

REFERAT Økonomiudvalget d. 10-12-2019

Mødedato Tirsdag d. 10. december 2019 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1, forhallen (EX, møde)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse skema B VA 4 Nord.....	3
ØU/KB - Udbud af kommunal grund til friplejeboliger.....	5

Punkt 1: Godkendelse skema B VA 4 Nord

03.02.13-P19-4-19

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal godkende finansiering af helhedsplan (skema B) samt etablering af garanti for lån til finansiering af helhedsplanen i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Der søges endvidere om kommunens tilsagn om medvirken i kapitaltilførsel på 3,98 mio. kr.

Sagsfremstilling

Bo-Vest søger på vegne Vridsløselille Andelsboligforening afdeling 66, VA 4 Nord, Gårdhavehusene om Kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B for helhedsplanen.

Der søges samtidig om godkendelse af optagelse af lån, samt medvirken i ”femtedels-løsning”/kapitaltilførsel med 3,98 mio. kr. De øvrige deltagere i femtedelsløsningen er realkreditinstituttet og boligselskabet hver med 1/5 og Landsbyggefonden med 2/5. Den samlede kapitaltilførsel er opgjort til 19,9 mio. kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen kan udbetales, når der foreligger godkendt skema B, og tilsagn vil være betinget af medvirken fra de øvrige parter. Når Albertslund Kommune har godkendt kapitaltilførslen, indgår beløbet i likviditetsbudgettet med den forventede udbetalingsdato.

Kommunens andel af kapitaltilførslen finansieres med hensatte midler fra frikøb af kommunens tilbagekøbsklausul.

Skema A blev godkendt på organisationsbestyrelsesmøde d. 10. februar 2010 og i Kommunalbestyrelsen d. 6. december 2011. På kommunalbestyrelsesmødet d. 6. december 2011 blev tillige godkendt medvirken i kapitaltilførsel efter ”femtedels-modellen”. Anlægsbudgettet ved skema A udgjorde 200 mio. kr. svarende til en lejestigningen på 145 kr./m² pr. år. Da skema A for gårdhusene i syd blev godkendt i 2010/11, var det et meget komprimeret forløb, som bl.a. betød, at de afsatte midler ikke stod mål med de faktiske priser. Det stod efter skema A hurtigt klart, at helhedsplanerne på ingen måde kunne realiseres inden for den støttede ramme. Landsbyggefonden blev gjort bekendt med denne problematik og svarede, at udbuddene skulle gennemføres for at se, hvor priserne landede ved skema B.

Anlægsbudgettet ved skema B udgør 536 mio. kr. – primært som en konsekvens af kendte merydelser – ud fra erfaring med helhedsplanen i AB Syd. I AB Syd, som nu er afsluttet, var der ligeledes en fordobling fra skema A til Skema B.

Projektet der ligger til grund for skema B, blev enstemmigt vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde d. 2. oktober 2019. Under forudsætning af kommunens godkendelse af skema B er der varslet genhusning begyndende med Duens Kvarter.

Der søges endvidere om kommunens godkendelse af tilvalg i henhold til godkendt råderetskatalog, såfremt lejestigningen er mindre end 850 kr./mdr. Størrelsen på beløbet er tidligere godkendt af kommunen i forbindelse med en tilsvarende helhedsplan i naboafdelingen AB Syd.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift er opgjort til 536,395 mio. kr., som finansieres som følger:

Støttet realkreditlån med ydelsesstøtte og 100 % kommunegaranti:	310.000.000 kr.
75% af reguleringskontoen	75.750.000 kr.
Henlagte midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse	28.000.000 kr.
Ustøttet realkreditlån med 100 % kommunegaranti	122.645.208 kr.

Reguleringskontoen er oprettet i henhold til regulativ af 12. januar 2006 m.fl., hvorefter midler, der opsamles i en afdeling som følge af tidsforskydning mellem støttetildeling og afholdelse af udgifter til fysiske opretningsarbejder, huslejestøtte og social aktiviteter henlægges på en reguleringskonto i afdelingen.

Anvendelse af midler fra reguleringskontoen kan kun ske med kommunens og Landsbyggefondens godkendelse.

Gennemførelse af helhedsplanen har følgende konsekvenser for huslejen.

Nuværende leje pr. m2.	756 kr.
Lån med ydelses-, husleje- og driftsstøtte	145 kr.
Ustøttet lån	352 kr.
Besparelse henlæggelser	- 104 kr.
Ny husleje pr. m2 efter renovering	1.149 kr. – svarende til en stigning på ca. 52 %.

