

# Tilsagn om støtte (Skema A) til etablering af 25 almene boliger med serviceareal på Rosenkildevej, Slagelse (B)

## Sagsfremstilling

### 2. Tilsagn om støtte (Skema A) til etablering af 25 almene boliger med serviceareal på Rosenkildevej, Slagelse (B)

Sagsnr.: 330-2013-76781

Dok.nr.: 330-2014-561999

Åbent

Kompetence: Byrådet

#### Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til ansøgning om tilsagn (Skema A) til Slagelse kommunes etablering af 25 almene boliger med serviceareal på Rosenkildevej i Slagelse.

#### Baggrund

Byrådet godkendte med budget 2011 etableringen af 25 almene handicapboliger til voksne med autisme. Sigtet med etableringen er en udvidelse af de eksisterende botilbud til voksne med autisme med stort og mellem støttebehov indenfor rammeaftalen for det specialiserede socialområde i region Sjælland. Der opføres 20 boliger til målgruppen med stort støtte behov og 5 til målgruppen med mellem støtte behov.

Byrådet besluttede den 29. august 2011 den endelige placering af de 25 almene handicapboliger mellem Valmuevej og Rosenkildevej i Slagelse. Placering tager højde for, at de fremtidige beboere i bebyggelsen kan være følsomme overfor støj, men kan også selv være støjende. Den valgte placering er endvidere driftmæssigt fordelagtigt p.g.a. nærhed til Rosenkildeparken, dels fordi særligt målgruppen med stort støtte behov er meget afhængig af de trygge omgivelser Rosenkildeparken kan tilbyde og dels fordi borgerne vil kunne bruge dagtilbud placeret i Rosenkildeparken.

Idet processen omkring etableringen påbegyndtes primo 2012 godkendte Byrådet den 30. april 2012, at Slagelse kommune skulle være bygherre samtidigt blev anlægsbevillingen frigivet. Den 17. december 2012 godkendte Byrådet bevillingsændringer som følge af økonomiaftalen mellem Regeringen og KL 2012 hvor den kommunale grundkapital blev nedsat fra 14 % til 10 % pr. 1. juli 2012 og frem til udgangen af 2016.

Der er udarbejdet lokalplan for området - Lokalplan 1110, 25 almene boliger til voksne med særlige behov, Rosenkildevej, vedtaget i Byrådet 26. november 2012.

På baggrund af en afholdt EU-prækvalifikation, blev totalrådgiverydelsen udbudt mellem 5 udvalgte totalrådgiverhold i 2013. Der blev indgået kontrakt med vinderen af konkurrencen – Mangor og Nagel. Der foreligger et færdigt projektforslag fra 2013 som er udarbejdet i dialogen med brugergruppen for projektet.

Budgetaftalen for 2014 betød, at projektprocessen blev sat på pause til 2016. Byrådet besluttede i forbindelse med budgetaftalen for 2015, at projektet fremrykkes til 2015 for at udnytte markeds- og beskæftigelsespotentialer. Samtidigt blev besluttet at give tillægsbevilling til genopstartsomkostninger samt til at løfte bevillingen til året for opstarten af byggeriet - 2015.

Handicap- og Socialpsykiatriudvalget besluttede den 21. november 2012, at udbudsgrundlaget for håndværkerydelsen for 25 almene boliger skulle udarbejdes således at det er muligt at byde ind på både fagentreprise og hovedentreprise. Grundet at projektet har været sat på pause samt for at give mulighed for at orientere om erfaringerne fra udbuddet af boligbyggeriet på Kastanievej, så har Økonomiudvalget behandlet valget af udbudsform den 15. december 2014. Økonomiudvalget bekræftede beslutningen om at projektet udbydes således at det er muligt at byde ind på både fagentreprise og hovedentreprise.

#### Retligt grundlag

Behandling om tilsagn om støtte for opførelse af almene ældreboliger er omfattet af lov om almene boliger:

- Tilvejebringelsen af almene ældre boliger med særligt henblik på at betjene voksne handicappede sker jf. § 105, stk. 2
- Ydelsesstøtte givet på statens vegne sker jf. § 115, stk. 2
- Grundkapitalens størrelse fremgår af § 118, stk. 1
- Projektet gennemføres efter bestemmelserne i støttebekendtgørelsen vedrørende bl.a. opførelse af ældreboliger, udbuds-, ansvars-, pris- og tidsreglerne m.m.

Det fremgår af gældende styrelsesvedtægt, vedtaget af Byrådet den 16. december 2013, at kompetencen for så vidt angår den faglige vurdering af projektets egnethed og nødvendighed ligger ved Handicap- og Psykiatriudvalget.

