertid at byggene rives eller avhendes.

## 5.6 Gevinstrealisering – Videre prosess

Bygging av et nytt bygg gir mange muligheter for helse- og velferdssektoren i Vestnes. Det kommer trolig til å bli gjennomført en tjeneste- og organisasjonsutviklingsprosess for å ta prosjektet ett steg videre og definere hvilke endringer som må gjennomføres parallelt med byggingen. Vi anbefaler at det som en del av utviklingsprosjektet gjennomføres en aktivitet eller delprosjekt som tydelig definerer hvilke økonomiske gevinster som skal realiseres i prosjektet.