Ny husleje for et 93 m2 gårdhus 8.905 kr. pr. måned

Ny husleje for et 108 m2 gårdhus 10.340 kr. pr. måned

Der forventes en besparelse på varmeudgiften på ca. 875 kr./mdr. for en gennemsnitsbolig. Dette svarer til en reduktion på 113 kr./m2 pr. år.

Af kapitaltilførselsdepotet på 19,9 mio. kr. forventes der udbetalt 1,445 mio. kr. årligt i direkte driftstilskud til afdelingen.

Kommunen har ingen yderligere udgifter ved gennemførelsen af helhedsplanen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at projektet godkendes som anført (skema B), herunder optagelse 30-årige realkreditlån med 100% kommunal garanti og kommunal kapitaltilførsel samt tilvalg i henhold til råderetskatalog med en maksimal lejeforhøjelse på 850 kr./mdr.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

(V, Ø, O) udnlod

Bilag

2019.10.14 Skema B ansøgning VA 4 Nord godkendelse skema B

VA 4 Nord - Skema B budget.pdf

VA 4 Nord - Stipulerede leje ved øgede investeringer.pdf

VA 4 Nord - Beboerinformation_Indstilling til skema B renovering.pdf

Punkt 2: ØU/KB - Udbud af kommunal grund til friplejeboliger

82.02.00-G10-7-19

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal beslutte om der ønskes udbudt en kommunal grund til friplejeboliger.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra Bofællesskabet Storkøbenhavn, som er en forældrebaseret arbejdsgruppe, der ønsker at etablere et friplejehjem for personer over 18 år med nedsat fysisk og/eller psykisk funktionsevne. Henvendelsen til Albertslund Kommune handler om muligheden for salg af en kommunal grund på ca. 4000 m² til opførelse af et byggeri på ca. 1000 m² til 10-14 friplejeboliger med tilhørende fælles- og servicearealer.

Bofællesskabet Storkøbenhavns mål er, at skabe et friplejehjem baseret på omsorg og et kristent værdigrundlag. Arbejdsgruppen har derfor indgået et samarbejde med Kristelig Handicapforening, som også har medvirket til etablering af lignende friplejeboliger.

Egnede kommunale grunde

Albertslund Kommune har kun et mindre antal ubebyggede grunde på ca. 4000 m²:

- Skallerne syd for Herstedvester landsby - større end 4.000 m²

I kommuneplanen er arealet udlagt til rekreativt formål, og i lokalplanen til offentlig formål. Ved behandling af dagsordenspunktet Henvendelse fra Small Living Albertslund på Kommunalbestyrelsesmødet den 12. juni 2018, blev der truffet beslutning om, at arealet ved Skallerne forsat skal anvendes til rekreativt formål.

- Humlehusene - ca. 4.000 m²

Ved behandling af dagsordenspunktet Plejecenter og Sundhedshus - Lokationer for nye plejebyggerier på Kommunalbestyrelsesmødet 7. februar 2017, blev der truffet beslutning om, at arealet skal reserveres til udvidelse af Humlehusenes kapacitet.

- Hyldagergrunden - større end 4.000 m²

I Budgetaftale 2019 er det anført, at Hyldagergrunden sælges til ejerboliger, herunder rækkehuse og 1-2 grunde til bofællesskaber.

- Stensmosevej 12 - større end 4.000 m²

En del af arealet er reserveret til ny daginstitution, mens der på det øvrige areal kan opføres boliger. Arealet har dog ikke en størrelse, der vil kunne bære en yderligere reduktion, hvis det skal være attraktivt som en samlet boligbebyggelse.

Forvaltningens vurdering er således, at Albertslund Kommune ikke har arealer, der egner sig til opførelse af friplejeboliger, der opfylder kriterierne fra Bofællesskabet Storkøbenhavn.

Offentlige udbud til friplejeboliger

Albertslund Kommune er forpligtet til at sælge al kommunalt ejet ejendom i offentlig udbud. Et offentligt udbud må ikke tilrettelægges på en måde, der er tilpasset en bestemt interesseret købers ønsker, og dermed er egnet til at afskære andre interesserede tilbudsgivere fra at afgive et bud. En kommune kan i udbudsbetingelserne fastsætte en række specifikke salgsvilkår, hvis de udgør et lovligt middel til at fremme et sagligt kommunalt formål. Et udbud af friplejeboliger skal derfor findes i et konkret behov hos Albertslund Kommune, og der vil kunne stilles krav om friplejeboliger, hvis det er et behov for kommunen. Der vil ikke kunne stilles krav om beboermålgruppe, eller hvilke værdier friplejeboligerne skal drives efter.

