

REFERAT Økonomiudvalget d. 18-12-2023

Mødedato Mandag d. 18. december 2023 kl. 14:30

Mødested Byrådssalen, Slagelse Rådhus

Mødedeltagere Troels Brandt, Henrik Brodersen, Anne Bjergvang, Jane Dahl, Thomas Vesth, Knud Vincents, Nikolaj Bjørk Christensen, Lis Tribler, Jørgen Grüner

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B).....	3
Slagelse Boligselskab - forhåndstilsagn om projekt på Sverigesvej og afledt økonomi (B).....	4
Takster 2024 Sundhedsudvalget.....	7
Salg af boligareal i Korsør (B).....	9
Godkendelse af referat (B).....	12

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden (B)

Beslutning

At 1: Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence

Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal godkende dagsordenen.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at Økonomiudvalget godkender dagsordenen

Punkt 2: Slagelse Boligselskab - forhåndstilsagn om projekt på Sverigesvej og afledt økonomi (B)

23-023703

Beslutning

At 1-4: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Økonomiudvalget godkende om der skal meddeles et forhåndstilsagn til Slagelse Boligselskab om opførelse af maksimalt 60 almene familieboliger på Sverigesvej 15, Slagelse og om Slagelse Kommune skal afholde estimerede omkostninger på ca. 8,8 mio. kr. til ned- og oprydning på grunden.

Indstilling

Chef for Økonomi, Digitalisering og HR indstiller,

- 1. at** Byrådet godkender opførelse af maksimalt 60 almene familieboliger på Sverigesvej 15, Slagelse med en samlet anskaffelsespris på mellem 100-120 mio. kr.
- 2. at** Byrådet stiller grundkapitallån til rådighed overfor Slagelse Boligselskab svarende til 8 % af anskaffessummen.
- 3. at** Byrådet godkender, at grunden på Sverigesvej 15, Slagelse sælges til Slagelse Boligselskab for værdien svarende til grundkapitallånet.
- 4. at** Byrådet godkender, at Slagelse Kommune afholder omkostningen på 8,8 mio. kr. til nedrivning og oprydning af grunden på Sverigesvej 15, Slagelse via en kassefinansieret tillægsbevilling i 2024.

Sagens indhold

Sagen har en historik, der går tilbage til 2018, hvor Byrådet den 18. juni besluttede, at grunden på Sverigesvej 15, Slagelse skulle afstås som grundkapital til et almenbyggeri. Efter forhandlinger med Slagelse Boligselskab besluttede Økonomiudvalget den 20. august 2018, at grunden skulle sælges til Slagelse Boligselskab, hvor der skulle opføres op til 200 blandede almene boliger. Boligerne var tiltænkt sygehuspersonale på Slagelse Sygehus via en fleksibel udlejningsaftale efter dialog med Regionen. Den samlede anlægssum var estimeret til 291,7 mio. kr. og Slagelse Boligselskab skulle afholde omkostningerne til nedrivning og oprydning af forureningen på ejendommen.

Projektet bestod af 7 kuber på 4-6 etager og blev døbt Teglkuberne. Teglkuberne blev af forskellige årsager aldrig realiseret.

Slagelse Boligselskab søger nu om forhåndsgodkendelse til etablering af maksimalt 60 nye boliger på Sverigesvej i et nyt projekt kaldet Trækuberne. Boligerne er stadig målrettet udlejning til Region Sjællands personale. Fordelingen og størrelserne er drøftet med Slagelse sygehus i forhold til deres behov, og der arbejdes med 3 typer af boliger på henholdsvis 75, 95 og 115 m² og med en samlet gennemsnitsstørrelse for byggeriet på under 90 m². Sidstnævnte har betydning for grundkapitalens størrelse.

Boligerne på Sverigesvej planlægges opført som rækkehuse i træ med lav CO₂-udledning og med det udgangspunkt, at det eksisterende fundament genanvendes. Genbrug af de eksisterende betonfundamenter skaber merværdi set fra et bæredygtighedsperspektiv. Projektet taler hermed ind i Slagelse Kommunes nye bæredygtighedsstrategi, hvor kommunen i de kommende år, vil have et særligt fokus på at fremme de bæredygtige tiltag.

