



Referat fra møde i Social-, Ældre- og Sundhedsudvalget

Mandag den 11. januar 2010 Kl. 16.45
i F 5 på rådhuset

Mødedeltagere:

Anne-Lise Kuhre (A)
Anne-Mette Risgaard Schmidt (V)
Kasper Andersen (O)
Lis Olsen (V)
Susan Stauersbøl (F)
Tina Tving Stauning (A)
Torben Petterson (A)



Indhold

Åben dagsorden

Sag nr. 3

Projekt Vangedevej 13 - opførelse af botilbud

Sag nr. 4

Salg af kommunal ejendom samt godkendelse af skema A (plejeboliger)

Sag nr. 5

Meddelelser



Sag nr. 3 **Projekt Vangedevej 13 - opførelse af botilbud**

Journal nr.: 017664-2009

Lovgrundlag: Serviceloven og Almenboligloven

Sagsfremstilling: Det er tidligere besluttet, at botilbuddet på Marbæk skal erstattes af et mere tidssvarende tilbud på Vangedevej 13 og i handicapplanerne er der lagt op til, at Vangedevej 13 skal rumme 8 pladser.

De nuværende 4 beboere på Marbækvej tilbydes bolig på Vangedevej.

Kommunen har i samarbejdet med Boligselskabet Rosenvænget og arkitektfirmaet Mangor & Nagel udformet det endelige projekt, som er bilagt dagsorden.

Kommunen vil få 100 % anvisningsret til boligerne, og der vil udover de 4 beboere fra Marbækvej, der tilbydes bolig, fra ventelisten visiteres borgere med behov for et botilbud.

Herudover vil der indledes drøftelse med ejeren omkring afvikling af Marbækvej, idet den hidtidige lejekontrakt/aftale skal opsiges, såfremt de pågældende beboere vælger at fraflytte.

Projektet på Vangedevej har en anslået samlet anskaffelsessum for boligerne på 11,761 mio. kr. Heraf udgør værdien af salg af grund til boligdelen 3,2 mio. kr.

De 8 boliger har et samlet bruttoareal på 468 m² og det gennemsnitlige bruttoareal inkl. andel af et fællesareal udgør 58,5 m². Servicearealet til bebyggelsen udgør 31,8 m².

De afledte økonomiske konsekvenser ved byggeriet betyder følgende:

- en kommunal garanti for lånet til byggeriet, som anslås at udgøre ca. 7,0 mill. kr.
- en kommunal udgift i form af finansiering af grundkapital svarende til 0,823 mio.kr.
- en anlægsbevilling til finansiering af servicearealer og statslig gebyr på 0,638 mio. kr. (udgift) samt tilsvarende et servicearealtilskud fra staten på 0,320 mio. kr. (indtægt)



- et salgsprovenu på 3,2 mio. kr.
- en kommunal udgift på 0,070 mio. kr. til udmatrikulering

Ifølge det foreløbige driftsbudget for projektet fremgår det, at lejens størrelse årligt andrager 1.159 kr./m², hvilket svarer til 5.650 kr. pr. bolig pr. måned ekskl. vand, varme, el og gas.

Driftsmæssigt er der på budgettet for 2010 taget højde for udgiften ved at drive botilbudet på Vangedevej - dog skal der i budgetopfølgningen indregnes udgiften til servicearealet samt en justering i forhold til eventuel salg af pladser. De budgetmæssige justeringer afholdes indenfor den udmeldte budgetramme for 2010.

Ifølge den nuværende tids- og handleplan for byggeriet forventes boligerne ibrugtaget pr. 1. november 2010.

Bevilling: Der søges bevillinger til projektet i efterfølgende sag.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Den forventede nettoudgift til servicearealer på 0,318 mio. kr. inkl. servicearealtilskud (0,638 mio. kr. - 0,320 mio. kr.) er ikke afsat i kommunens budget og søges kassefinansieret. Tilsvarende er udgiften til kommunal grundkapital til byggeriet på 0,823 mio. kr. ikke afsat i budgettet og søges kassefinansieret. Salget af Vangedevej 13 indgår i kommunens budget med et nettosalgsprovenu på 3,2 mio. kr. i 2010. Budget- og analyseafdelingen har ikke yderligere bemærkninger, idet det forudsættes at udgifterne til driften af de 8 nye plejeboliger kan afholdes inden for den eksisterende driftsbevilling.

