

REFERAT Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser (2018-2021) d. 14-10-2020

Mødedato Onsdag d. 14. oktober 2020 kl. 16:30

Mødested Web-ex

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B).....	3
Forslag fra Slagelse Boligselskab om ændring af anskaffelsessum samt finansiering til etablering af	4
Godkendelse af referat (B).....	9

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden (B)

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden (B)

Sagsnr.: 330-2017-93238 **Dok.nr.:** 330-2020-400913

Åbent

Kompetence: Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Center for Handicap og Psykiatri indstiller,

1. at dagsorden godkendes.

Beslutning i Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser den 14. oktober 2020:

Fraværende:

Godkendt.

Punkt 2: Forslag fra Slagelse Boligselskab om ændring af anskaffelsessum samt finansiering til etablering af 9 fritliggende skæve boliger(B)

Sagsfremstilling

2. Forslag fra Slagelse Boligselskab om ændring af anskaffelsessum samt finansiering til etablering af 9 fritliggende skæve boliger(B)

Sagsnr.: 330-2017-10197

Dok.nr.: 330-2020-402569

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser skal træffe beslutning omkring forslag fra Slagelse Boligselskab om ændring af anskaffelsessum samt finansiering til etablering af 9 fritliggende skæve boliger. Der skal tages stilling til anlægsbevilling på 1,6 mio. kr. af det afsatte rådighedsbeløb på 1,9 mio. kr. samt ændret kommunal garantistillelse og deponeringsforpligtigelse.

Baggrund

Byrådet godkendte den 26. august 2019, at der arbejdes videre med etablering af fritliggende skæve boliger på en kommunal grund nord for Rosenkildeparken, og bevilligede et rådighedsbeløb på 1,9 mio. kr. som kommunal medfinansiering til etablering af de skæve boliger.

Økonomiudvalget har efter anbefaling fra Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser den 20. januar 2020 godkendt, at der indgås samarbejde med Slagelse Boligselskab omkring etableringen. Det er aftalt, at Slagelse Kommune stiller grunden vederlagsfrit til rådighed og sørger for at afholde omkostninger som jordbundsundersøgelser, museumsundersøgelser, evt. udmatrikulering og evt. rådgivning i forbindelse med disse opgaver inden udlån af grunden. Slagelse Boligselskab afholder herefter alle udgifter i forbindelse med byggemodningen, dvs. kloak og diverse tilslutninger (el, vand og varme). Slagelse Boligselskab er bygherre og står for både etableringen samt den efterfølgende drift af de 9 almene boliger.

Byrådet godkendte den 25. maj 2020 ansøgning fra Slagelse Boligselskab om tilskud til etablering af 9 skæve boliger fra Transport- og Boligministeriet. Ansøgningen indebar, at Slagelse kommune godkendte rammerne for samarbejdet, herunder stillede lånegaranti samt medunderskrev ansøgning om tilskud på 3,825 mio. kr. fra ministeriet.

Ansøgningen indebar en godkendelse af en anskaffelsessum for 9 boliger på kr. 8.020.000 med en finansiering indeholdende følgende økonomiske forudsætninger:

Finansiering:

Realkreditlån	kr. 4.195.000
Tilskud fra Transport- og Boligministeriet	<u>kr. 3.825.000</u>
I alt	kr. 8.020.000

Resultat af indkomne tilbud samt ændrede forudsætninger i Slagelse Boligselskabs oprindelige projektforslag forelagt Byrådet den 25. maj 2020

På baggrund af resultatet af indkomne tilbud den 25. september 2020 samt ændrede forudsætninger i Slagelse Boligselskabs oprindelige projektforslag til de 9 skæve boliger "Nordlunden", meddelte Slagelse Boligselskab den 1. oktober 2020, at anskaffelsessum på 8.020.0000 kr. ikke kan opnås.

Forholdene er beskrevet i vedhæfte bilag 1 "Økonomisk statusnotat Nordlunden" fra Slagelse Boligselskab.