Det fremgår af gældende styrelsesvedtægt, vedtaget af Byrådet den 16. december 2013, at den sagsforberedende kompetence omkring de økonomiske dispositioners forsvarlighed vedrørende nybyggeri, udbygning af kommunens ejendomsportefølje samt godkendelse af huslejens størrelse ligger ved økonomiudvalget.

Godkendelse af Skema A for nybyggeri, anlægsbevillinger samt meddelelse af støttetilsagn på statens vegne foretages af Byrådet.

### Handlemuligheder

Der henvises til budgetaftalen for 2015 hvor der blev truffet beslutning om fremrykning af byggeriet fra 2016 til 2015.

### Vurdering

Administration anbefaler at skema A godkendes.

### Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ved budgetlægningen af anlægsbevillingen til 2015 blev anvendt et skønnet rammebeløb for 2015 på 24.320 kr. og der er medtaget et skønnet energitillæg for 2015 på 980 kr. pr. m<sup>2</sup> for energiklasse 2. Rammebeløb og energitillæg for 2015 er nu offentliggjort, og der er en mindre korrektion af anskaffelsessummen på 18.750 kr.

Anskaffelsessummen kan med det nye rammebeløb og energitillæg fastsættes til:

#### Anskaffelsessum for de 25 almene boliger

Max. Rammebeløb 2015 inkl. energitillæg  $25.290 \times 1875 \text{ m}^2 = 47.418.750 \text{ kr.}$  inkl. moms.  
Anskaffelsessummen er inkl. værdi af grund på 3.125.000 kr. jf. vurdering fra Plan & Erhverv

Finansiering af anskaffelsessummen til etablering af de 25 almene boliger sker således:

Lån i Kommunekredit (88 %)	41.728.500 kr.
Kommunal grundkapital (10 %)	4.741.875 kr.
<u>Boligindskud (2%)</u>	<u>948.375 kr.</u>
Anskaffelsessum inkl. moms	<u>47.418.750 kr.</u>

#### Anskaffelsessum for kommunens servicearealer

Servicearealerne er en kommunal udgift og påvirker ikke huslejen. Den samlede anskaffelsessum er på 7.314.100 kr. ekskl. moms. Her er indregnet kommunens udgifter til genopstart på 795.000 kr.

Der opføres 210 m<sup>2</sup> servicearealer. Anskaffelsessummen for de 210 m<sup>2</sup> servicearealer er opgjort på grundlag af maksimumsbeløb pr. m<sup>2</sup> for boliger i 2015 før energitillæg med tillæg af tidligere fastlagt ramme til omkostninger og bygherreindkøb.

Udgifterne til etablering af servicearealerne finansieres 100 % af Slagelse Kommune som dog samtidig modtager et servicearealtilskud fra staten på 40.000 kr. pr. tilknyttet bolig. Der vil derfor kunne hjemtages 1.000.000 kr. i tilskud til servicearealerne.

*Skema A for henholdsvis boligerne og servicearealerne vedlægges som bilag 2 og 3*

*Den endelige anskaffelsessum for såvel boligerne som servicearealet fastlægges først ved skema B, når licitationsresultatet er kendt.*

### Huslejeniveau og driftsbudget

Med udgangspunkt i den foreslåede anskaffelsessum for boligerne er beregnet en husleje på 6.912 kr. pr. måned for en bolig på 75 m<sup>2</sup>. Beregningen viser en samlet årlig m2 pris på 1.106,- kr. bestående af kapitaludgifter på 726 kr. pr. m2 og anslåede driftsudgifter på 380 kr. pr. m2.

Beboerne i de nye handicapboliger vil efter de almindelige regler være berettiget til at søge om boligstøtte.

Ovenstående huslejeniveau svarer overens med det huslejeniveau, der er gældende i de øvrige byggerier af nye handicapboliger, når der tages højde for de prisstigninger der sker i forhold til de forskellige byggeriers ibrugtagningstidspunkter.

*Administrationen vurderer at huslejeniveauet er i overensstemmelse med den efterspørgsel der er efter denne type boliger, som er målrettet et specialiseret botilbud.*

### Afledte driftsudgifter og finansiering.

Følgende afledte driftsudgifter forventes:

· Udgifter til boligstøtte - Med flytning fra et botilbud efter serviceloven til egen almen bolig, skal borgeren betale husleje og bliver berettiget til boligstøtte. De 25 nye boliger vil isoleret set have den afledte effekt, at Slagelse Kommunes udgifter til boligstøtte vil stige som følge af at 5 Slagelse borgere forventes at flytte ind. Der er mellemkommunal refusion på boligstøtten til borgere fra andre kommuner.