Forvaltningen har været i kontakt med Greve Kommune, der har gennemført et udbud af friplejeboliger. Greve Kommune kunne orientere om stor interesse fra hele norden for at opføre og drive friplejeboliger i deres kommune. Forvaltningen har været i kontakt med en ejendomsmægler, der vurderer, at den store interesse for at opføre friplejeboliger betyder, at grundpriserne for friplejeboliger er de samme som for almindelige private boliger.

Friplejeboliger

Bofællesskabet Storkøbenhavn forudsættes oprettet som en selvejende institution drevet i henhold til friplejeboliglovens bestemmelser, og uden kommunal anvisningsret til boligerne i bebyggelsen. Det vil være et friplejehjem, der selv vurderer hvilke borgere, der kan bo i plejehjemmets boliger. Albertslund Kommune er efter Friplejeboliglovens § 89 forpligtet til at føre tilsyn med byggeriet i anlægsfasen og efterfølgende føre tilsyn med, at boliger og serviceareal holdes forsvarligt ved lige og at boligerne udlejes til og bebos af den berettigede personkreds.

Derudover vil Albertslund Kommune blive ansvarlig for en række tilsyn såvel som ydelser til den enkelte borger i friplejeboligen. For visse ydelser kan der søges om mellemkommunal refusion, mens Albertslund Kommune selv skal afholde ydelser efter Sundhedsloven. Det bemærkes endvidere, at etablering af friplejeboliger i Albertslund Kommune kan påvirke kommunens egne botilbud ved eventuel overkapacitet, og dermed medføre en kommunal udgift til tomme boliger.

Samlet vurdering

Forvaltningens vurdering er:

1. Der findes ikke umiddelbart en egnet grund til opførelse af friplejeboliger, der svarer til de behov Bofællesskab Storkøbenhavn har.
2. Idet et udbud ikke må tilpasses en bestemt køber, og der kan forventes flere interesserede bydere, er der risiko for, at Bofællesskabet Storkøbenhavn ikke vil vinde udbuddet. Kommunalbestyrelsen kan i det tilfælde beslutte enten ikke at sælge, eller at sælge til en anden operatør af friplejeboliger.
3. Opførelse af friplejeboliger vil medføre forøgede kommunale udgifter.

Det er således forvaltningens anbefaling, at der ikke udbydes et kommunalt areal til opførelse af friplejeboliger

Træffes der beslutning om ikke at udbyde en kommunal grund ud til friplejeboliger, vil Bofællesskabet Storkøbenhavn have mulighed for at købe en privatejet grund på markedsvilkår i Albertslund Kommune. Kommunalbestyrelsen skal i dette tilfælde beslutte om der skal gives mulighed for etablering af friplejeboliger og udarbejdelse af et nyt plangrundlag for den erhvervede grund.

Supplerende Sagsfremstilling

By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse den 5. december 2019

Vedrørende udviklingsaftale:

Kommunen er forpligtet til at udbyde grunde under de betingelser, der er angivet i udbudsbekendtgørelsen, og som er beskrevet i sagen.

En udviklingsaftale giver en forkøbsret. For at opretholde forkøbsretten skal aftaleparten byde den pris, der sættes af en uvildig ejendomsmægler og lægges i udbuddet som vejledende mindstepris. Hvis aftaleparten har budt mindsteprisen, og en anden byder højere, kan aftaleparten matche budet. Sker det ikke, er kommunen forpligtet til at forkaste alle bud eller sælge grunden til brug for friplejehjem til højest bydende. I udbud med en projektudviklingsaftale med forkøbsret, kan ikke gives andre kriterier end pris, idet det vil give aftaleparten en fordel frem for andre mulige bydere, hvilket er i strid med udbudsbekendtgørelsen.

Vedrørende kommunale grunde

I sagen er beskrevet de kommunale grunde, der er over 4.000 m², og som kan bebygges. Der findes ikke andre kommunale grunde af den størrelse, med mindre man ønsker at inddrage flere grønne arealer i f.eks. Roholmparken.

Lovgrundlag

LBK nr. 47 af 15/01/2019 Kommunestyrelsesloven.

BEK nr. 799 af 24/6-2011 om offentlig udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

LBK nr. 1162 af 26/10/2017 Friplejeboligloven.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der ikke udbydes kommunalt areal til friplejeboliger.

Historik

Økonomiudvalget den 3. december, pkt. nr.

Sagen blev udsat til ekstraordinært ØU den 10.12.19.

Kenni Flink (Å) deltog ikke i mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet der udarbejdes forslag til udviklingsaftale med Bofællesskabet Storkøbenhavn med henblik på forkøbsret til et ca. 4000 m² stort grundareal på Hyldagergrunden.

Bilag

Projektbeskrivelse for Bofællesskabet Storkøbenhavn

juridisk notat om friplejeboliger