Indstilling: Direktøren for Velfærd, Sundhed og Kultur indstiller, at Social-, Ældre- og Sundhedsudvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler at:

der sker en principgodkendelse af projektet med etablering af 8 plejeboliger på Vangedevej i overensstemmelse med intentionerne i handicapplanen om udfasing af det utidssvarende botilbud på Marbæk.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: Udvalget godkender indstillingen.



Sag nr. 4 **Salg af kommunal ejendom samt godkendelse af skema A (plejeboliger)**

Journal nr.: 011851-2008

Lovgrundlag: Almenboligloven, støttebekendtgørelsen

Sagsfremstilling: Sagen var på dagsorden på Økonomiudvalget den 9. december 2009, hvor sagen udgik, da sagen først skal behandles af Social-, Ældre- og Sundhedsudvalget.

Ejendommen Vangedevej 13 i Frederikssund, som ejes af kommunen, foreslås solgt og ombygget til almene ældreboliger med et serviceareal.

Byrådet besluttede på møder henholdsvis den 26. august 2008, jfr. sag nr. 150, og den 29. april 2008, jfr. sag nr. 84, at ejendommen Vangedevej 13 med udstykning af en grund på 2.000 m² skulle sælges til LEV til etablering af 8 almene ældreboliger til handicappede unge, under forudsætning af opfyldelse af en række forudsætninger. Købsprisen blev fastsat til 3,200 mio. kr.

Sagen har efterfølgende været genstand for en omfattende korrespondance mellem administrationen og LEV. I september 2009 nåede parterne frem til den konklusion, at LEVs køb af ejendommen med efterfølgende ombygning ikke længere er aktuel.

Administrationen har efterfølgende været i dialog med Boligselskabet Rosenvænget v/Domea vedrørende et evt. salg og ombygning af ejendommen til 8 almene ældreboliger med serviceareal. Boligselskabet har fremsendt købstilbud på 3,200 mio. kr., skema A (skema A anvendes ved ansøgning om støttetilsagn fra kommunen), totaløkonomisk vurdering, førsynsrapport, driftsbudget og projektforslag.

Administrationen har foretaget en gennemgang af det fremsendte.

Administrationen foreslår ud fra økonomiske hensyn, at Boligselskabet Rosenvænget alene køber den del af ejendommen, som skal indeholde boligdelen, og at kommunen beholder den del, som indeholder servicearealet. Det bemærkes, at servicearealdelen - uanset om kommunen skal beholde det, eller om det sælges sammen med den øvrige del - vil skulle udskilles matrikulært.

Ifølge skema A for Vangedevej 13 indeholder bebyggelsen 8 plejeboliger med et samlet bruttoareal på 468 m². Boligerne har et gennemsnitligt bruttoareal inkl. andel af fællesareal på 58,5 m². Servicearealet i bebyggelsen udgør 31,8 m².



Den samlede anskaffelsessum ifølge skema A for plejeboligerne er opgjort til 11,761 mio. kr. Heraf udgør værdien af salg af grund til boligdelen 3,200 mio. kr.

Anskaffelsessummen ifølge skema A finansieres, jfr. almenboliglovens § 118 stk. 1 og § 6, stk. 3 i lov nr. 490 af 12. juni 2009 om ændring af almenboligloven, således:

8 Plejeboliger incl. fællesarealer

Realkreditlån 91 %	kr. 10,703 mio.
Kommunal grundkapital 7 %	kr. 0,823 mio.
Beboerindskud 2 %	kr. 0,235 mio.
I alt	kr. 11,761 mio.

Såfremt Byrådet beslutter at give tilsagn til skema A forpligter kommunen sig til at yde en kommunal garanti for den del af lånet, som får sikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Det må påregnes, at garantien vil udgøre ca. 7,000 mio. kr. Garantien størrelse skal være oplyst ved behandlingen af skema B (skema B anvendes når kommunen skal godkende anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse).

Finansieringen af servicearealerne er en kommunal forpligtelse. Den samlede anskaffelsessum for disse er beregnet til 0,799 mio. kr. inkl. moms (0,638 mio. kr. eksklusiv moms og teknisk værdi af grund, men inklusiv gebyr til staten). Når skema C (skema C anvendes ved byggeriets afslutning og godkendelse af byggeregnskabet) er godkendt og indberettet både for boligdelen og servicearealet udløses et statsligt tilskud på 0,320 mio. kr. til kommunen, hvilket bringer den kommunale udgift for servicearealet ned til 0,318 mio. kr.

Kommunen forestår driften af servicearealet, og de fælles udgifter hertil afholdes over ejerforeningsvedtægten. De øvrige driftsudgifter i form af varme og rengøring betales over løbende drift.

