

Spørgsmål fra udvalgsmedlem Ann Sibbern (O)

Besvarelse udarbejdet af:

*Ejendomsstrategi, Center for Kommunale Ejendomme – Teamleder Niels Christian Jørgensen og
Afdeling for voksne, Center for Børn og Familie – Afdelingsleder Helle Guldager*

Inventar fremgår – hvilket også skal anvendes i f.eks. lejede lejligheder – bør påføres begges steder for at give en reel sammenligning.

Svar:

Enig. Der tages udgangspunkt i en gennemsnitspris på 5.000 kr. pr. værelse + 50.000 kr. til indretning af fælles arealer m.v.

Vicevært – hvorfor?

Vedligeholdelse af grønne områder/snerydning – kan borgerne ikke selv varetage denne opgave?

Svar:

Det er CKE's vurdering at det hverken er egnet eller normalt at lade de enkelte beboere have ansvaret for grøn pleje og snerydning. Denne ydelse vil i øvrigt også typisk være indregnet i en leje af fx 1-værelses lejligheder (se ovenfor omkring inventar).

Jeg kan ligeledes forstå, at prisen på el/tilslutning er medregnet 3 gange?

Svar:

Det er ikke korrekt. Men udgiften til el er delt op i hhv. tilslutningsafgiften (til SK-forsyning for at leverer el-stikket/effekten) samt selve etableringen af el-forsyningen (til el-installatøren der skal lave arbejdet).

Tv – skal borgerne ikke selv betale for det?

Svar:

Der er kun medregnet udgifter til selve installationen af antenneanlægget (hvilket også vil være tilfældet i de ovenfor nævnte 1-værelses lejligheder). Selve udgiften til abonnementer/licens er ikke indeholdt i overslaget da dette forventes betalt af den enkelte beboer på normal vis.

1,6 mio. kr. til klargøring af grund. Hvis en grund skal klargøres – så vil den pris kunne forhøje et evt. salg af grund på et senere tidspunkt, hvilket ikke er tilføjet.

Svar:

Klargøringen af grunden vil ikke påvirke gensalgsværdien 1:1 idet klargøringen er målrettet den konkrete opstilling af pavilloner. Det er usikkert om det overhovedet vil have nogen gunstig indflydelse på den efterfølgende salgsværdi af grunden efter nedtagning af pavilloner.

Kan en grund som Hulby Møllegård eller andre af kommunens grunde anvendes (hvor der allerede er vand/afløb, strøm)?

Der ønskes herved flere forslag/steder med adresser.

Svar:

Selvom der bygges op ad eksisterende kommunal bebyggelse, vil der stadig være udgifter til både etablering og tilslutning af forsyninger til de 5-600 m² beboelsespavilloner, ligesom der vil skulle etableres en del ny infrastruktur til disse. Herudover var opdraget at beregne et "barmarks"-projekt, hvilket i sit udgangspunkt betyder at der ikke bygges op af eksisterende ejendom.

For overskuelighedens skyld opdeles det primære svar i to dele – en teknisk og en økonomisk del. (I eksemplet nævnes dog kun el-forsyning, men samme forhold gælder i princippet for vand, afløb, varme etc.).

Teknisk set er der en begrænsning for, hvor meget strøm et el-kabel kan føre. Jo mere strøm man har behov for, jo større el-kabel skal der anlægges. Da den el-stikledning, der er ført ind på en eksisterende

ejendom ofte vil være afstemt til det aktuelle behov for strøm som ejendommen har (tillagt en mindre margin til udvidelse), vil etablering af yderligere fx 500-600 m² beboelsespavilloner med køkkener, bad og vaskerum kræve en el-forsyning, der under normale omstændigheder **ikke** kan forsynes via det eksisterende el-stik og tilhørende el-tavle. Derfor vil det af rent tekniske årsager typisk være nødvendigt enten at udskifte det eksisterende el-stik til et større eller at etablerer et særskilt el-stik og el-tavle til de nye pavilloner. Altså ingen betydende forskel i forhold til etablering på en tom grund.

Økonomisk set er der for en given ejendom betalt et såkaldt tilslutningsbidrag til forsyningselskabet for at leverer en bestemt effekt til ejendommen via el-stikket. Beregningen af tilslutningsafgiften varierer naturligvis afhængig af hvilken forsyning der er tale om, men fælles er typisk, at en udvidelse af det bebyggede areal med fx 500-600 m² bolig vil afføde et krav om betaling af tilslutningsbidrag for forsyning af disse nyopførte arealer. Altså ingen betydende forskel i forhold til etablering på en tom grund.

Selvom boligerne måtte blive etableret på en ejendom med eksisterende bebyggelse på, må der forventes at skulle skabes et minimum af nødvendig ny "infrastruktur" - så som stier, adgangsveje, P-pladser, belysning, grønne fællesarealer etc. - svarende til de krav bygningsmyndigheden normalt vil stille ved etablering af lignende boliger på midlertidig tilladelse. Hovedparten af denne "infrastruktur" til boligerne må derfor forventes at skulle anlægges, uanset om der bygges på en tom eller en bebygget grund.