De eksisterende bygninger er både PCB og asbest forurenede og vil derfor ikke kunne genanvendes. Det er en forudsætning for projektets gennemførelse, at Slagelse Kommune afholder omkostningerne til nedrivning og oprydning på

ejendommen.

Visionen for projektet er at udearealer skal kunne benyttes af både afdelingens egne beboere, men også af andre borgere i de omkringliggende områder.

Projektdata

Projektet indeholder maksimalt 60 almene familie boliger med en samlet bygningsmæssig volumen på op til 4.800 m².

Anskaffelsessummen

Den forventede samlede projektøkonomi er af boligselskabet opgjort til mellem 100-120 mio. kr. Den kommunale grundkapital udgør 8 % for familieboliger med en gennemsnitsstørrelse på under 90 m².

Projektet skal efter gældende regler i EU-udbud og forventes påbegyndt i april 2025.

Finansiering

Den endelige finansiering fastlægges når projektet godkendes i forbindelse med Skema A og B, men efter almenboligloven udgør realkreditlån 90 % af anskaffelsessummen og kræver kommunal garanti, 8 % er grundkapitallån og 2 % er beboerindskud.

Ejendommen på Sverigesvej 15, Slagelse.

Grunden på Sverigesvej har været anvendt til losseplads (1926-1952), hvor der er deponeret husholdningsaffald, slagter, støbesand m.v., hvilket giver risiko for afdampning og chlorerede kulbrinter og lossepladsgas. Desuden vil der være kontaktrisiko vedrørende tungmetaller, tjærestoffer og kulbrinter m.v. Derudover indeholder ejendommens bygningsdele både asbest og PCB. På de prøver, der er taget af bygningens bestanddele er grænsen for farligt affald overskredet i 27 ud af 64 materialeprøver. Det er især fuger, vinylgulvbelægninger og maling der indeholder meget PBC. Dette har bevirket at næsten alle oprindelige overflader er forurenede med PBC - svarende til farligt affald.

Slagelse kommune overtog ejendommen fra det tidligere Vestsjællands Amt ved kommune sammenlægningen og blev anvendt af den tidligere Hellig Anders skole. Ejendommen har stået tom i flere år og er i sin nuværende form uegnet til brug.

Slagelse kommune har indhentet et overslag fra Dansk Miljørådgivning A/S over omkostninger ved miljøsanering, nedrivning og bortskaffelse inkl. deponi m.v. og udgør 7.750.000 kr. (uden moms), hertil kommer der omkostninger til opfyldning af kælder, rydning af bevoksning byggeherrerådgivning m.v. - der udgør 1.022.400 kr. De samlede estimerede omkostninger udgør 8.772.400 kr. Overslaget er givet ud fra de kendte faktorer ved nedrivningen m.v. man erfaringsmæssigt kender til, men der kan dukke forhold op ingen kender til. Overslaget tager et forbehold herfor.

Lokalplan

Trækuberne er omfattet af Forslag til lokalplan 1294 der er godkendt af Teknik, Plan og Landdistriktsudvalget 4. december 2023 og behandles på Byrådets møde den 18. december 2023.

Forudsætninger for projektets gennemførelse

Fra boligselskabet er det en forudsætning, at grunden overtages til værdien af grundkapitalen og at Slagelse kommune afholder omkostningerne til ned- og oprydning af grunden.

Det er ligeledes en forudsætning, at nybyggeriet opføres på det eksisterende fundament, da det vil betyde, at salget er momsfrit, og at lokalplan og øvrige myndighedstilladelser kan udstedes.

Retligt grundlag

Ifølge den kommunale styrelseslov § 68 skal kommunens salg af fast ejendom i udbud. Undtagelsen findes i § 68 stk. 2, som fastslår, at udbudsreglerne ikke gælder ved salg af fast ejendom, når det er til gennemførelse af offentligt støttet byggeri.