Mulighed for realisering af projektet

Slagelse Boligselskab har arbejdet videre med, hvordan projektet kan realiseres. Forslaget er beskrevet i vedhæftede bilag 1 "Økonomisk statusnotat Nordlunden" fra Slagelse Boligselskab. I kolonnen status i notatet har Slagelse Boligselskab angivet en finansieringsmodel, som tager højde for de afvigelser, der er konstateret i forbindelse med udbud af projektet. Hovedelementer er at øge realkreditlånet med 1,0 mio. kr. samt, at der er kommunal medfinansiering på 1,7 mio. kr. Forslaget indebærer, at byggeriet fastholder de behov for kvalitet og indretning, som er blevet indarbejdet i samarbejde med Center for Handicap og Psykiatri for særligt at målrette boligerne til den målgruppe af særligt socialt udsatte, som har brug for en fritliggende bolig. Endvidere fastholdes de oprindelige projektforsudsætninger om at indkørsel/forsyningsvej, p-plads og stier udføres i grus samt, at der ikke etableres fælles skur/depot.

Såfremt denne model kan godkendes af Slagelse Kommune, vil Slagelse Boligselskab forhandle med de enkelte entreprenører for at fastholde de samlede omkostninger, etablere et rådighedsbeløb til uforudsete forhold og gennemføre projektet med den ønskede kvalitet af de 9 skæve boliger. Indflytningsdatoen forventes i positivt fald at kunne planlægges til 1. maj 2021.

Slagelse Boligselskab har den 1. oktober 2020 haft kontakt med Trafik og Boligministeriet/Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og forholdt dem behovet for og forslag til ændrede finansiering, herunder det revideret huslejeniveau på kr. 3.600,- pr. måned. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har oplyst på dette foreliggende grundlag, at de ikke har brug for at genbehandle ansøgning om tilskud, og at tilskuddet står ved magt også ved de ændrede økonomiske forudsætninger.

Slagelse Boligselskab forslag til realiseringen bygger således på følgende nye økonomiske forudsætninger:

Finansiering:

Realkreditlån	kr. 5.195.000
Kommunal medfinansiering	kr. 1.700.000
Tilskud fra Transport og Boligministeriet	kr. 3.825.000
I alt	kr. 10.720.000

Retligt grundlag

- Bekendtgørelsen om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt socialt udsatte grupper (skæve boliger).
- Garantistillelse sker jf. bekendtgørelsen og påvirker ikke kommunens låneramme jf. Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv. § 3, stk. 2 nr. 1.
- Reglerne om deponering er omfattet af Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse om garantier m.v. § 3 stk. 1 nr. 6 og § 6.

Ifølge Slagelse Kommunes regler for økonomistyring og ledelsestilsyn skal Byrådet give anlægsbevilling før arbejdet kan igangsættes.

Handlemuligheder

Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser kan beslutte at:

1. anbefale Økonomiudvalg og Byråd at godkende sagens forhold.
2. udsætte beslutningen for yderligere belysning af sagen.
3. meddele Slagelse Boligselskab, at forslaget ikke kan anbefales.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at Slagelse Boligselskabs forslag til ændret finansiering godkendes, og at der træffes beslutning om at frigive anlægsbevillingen.

Anbefalingen begrundes med:

- At forslaget sikrer, at boligerne lever op til de behov for kvalitet og indretning som målgruppen af særligt socialt udsatte har brug for.
- At forslaget følger Byrådets godkendelse af den 26. august 2019, og vil bidrage til at opfylde Byrådets budgetaftalen 2019-2022 (pkt. 52,I)
- At forslaget vil støtte borgere, der er særligt socialt udsatte, men har potentiale for at bo mere selvstændigt i en fritliggende bolig.
- At den foreløbigt beregnede husleje pr. bolig, fortsat ligger inden for de økonomiske muligheder en borger med kontanthjælp som forsørgelsesgrundlag vil kunne betale.
- At udgiften til den sociale støtte for borgere, der kan bo i en skæv bolig, sænkes set i forhold til et ophold på et forsoreshjem.
- At forslaget vil medvirke til at imødegå, at pladserne på Forsorshjemmet Toften ikke "sander til", da de skæve boliger anvendes til udslusning fra Toften.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Nedenfor fremgår de økonomiske forudsætninger ved etablering af de 9 skæve boliger.

