

REFERAT Økonomiudvalget 2012-2025 d. 22-08-2022

Mødedato Mandag d. 22. august 2022 kl. 09:00

Mødested Borgmesterens mødelokale

Mødedeltagere Jesper Frost Rasmussen, Jakob Lose, Henning Ravn, May-Britt
Andrea Andersen, Diana Mose Olsen, Jørgen Ahlquist, Jakob
Lykke, Olfert Krog, Sabrina Bech Røn

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Fremtidig placering af afstemningssted i Ribe.....	4
Arbejdernes Boligforening, afdeling 21 Mølleparken - Ansøgning om væsentlig forandring.....	5
Arbejdernes Boligforening, afdeling 4 Baggesens Alle - Ansøgning om væsentlig forandring.....	7
Bramming Boligforening - Orientering om etablering af Fælleshus.....	8
Ungdomsbo, afdeling 92, Kastanien - Ændring af de særlige udlejningsregler i bofællesskabet.....	10
Øgede udgifter i forbindelse med licitationen af Kastanie Alle 6-8.....	12
Øgede udgifter i forbindelse med licitationen af Sydstjernen.....	14
Renovering af kommunens udlejningsejendomme på Gl. Vardevej.....	16
Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser.....	20
Godkendelse - underskriftsblad.....	21

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Økonomiudvalget den 22-08-2022

Godkendt.

Punkt 2: Fremtidig placering af afstemningssted i Ribe

22/8364

Resumé

Op til Folkeafstemningen den 1. juni 2022 besluttede Byrådet den 4. april 2022 at flytte afstemningsstedet i Ribe fra Ribe Hallen til Ribe Fritidscenter for denne valghandling.

Indeholdt i beslutningen var, at der efterfølgende evalueres på den fremtidige placering af afstemningsstedet i Ribe.

Sagsfremstilling

I den evaluering, der er modtaget fra afstemningsstedet efter Folkeafstemningen, gives der klart udtryk for, at det ønskes, at afstemningsstedet i Ribe permanent flyttes til Ribe Fritidscenter.

Der har tidligere været rejst kritik af forholdene i Ribe Hallen. Selvom der er taget en række initiativer til at afhjælpe de udfordringer, der har været ved at afholde valg i Ribe Hallen vurderes det, at en række forhold gør, at Ribe Fritidscenter er mere velegnet som afstemningssted end Ribe Hallen. Det drejer sig bl.a. om:

- Bedre indeklima
- Bedre handicapforhold
- Bedre adgangsforhold – bedre flow i de vælgere der kommer til og forlader afstemningsstedet
- Bedre mulighed for at styre varmen
- Bedre parkeringsforhold

Økonomi

Udgiften til leje af hhv. Ribe Hallen og Ribe Fritidscenter er på samme niveau.

Kompetencer

Økonomiudvalg > Byråd

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Byrådet, at afstemningsstedet i Ribe flyttes permanent til Ribe Fritidscenter.

Beslutning Økonomiudvalget den 22-08-2022

Godkendt med den bemærkning, at Ribehallen er 2. prioritet.

Punkt 3: Arbejdernes Boligforening, afdeling 21 Mølleparken - Ansøgning om væsentlig forandring

22/14962

Resumé

Esbjerg Kommune har den 20. maj 2022 modtaget ansøgning fra Arbejdernes Boligforening vedrørende væsentlige forandringer (udskiftning af tag, samt vinduer og døre) med låneoptag i afdeling 21 – Mølleparken.

Sagsfremstilling

De væsentlige forandringer omfatter udskiftning af tag, samt vinduer og døre. Boligforeningen oplyser, at taget er nedslidt og der er konstateret fugt i tagkonstruktionen. Vinduerne er ligeledes nedslidte og det er meget svært at skaffe reservedele til udbedring af dem. Derudover oplyser boligforeningen, at der efter projektets gennemførelse forventes besparelser i varmeudgiften for de enkelte beboere. Der kan dog ikke sættes et konkret beløb på, hvad de enkelte vil kunne spare, da dette er afhængig af beboerens forbrugsmønster.

Afdelingen består i dag af 89 familieboliger, der er opført som etagebyggeri.

Projektet er godkendt af:

- Boligorganisationens bestyrelse den 12. maj 2022
- Afdelingsmøde den 19. maj 2022.

Grundet det nuværende bygge- og anlægsmarked har boligforeningen set sig nødsaget til at indgå kontrakten med entreprenøren, før den kommunale godkendelse foreligger, da de ellers ikke kan være garanteret den aktuelle anlægssum. Boligforeningen er fra Tilsynets side blevet oplyst, at grundet huslejestigningens størrelse vil ansøgningen blive forelagt til behandling af Byrådet.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboliglovens § 28 – Væsentlige forandringer.

Almenboliglovens § 29 – Optagelse af lån.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 79, stk. 4 - fastsættelse af leje.

Økonomi

Anlægsarbejderne beløber sig samlet set til 15.935.000 kr. og finansieres på følgende vis:

- Provenu på realkreditlån på 11.100.270 kr. (Hovedstol 11.270.000 kr.), med en løbetid på 30 år. Omkostningerne i forbindelse med optagelsen af lånet er 169.730 kr.
- Dispositionsfondsmidler 4.900.000 kr.