Almenboliglovens § 115 stk. 1 nr. 1, stk. 2 nr. 1, stk. 10, § 118 a stk. 2 og § 120.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ved en bygningsmæssig volumen på 4.800 m² og 60 boliger udgør det lovbestemte maksimumbeløb i 2023-satser i alt 117.727.800 kr. og grundkapitalen udgør hermed 9.418.224 kr.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2024	2025	2026	2027
Bevillingsønske					
Anlæg - oprydning på grund	1.05	8.772,4			
Anlæg - grundsalg	1.05	-9.418,2			
Afledt drift					
Finansiering	1.04	9.418,2			
Afsat rådighedsbeløb					
Kassen	1.04	-8.772,4			

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

A. Byrådet kan vælge at give et forhåndstilsagn til Slagelse Boligselskab om opførelse af ca. 60 almene familieboliger på betingelse af,

- at grunden sælges til værdien af grundkapitalen ca. 9,5 mio. kr.
- at Slagelse kommune bevilger grundkapital efter gældende regler, og
- at Slagelse kommune afholder omkostningerne på ca. 8,8 mio. kr. til oprydning og nedrivning, så grund og fundament kan stå klar til gennemførelse af projektet for Slagelse Boligselskab.

B. Byrådet kan vælge at give afslag på ansøgningen om et forhåndstilsagn.

Et afslag vil betyde, at projektet ikke kan gennemføres og ejendommen på Sverigesvej 15 vil stå og forfalde yderligere til gene for områdets borgere.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at projektet skaber meget værdi for Slagelse by, bl.a. ved at imødekomme et særligt behov for sygepleje- og lægeboliger mv. tæt på sygehuset, samt at aktivere og forskønne en større ejendom, der ellers risikerer at forfalde yderligere.

På sigt vil kommunen formentlig komme til afholde udgifterne til nedrivning/oprydning alligevel for at højne områdets værdi og få ryddet op i den skete forurening.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger

Sagens videre forløb

Skema A forventes fremlagt for Økonomiudvalg og Byråd i 2. halvår 2024 og Skema B omkring årsskiftet 2024/2025.

Punkt 3: Takster 2024 Sundhedsudvalget

23-023000

Beslutning

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Sundhedsudvalget og Økonomiudvalget godkende takster for budget 2024 vedrørende mellemkommunal afregning af genoptræning og egenbetaling i omsorgstandplejen.

Indstilling

Sundheds- og Ældrechefen indstiller,

1. at Byrådet godkender takster for 2024 for mellemkommunal afregning af genoptræning samt egenbetaling i omsorgstandplejen jf. bilagene 1 og 2.

Sagens indhold

Taksterne for henholdsvis mellemkommunal afregning på genoptræning og egenbetaling i omsorgstandplejen reguleres hvert år efter loftet fastsat af henholdsvis Sundhedsdatastyrelsen og Sundhedsministeriet. Taksterne for 2024 er endnu ikke offentliggjorte, og det anbefales derfor, at taksterne for 2023 er gældende, indtil taksterne for 2024 bliver meldt ud.

Retligt grundlag

Sundhedsloven § 132. Efter § 10 i bekendtgørelsen om kommunal tandpleje kan kommunen kræve egenbetaling i omsorgstandplejen.

Sundhedsstyrelsen offentliggør hvert år taksterne for mellemkommunal afregning af genoptræning efter § 86 i serviceloven.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan godkende de fremlagte takster
2. Byrådet kan fastsætte taksterne til et andet beløb, som ligger under loftet.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at taksterne fastsættes til loftet.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Sagens forløb

04-12-2023 Sundhedsudvalget

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Afbud: Troels Christensen

Bilag

Bilag 1 - Takstblad Sundhedsudvalget

Punkt 4: Salg af boligareal i Korsør (B)

23-014886

Beslutning

At 1: Økonomiudvalget besluttede handlemulighed B.