Af det udarbejdede driftsbudget fremgår, at lejens størrelse årligt andrager 1.159 kr./ m², hvilket svarer til 5.650 kr. pr. bolig pr. måned ekskl. vand, varme, el og gas.

Social Service har vurderet, at der er et stort behov for boligerne, og at lejen er rimelig. Kommunen har anvisningsretten til boligerne.

Bevilling:

Der søges om meddelelse af anlægsbevilling til indtægter på 3,2 mio. kr. fra salget af Vangedevej 13, finansieret af pulje til salg af kommunale ejendomme i 2010 (anlægsprojekt nr. 011050 Salg af kommunale ejendomme).



Der søges om meddelelse af anlægsbevilling til udgifter på 0,070 mio. kr. til udmatrikulering i forbindelse med ejendomshandlen, finansieret af pulje til salg af kommunale ejendomme i 2010 (anlægsprojekt nr. 011050 Salg af kommunale ejendomme).

Der søges om meddelelse af bevilling til kommunal grundkapital til byggeriet på 0,823 mio. kr. ifølge skema A, finansieret ved tillæg til rådighedsbeløb (kassefinansiering) i 2010.

Der søges om meddelelse af anlægsbevilling på 0,638 mio. kr. til finansiering af servicearealer og statsligt gebyr, finansieret ved tillæg til rådighedsbeløb i 2010 (kassefinansiering).

Der søges om meddelelse af anlægsbevilling til indtægter på 0,320 mio. kr. som servicearealtilskud fra staten, finansieret ved tillæg til rådighedsbeløb i 2011 (tilgår kassen).

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Den forventede nettoudgift til servicearealer på 0,318 mio. kr. inkl. servicearealtilskud er ikke afsat i kommunens budget og søges kassefinansieret. Tilsvarende er udgiften til kommunal grundkapital til byggeriet på 0,823 mio. kr. ikke afsat i budgettet og søges kassefinansieret.

Salget af Vangedevej 13 indgår i kommunens budget for salg af ejendomme med et nettosalgsprovenu på 3,2 mio. kr. i 2010.

Budget- og analyseafdelingen har ikke yderligere bemærkninger, idet det forudsættes at udgifterne til driften af de 8 nye plejeboliger kan afholdes inden for den eksisterende driftsbevilling.

Indstilling:

Sekretariatschefen indstiller over for Social-, Ældre- og Sundhedsudvalget at anbefale over for Økonomiudvalget og Byrådet at:

1. der træffes beslutning om salg af ejendommen til Boligselskabet Rosenvænget.
2. der søges om meddelelse af anlægsbevilling til indtægter på 3,2 mio. kr. fra salget af Vangedevej 13, finansieret af pulje til salg af kommunale ejendomme (anlægsprojekt nr. 011050 Salg af kommunale ejendomme).
3. der søges om meddelelse af anlægsbevilling til udgifter på 0,070 mio. kr. til udmatrikulering i forbindelse med ejendomshandlen, finansieret af pulje til salg af kommunale ejendomme (anlægsprojekt nr. 011050 Salg af kommunale ejendomme).
4. skema A godkendes med en anskaffelsessum på 11,761 mio. kr. for boligdelen og 0,799 mio. kr. for servicearealet.
5. der godkendes en kommunal garanti for lånet, som anslås at ville udgøre ca. 7,000 mio. kr.
6. der søges om meddelelse af bevilling til kommunal grundkapital til byggeriet på 0,823 mio. kr. ifølge skema A, finansieret ved tillæg til rådighedsbeløb (kassefinansiering).



7. der søges om meddelelse af anlægsbevilling på 0,638 mio. kr. til finansiering af servicearealer og statsligt gebyr, finansieret ved tillæg til rådighedsbeløb (kassefinansiering).
8. der søges om meddelelse af anlægsbevilling til indtægter på 0,320 mio. kr. som servicearealtilskud fra staten, finansieret ved tillæg til rådighedsbeløb i 2011 (tilgår kassen).

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutning i Økonomiudvalget, Onsdag den 09. december 2009
Udgår.

Beslutninger:

Udvalget godkender indstillingen.



Sag nr. 5 **Meddelelser**

Journal nr.: 000220-2010

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Indstilling:

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger: Ingen.



Møde i Social-, Ældre- og Sundhedsudvalget Mandag den 11. januar 2010. Mødet sluttede kl. 17.20

Kasper Andersen

Anne-Lise Kuhre

Lis Olsen

Tina Tving Stauning

Torben Petterson

Susan Stauersbøl

Anne-Mette Risgaard Schmidt