Eksisterende kommunale ejendomme, hvortil der kunne tænkes at placeres et pavillonbyggeri er forholdsvis mange, og vil forventeligt kunne udpeges i eller i oplandet til flere af de større byer i kommunen. Det skyldes blandt andet, at loven åbner mulighed for dispensering fra Planloven, når der er tale om midlertidige boliger til flygtninge. En forudsætning vil dog være et relativt stort, ledigt grundareal i tilknytning til ejendomme og en mulighed for fornuftig adskillelse af den kommunale funktion fra funktionen som bolig.

Har forvaltningen undersøgt, om man i andre kommuner har anvendt disse løsninger, og hvad det har kostet?

Svar:

Kommunale ejendomme oplyser,

På dit spørgsmål om der er andre kommuner der har lavet beregninger for pavillonløsninger til midlertidige boliger, så har jeg vedhæftet et eksempel fra Dragør Kommune (**Bilag 3**) flettet med vores grafer for udgifter afhængig af løbetiden på boligerne.

Deres beregning tager udgangspunkt i 60 måneders lejet løsning, og viser en total månedlig udgift pr. beboer på kr. 5.488,-

Vores graf kan ved 60 måneders leje aflæses til ca. 4.800,-

Der er tale om beregninger og ikke erfaringstal, men det er min vurdering at der er tale om særdeles fint sammenfald mellem de to beregninger, og Dragørs lidt højere omkostning pr måned kan formentlig forklares med at de er nødt til at støjisolere deres boliger samtidig med at arbejdsløn/håndværk helt forventeligt ligger lidt højere i deres region.

Bemærk i den forbindelse at vores analyse viser at der er bedre økonomi i en eje-løsning ved 60 måneders perspektiv (ca 4.200,- om måneden pr. beboer)

Jeg har fulgt en smule med i Handicap- og Psykiatriudvalget, der p.t. arbejder med skæve boliger. Har der ikke været anvendt løsningsforslag med pavillonboliger med en husleje på 2200 kr.?

Svar:

Af Handicap- og Psykiatriudvalgets referat fra den 10. august 2016 fremgår:

"Anlægsøkonomi for skæve boliger som pavillonboliger på en kommunal grund.

Med et eksempel fra 2013/2014 har en anden kommune etableret 6 skæve boliger på hver 40 m² samt et fælleshus på 50 m² incl. 15 m² kontor for en samlet anlægssum på kr. 4.921.000. Der er opnået tilskud på samlet 2,4 mio. kr. Den resterende anlægssum kr. 2.521.000 er finansieret med realkreditlån med kommunal garanti. Den månedlige husleje for en bolig på 40

m2. var ved projekteringen beregnet til kr. 2.200. I den samlede anlægssum indgår en kommunal grund på 1.890 m2 med en værdi på kr. 340.000.

Det årlige driftsbudget for boligerne er på samlet knap kr. 160.000 årligt incl. afdrag og renter på realkreditlånet som fuldt ud er finansieret af huslejen for boligerne samt borgerens betaling for forbrug (varme, el og vand).

Det skal bemærkes at ovenstående eksempel på etablering af boliger er sket i form af genanvendelse af fundamenter og de fleste installationer i jorden (vand, kloak og el) til opførelse af de 6 boliger samt ombygningsudgifter til fælleshuset på 50 m2. I et projekt hvor disse forudsætninger ikke er til rådighed må der regnes med en samlet højere anlægssum, som fuldt ud vil påvirke huslejen da denne merudgift fuldt ud skal lånefinansieres.”

Det skal samtidig understreges, at der er opnået væsentlige fondstilskud til de skæve boliger, hvilket ikke kan opnås til de aktuelle midlertidige boliger.

Kan Slagelse Kommune ligeledes ansøge central pulje til etablering af nye boliger til flygtninge ligesom boligerne i Rude? Kan der både ansøges ift. midlertidige boliger eller også permanente?

Svar:

Ja, der kan søges midler fra puljen på 75. mio. kr. igen i 2017, dog med forbehold for vedtagelse af finansloven for 2017. Ansøgningsfristen for tilskud i 2016 er udløbet, og puljemidlerne er fordelt. Der kan kun søges puljemidler til midlertidige boliger.

Under sag 2 bilag 6 tolkes det således, at der er behov for- og det er vanskeligt at finde billige boliger, som borgeren kan betale med en integrationsydelse? Gælder det både midlertidige og permanente boliger?

Svar:

Ja.

I midlertidige boliger betaler borgeren en fast sats på 2.200 kr. om måneden. Beløbet dækker alle boligudgifterne. Hvis boligen er dyrere, er det kommunen, som betaler resten af udgifterne. Der er meget få midlertidige boliger på markedet, som kan lejes af kommunen indenfor en beløbsramme på 2.200 kr.

I permanente boliger skal borgeren selv afholde alle boligudgifterne ud af deres integrationsydelse. Det er kommunens ansvar at tilbyde en bolig, som borgeren har råd til at betale ud af integrationsydelsen. Det er derfor boligmarkedet (udbud af ledige billige lejemål), som er styrende for, hvor hurtigt kommunen kan tilbyde en flygtning en permanent bolig, som flygtningen kan betale af sin ydelse.