(A) stemte i mod, idet (A) ønskede handlemulighed A med 2.952.000 kr. som maxbeløb for nedslag i købesummen.

Økonomiudvalget bemærker, at forureningsundersøgelsen fra 2020 vedlægges sagen som bilag samt at der arbejdes på at finde alternative placeringer til et seniorbofællesskab.

Det undersøges, hvornår sagen kan åbnes.

Sagsfremstilling

Kompetence

Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal tage stilling til om BoligKorsør kan få nedslag i købesummen på køb af boligareal ved Gl. Banegårdsplads i Korsør Bypark.

Indstilling

Chef for Kommunale Ejendomme indstiller,

1. at Økonomiudvalget træffer beslutning i sagen.

Sagens indhold

BoligKorsør har den 11. juli 2023 anmodet om refusion af ekstraordinære udgifter til bortskaffelse af let forurenede jord, ekstraudgifter til fundering samt etablering af sandpude i forbindelse med køb af boligareal ved Gl. Banegårdsplads i Korsør Bypark. Bilag 1.

Byrådet godkendte den 30. januar 2023 at sælge ca. 6.984 m² i Korsør Bypark til BoligKorsør for 3.260.800 kr. eksklusiv moms til opførelse af seniorboliger. Byrådet godkendte samtidigt skema A. Bilag 2.

BoligKorsør er i forbindelse med projektering og §8 ansøgning blevet opmærksom på, at området har dårligere jordbundsforhold end forventet og langt større mængder let forurenede jord, der skal bortskaffes. Det har medført krav om en betydelig mængde prøvetagninger af jorden. På denne baggrund anmoder BoligKorsør om, at Slagelse Kommune dækker ekstraomkostningerne, der af BoligKorsør er opgjort til 2.952.000 kr. excl. moms. BoligKorsør oplyser, at hvis ekstraomkostningerne ikke dækkes, kan projektet ikke gennemføres på grund af økonomien. Byggeri efter Almenboligloven er reguleret af lovgivningen og byggeriet har et økonomisk maksimum-beløb projektet skal holde sig inden for. Hvis f.eks. omkostninger til grunden bliver dyrere, så skal omkostningerne på andre dele af projektet gøres billigere.

BoligKorsør oplyser også, at de forventer et tab på ca. 2 mio.kr., som de har brugt på udarbejdelse af lokalplan, projektudvikling, projekteringsudgifter, prøvetagninger m.v. Der er skrevet ca. 100 borgere op til bolig i bofællesskabet.

Ved etablering af boliger i områder med fx forurening m.m., skal bygherren ansøge om en §8-tilladelse, når der skal udføres gravearbejde og byggeri på kortlagte grunde. For at opnå den endelige godkendelse af §8-ansøgningen, kan myndigheden kræve, at der foretages forskellige prøvetagninger af forureningsgraden m.m. Alt efter hvad disse prøvetagninger viser, kan der kræves flere prøver på andet indhold.

Administrationen har afholdt møde med BoligKorsørs rådgiver BDO (rådgivnings- og revisionsvirksomhed) og DMR (Dansk Miljørådgivning), hvor BDO fremlagde deres ekstraordinære udfordringer i projektet med forurening og fundering. Det blev aftalt på mødet, at sagen forelægges til politisk stillingtagen.

BoligKorsørs projekt er forsinket grundet afklaring af forurening m.m. hvilket medfører, at Slagelse Kommunes byggemodning af det samlede område, har forskubbet sig og først forventes afsluttet medio 2024.

Der har været en dialog med BoligKorsør omkring muligheden for låntagning til at dække de ekstra udgifter. BoligKorsør har forklaret, at ansøgning om grundkøbslån, skal være indsendt og godkendt af Landsbyggefonden (LBF) inden skema A godkendes af Byrådet. Skema A er godkendt i januar 2023 og derfor kan og vil LBF ikke behandle en eventuel ansøgning fra BoligKorsør, da de ikke opfylder kriterierne for at søge.