Anskaffelsessum: kr. 10.720.000

Finansiering:

Realkreditlån	kr. 5.195.000
Kommunal medfinansiering	kr. 1.700.000
Tilskud fra Transport og Boligministeriet	kr. 3.825.000

I alt

kr. 10.720.000

Konsekvenser af den ændrede finansiering for kommunen:

- Ændret realkreditbelåning påvirker kommunen i forhold til kommunale garantistillelse for realkreditlånet.
- Ændret huslejeniveau på Fælleshuset som kommunen lejer påvirker kommunen deponeringsforpligtigelse.
- Ændret behov for kommunale medfinansiering, men indenfor det af Byrådet godkendte rådighedsbeløb for etablering af boligerne. I bilag 1A vedlægges skema med forbrugsspecifikation i forhold til anlægsbevillingen på 1,6 mio. kr.

Konsekvenser for kommende beboere

- De kommende beboere berøres af, at huslejeniveauet stiger fra kr. 3300 pr md. til kr. 3600 pr. md.

Myndighedsafdelingen i Center for Handicap og Psykiatri vurderer, at et huslejeniveau er acceptabelt for målgruppen. Det understreges, at der ikke bliver ændret på boligernes indretning og kvalitet, som er blevet målrettet målgruppen af særligt socialt udsatte, som har brug for en fritliggende boliger.

Vedr. ændret kommunal medfinansiering

Jf. ovenstående vedr. finansiering, så er der behov for kommunal medfinansiering. Der er i 2019 blevet frigivet 0,1 mio. kr. og den 23. marts 2020 blev der frigivet 0,2 mio. kr. til jordbundsundersøgelser, inkl., miljøundersøgelser, museumsundersøgelser af grunden, rådgivning samt evt. udmatrikulering. Med denne sag søges om, at den resterende del af rådighedsbeløbet svarende til kr. 1,6 mio. bliver frigivet. Den kommunale medfinansiering vil blive udbetalt i 2021 som et anlægstilskud, hvorfor der også søges anlægsbevilling på det resterende rådighedsbeløb i 2021.

Den samlede kommunale medfinansiering på kr. 1,9 mio. svarer dermed til den af Byrådet godkendte økonomiske ramme for byggeriet. Behovet for en kommunal medfinansiering på samlet kr. 1,9 mio. svarer dermed til den vurdering fra Center for Kommunale Ejendomme fremkom med forud for Byrådets godkendelse.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2020	2021	2022	2023
Bevillingsønske					
Drift					
Anlæg, bev. 177	4.1		1.600		
Afledt drift					
Finansiering					
Afsat rådighedsbeløb, bev. 177	4.1		1.600		
Kassen					

-

-

Vedr. ændret garantistillelse

Boligselskabet søger om 100 % kommunal garantistillelse for realkreditlån på maksimalt kr. 5.195.000 – der udgør den understøttede del af finansieringen. Kommunen garanterer for den del af lånet, der får sikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi.

Vedr. Ændret afledt deponering

Fællesboligen lejes i udgangspunktet af Slagelse Kommune, og der er her en ny foreløbig beregnet husleje på kr. 3.600 - månedligt excl. forbrug. Ved indgåelse af lejemål med et kommunalt formål skal der deponeres et beløb svarende til det lejedes værdi, og ved dette lejemål beregnes deponeringen af kostprisen og udgør kr. 1.001.574. Deponeringen kan efter gældende regler finansieres af ledig låneramme (lånerammen er disponeret), modregning af værdien af andre opsagte lejemål indenfor samme regnskabsår eller af kassen. Deponeringen skal ske, når aftalen tiltrædes.