Følgende afledte driftsudgifter afholdes via driften af tilbuddet og finansieres over takstbetaling. Der er tale om 100 % takstfinansieret tilbud.

· Tomgangsudgifter ved ledige boliger - Disse finansieres ved, at der i takstberegningen fastsættes en belægningsprocent. Grundet stabil efterspørgsel er belægningsprocenten erfaringsmæssigt 98 %.

### Kommunal nettoøkonomi

Projektets nettoøkonomi kan ved skema A opgøres som følger:

#### Nettoøkonomi vedr. boliger

Kommunal grundkapital – udgift	4.741.875 kr.
"Salg" af grund – indtægt	-3.125.000 kr.
I alt boliger	1.616.875 kr.

#### Nettoøkonomi vedr. serviceareal

Genopstartsomkostninger	795.000 kr.
Etablering af servicearealer	6.519.100 kr.
Nettoudgift før tilskud	7.314.100 kr.
Servicearealtilskud 25 boliger á 40.000 kr. indtægt	-1.000.000 kr.
I alt serviceareal	6.314.100 kr.

**Kommunal udgift i alt** **7.930.975 kr.**

Den samlede anlægsbevilling blev frigivet af Byrådet den 30. april 2012. I forbindelse med budgetaftalen 2015-2018 besluttede Byrådet, at fremrykke byggeriet fra 2016 til 2015. Samtidigt blev det besluttet at give en tillægsbevilling til genopstartsomkostninger samt at løfte bevillingen til året for opstarten af byggeriet '2015 – i alt 3,6 mio. kr., som på nuværende tidspunkt ikke er frigivet, hvorfor det indstilles, at der gives anlægsbevilling på 3,6 mio. kr., således at den samlede anlægssum er til rådighed for byggeriet.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2014	2015	2016	2017
Bevillingsønske					
Drift					

Anlæg	4.1		3.554		
Anlæg	4.1		-19		
<b>Finansiering</b>					
Afsat rådighedsbeløb	4.1		-3.554		
Byggecredit	1.2		16,5		
Beboerindskud	1.2		0,5		
Kommunal grundkapital (Kassen)	1.2		2		

### Konsekvenser for andre udvalg

Center for kultur, fritid og borgerservice vil få øgede udgifter til boligstøtte for forventet 5 borgere fra Slagelse kommune.

### Indstilling

Handicapchefen indstiller,

- 1. at** Handicap og Psykiatriudvalget anbefaler at projektet gennemføres
- 2. at** Økonomiudvalget anbefaler de økonomiske dispositioner overfor Byrådet samt at kommunens ejendomsportefølje udvides og at lejens størrelse er acceptabel i forhold til behovet og nuværende kapacitet
- 3. at** Byrådet godkender skema A for etableringen af 25 almene boliger med anskaffelsessum på 47.418.750 kr. inkl. moms og inkl. værdi af grund på 3.125.000 kr. ,
- 4. at** Byrådet godkender skema A for etablering af servicearealet i tilknytning til de 25 almene boliger med anskaffelsessum på 7.314.100 kr. ekskl. moms svarende til en anskaffelsessum på 9.142.625 kr. inkl. moms,
- 5. at** Byrådet godkender at der gives anlægsbevilling på genopstartsomkostninger samt løft af bevilling til niveau '2015 på i alt 3.553.599 kr.
- 6. at** Byrådet godkender at der sker korrektion af anlægsbevilling på stednummer 530550 på -18.750 kr. i budget 2015
- 7. at** Byrådet godkender at der sker korrektion af mellefinansiering på byggecredit på 16.500 kr., kommunal grundkapital på 1.875 kr. og beboerindskud på 375 kr.
- 8. at** Byrådet godkender at den foreløbige gennemsnitlige bruttohusleje for boligerne på 6.912 kr. pr. måned,
- 9. at** Byrådet godkender at der på statens vegne meddeles tilsagn om tilskud til etablering af servicearealet,
- 10. at** Byrådet godkender at der på statens vegne meddeles tilsagn om ydelsesstøtte til 25 almene boliger.

### Bilag

330-2014-633107	Bilag 1 Notat vedr. efterspørgsel og kvalitet af byggeriet
330-2014-629184	Bilag 2 Skema A bolig Autismeboliger.pdf
330-2014-629193	Bilag 3 Skema A service Autismeboliger.pdf

### Beslutning i Handicap- og Psykiatriudvalget den 7. januar 2015:

#### Fraværende:

Anbefales.