BoligKorsør oplyser også, at de generelt ikke er interesseret i yderligere lånoptagelse i afdelingen, da kommende afdrag på grundkøbslånet vil påvirke huslejen i negativ retning og kan medføre tomgangsudgifter.

BoligKorsør oplyser også, at de ikke forventer at kunne gennemføre projektet, hvis de får tilsagn på et mindre beløb end det ansøgte på 2.952.000 kr. ekskl. moms.

Retligt grundlag

Der er ikke lovhjemmel i Almenboligloven til at give direkte tilskud til et boligselskab. Det er dog muligt, at kommunen kan give nedslag i købesummen.

Kommuner kan i henhold til kommunalfuldmagten byggemodne samt købe og sælge jord, hvis der er forventninger om, at udgifterne - på kort og langt sigt - bliver dækket. Hvis det viser sig, at forventningerne alligevel ikke kommer til at holde, må jorden sælges til den nye markedspris, som kan være resultat af fx faldende ejendomspriser/ændret værdi af jorden. Dermed vil jorden kunne sælges med tab.

Handlemuligheder

Økonomiudvalget har følgende handlemuligheder:

1. Økonomiudvalget kan godkende at give BoligKorsør nedslag i købesummen på maksimalt 2.952.000 kr. eksklusive moms svarende til de af BoligKorsørs rådgiver estimerede ekstraudgifter som følge af jordforureningen. Der stilles i den forbindelse krav til dokumentation og godkendelse af udgifterne.
2. Økonomiudvalget kan afvise at give BoligKorsør nedslag i købesummen med risiko for, at projektet falder.

Vurdering

Administrationen anbefaler at Økonomiudvalget træffer en beslutning i sagen.

Hvis handlemulighed B vælges, så har BoligKorsør tilkendegivet, at projektet falder til jorden. Det betyder, at grunden kan sælges til anden investor. Arealet vil dog formentlig have en mindre værdi på grund af de oplysninger om jordforurening mv., der er kommet frem ved denne sag. BoligKorsør har foretaget diverse undersøgelser og det kan være hensigtsmæssigt at købe disse undersøgelser, hvis arealet skal udbydes offentligt til salg.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

BoligKorsørs opgørelse over ekstraudgifter er forventede udgifter. De reelle udgifter kender BoligKorsør først, når projektet har været i udbud og de har modtaget priser fra dem, som skal udføre opgaven for dem. Disse udgifter vil blive forelagt, når BoligKorsør ansøger om godkendelse af skema B. Skema B viser hvad projektet kan opføres for.

Købesummen skal indbetales efter godkendelse af skema B og efter underskrift af købsaftalen. Det betyder, at et nedslag i købesummen først vil blive aktiveret på dette tidspunkt. Fristen for aflevering af skema B er den 30. april 2024 (15 måneder måneder efter godkendelse af skema A). Ifølge Økonomiafdelingen så kan der søges om fristforlængelse.

Der vil blive stillet krav om dokumentation på de afholdte udgifter, inden der kan gives nedslag i købesummen.

Kommunens opgørelse over indtægter og udgifter for projektet:

	Indtægter	Udgifter
Købesummen	-3.260.000	
Anmodning om nedslag på købesummen	2.952.000	
Grundkapital		4.076.000
I alt forventede indtægter og udgifter for Slagelse Kommune ex. moms	-308.000	4.076.000
Netto forventede udgifter		3.768.000

Økonomiudvalget godkendte den 30. januar 2023 at momsen på 815.216 kr. finansieres af kassen. I henhold til Almenboligloven kan BoligKorsør ikke løfte momsen.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen vil blive forelagt igen ved ansøgning om godkendelse af skema B.

Bilag

Bilag 1 - BoligKorsørs anmodning af 05-07-2023 vedr grundkøb

Bilag 2 - rids over areal ved Korsør Bypark

Bilag 3 - Oplæg til screeningsundersøgelse for forurening i den sydlige del af Korsør

Punkt 5: Godkendelse af referat (B)

Beslutning

At 1: Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence

Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal godkende referatet.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at Økonomiudvalget godkender referatet