Alle opsagte lejemål i 2020, hvor værdien af det lejede ikke er disponeret til andre formål, kan modregnes i deponeringsforpligtigelsen, og dermed løbende nedbringe det deponerede beløb. Efter regnskabsårets udgang vil den endelige deponering blive frigivet med 1/25 pr. år. Et eventuelt restbeløb skal finansieres af kassen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Center for Handicap og Psykiatri indstiller,

1. at Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at der bliver givet anlægsbevilling på 1,6 mio. kr. i 2021 af det afsatte rådighedsbeløb til Skæve boliger.
2. at anskaffelssummen for etablering af de 9 boliger med en anskaffelssum på 10,720 mio. kr. som ansøgt af Slagelse Boligselskab godkendes.
3. at den foreløbige gennemsnitlige husleje for en bolig på 39,53 m². Kr. 3.600,- pr. måned godkendes.
4. at Slagelse kommune stiller 100 % kommunal garanti for realkreditlån for maksimalt 5.195.000 kr.
5. at deponeringsforpligtigelse på 1.001.574 kr. sker ved løbende modregning af værdien af opsagte lejemål, der ikke er disponeret til anden side. Et eventuelt restbeløb vil blive finansieret af kassen.

Beslutning i Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser den 7. oktober 2020:

Fraværende: Jørgen Andersen (A)

Udvalget udsatte sagen til ekstraordinært udvalgsmøde den 14. oktober 2020 kl. 17. Indstillingen foreligger til Økonomiudvalgets møde.

Supplerende oplysninger fra administrationen:

Såfremt alle 9 boliger i Nordlunden udlejes til borgere, og der således ikke reserveres en bolig til fællesbolig og eventuel senere udlejning til borger, så bortfalder deponeringsforpligtelsen på ca. 1 mio. kr. Der er efterspørgsel efter alle 9 boliger fra udsatte borgere.

Bilag

330-2020-395252	Bilag 1a ansøgning om anlægsbevilling skæve boliger
330-2020-395247	Bilag 1 Økonomisk statusnotat.Nordlunden fra Slagelse Boligselskab
330-2020-403053	Notat med baggrundsoplysninger vedr. de 9 skæve boliger i Nordlunden

Beslutning i Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser den 14. oktober 2020:

Fraværende:

At 1 - anbefales til Økonomiudvalgets og Byrådets godkendelse.

At 2 - anbefales til Økonomiudvalgets- og Byrådets godkendelse.

At 3 - anbefales til Økonomiudvalgets- og Byrådets godkendelse.

At 4 - anbefales til Økonomiudvalgets- og Byrådets godkendelse.

(V) Tilsluttede sig At 1 til 4 principielt og udtrykte dyb utilfredshed med håndteringen af byggesagen fra Slagelse Boligselskab.

(V) tog endvidere forbehold i forhold til at licitationsloven er overholdt.

At 5 - Anbefales til Økonomiudvalgets- og Byrådets godkendelse.

Forud for møde i Økonomiudvalget undersøges, spørgsmålet vedrørende Licitationsloven.

USB anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at alle 9 boliger udlejes til borgere, og der således ikke reserveres en bolig til fællesbolig. Deponeringsforpligtelsen bortfalder hermed.

Udvalget ønsker, at der arbejdes med muligheder for at skabe og deltage i fællesskaber udenfor boligerne. Oplæg forelægges efterfølgende udvalget i god tid inden ibrugtagning.

Bilag

Bilag 1a ansøgning om anlægsbevilling skæve boliger

Bilag 1 Økonomisk statusnotat.Nordlunden fra Slagelse Boligselskab

Notat med baggrundsoplysninger vedr. de 9 skæve boliger i Nordlunden

Punkt 3: Godkendelse af referat (B)

Sagsfremstilling

3. Godkendelse af referat (B)

Sagsnr.: 330-2019-55516 **Dok.nr.:** 330-2020-400927

Åbent

Kompetence: Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser

Beslutningstema

Godkendelse af referat.

Indstilling

Center for Handicap og Psykiatri indstiller,

1. at referatet godkendes

Beslutning i Udvalget for Specialiserede Borgerindsatser den 14. oktober 2020:

Fraværende:

Godkendt.