Der er en difference på 65.270 kr. mellem anlægssummen og finansieringen. Boligforeningen oplyser, at de i forbindelse med lånetilbuddet har valgt at runde op til nærmeste 100 t. kr. De vil, når lånet hjemtages, bede om det nøjagtige beløb.

Arbejderne vil medføre en huslejestigning fra 727 kr. m2 pr. år. til 835 kr. m2 pr. år – svarende til en stigning på 14,86%.

Boligorganisationen oplyser, at huslejestigningen ikke forventes at medføre udlejningsbesvær efter renoveringen.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at de væsentlige forandringer med låneoptag godkendes, herunder en huslejestigning på 14,86% og dermed en sluthusleje på 835 kr. m² pr. år.

Beslutning Økonomiudvalget den 22-08-2022

Godkendt.

Punkt 4: Arbejdernes Boligforening, afdeling 4 Baggesens Alle - Ansøgning om væsentlig forandring

22/19144

Resumé

Esbjerg Kommune har den 5. maj 2022 modtaget ansøgning fra Arbejdernes Boligforening vedrørende væsentlige forandringer (udskiftning af tag og beklædning på kviste, samt separatkloakering) med låneoptag i afdeling 4 – Baggesens Alle.

Sagsfremstilling

De væsentlige forandringer omfatter udskiftning af tag og separatkloakering. Boligforeningen oplyser, at besigtigelse af taget har vist, at taget bør udskiftes, primært med baggrund i at understrygningen er i meget dårlig forfatning. Separatkloakeringen sker i forlængelse af at Din Forsyning foretager kloakseparering i området.

Afdelingen består i dag af 14 familieboliger, der er opført som tæt/lav byggeri.

Projektet er godkendt af:

- Boligorganisationens bestyrelse den 2. september 2021
- Afdelingsmøde den 15. september 2021

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboliglovens § 28 – Væsentlige forandringer.

Almenboliglovens § 29 – Optagelse af lån.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 79, stk. 4 - fastsættelse af leje.

Økonomi

Anlægsarbejderne beløber sig samlet set til 4.599.000 kr. og finansieres på følgende via 30-årigt kontantlån på i alt 4.668.000 kr. (Hovedstolen). Omkostningerne og kurstab i forbindelse med lånoptagelsen er 68.682 kr.

Arbejderne vil medføre en huslejestigning fra 388 kr. m2 pr. år. til 549 kr. m2 pr. år – svarende til en stigning på 41,49 %.

Boligorganisationen oplyser, at huslejestigningen ikke forventes at medføre udlejningsbesvær efter renoveringen.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at de væsentlige forandringer med låneoptag godkendes. Herunder en huslejestigning på 41,49 % og dermed en sluthusleje på 549 kr. m2 pr. år.

Beslutning Økonomiudvalget den 22-08-2022

Godkendt.

Punkt 5: Bramming Boligforening - Orientering om etablering af Fælleshus

17/29470

Resumé

Bramming Boligforening har i forbindelse med etablering af 51 familieboliger, der hvor det tidligere Rådhus i Bramming lå, ligeledes opført et Fælleshus til gavn for hele Bramming Boligforening.

Sagsfremstilling

I forbindelse med opførelsen af 51 familieboliger på Sct. Knuds Alle 7A, der hvor Bramming Rådhus tidligere lå, har bestyrelsen i Bramming Boligforening besluttet, at der ligeledes skulle etableres et Fælleshus. Formålet med fælleshuset er at skabe et samlingspunkt for alle afdelingerne i boligforeningen.

Bestyrelsen i Bramming Boligforening har igennem en længere periode haft ønske om at skabe et sted centralt beliggende i Bramming, hvor det er muligt at dyrke beboerfællesskaberne på tværs af boligforeningens 15 afdelinger. Der kan være tale om fælles aktiviteter, der er arrangeret af Boligforeningen, men de enkelte lejere i boligforeningen har ligeledes mulighed for at leje fælleshuset til private arrangementer.

Fælleshuset er oprettet som en separat afdeling, der har fået navnet ”Æ punchhus”.

Navnet er en reference til byens gamle samlingssted på lokaliteten.

Der blev i juni 2022 lavet en administrativ godkendelse på opførelse af fælleshuset. Den administrative godkendelse blev udarbejdet med baggrund i Ministeriets notat af 15. december 2011 – ”Notat om etablering af fælleslokaler og beboerhuse på tværs af afdelinger/ejerformer.”, samt at fælleshuset var opført og taget i brug i 2021.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboligloven § 16, stk. 1,1

Almenboligloven § 26

Almenboligloven § 20, stk. 4

Bekendtgørelse om sideaktiviteter for almene boligorganisationer mv.

Økonomi

Anlægssummen for fælleshuset er 2.308.744 kr.

Udgiften er finansieret via boligforeningens dispositionsfond og har derved ingen økonomiske konsekvenser for Esbjerg Kommune.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Byrådet orienteres.

Beslutning Økonomiudvalget den 22-08-2022

Orientering givet.

Bilag

Notet om etablering af fælleslokaler på tværs af afdelinger/ejerverner

Punkt 6: Ungdomsbo, afdeling 92, Kastanien - Ændring af de særlige udlejningsregler i bofællesskabet

22/19554

Resumé

Ungdomsbo har fremsendt ansøgning om ændringen af udlejningsreglerne for bofællesskabet i afdeling 92, Kastanien.

Den 20. april 2020 godkendte Byrådet ændring i de særlige udlejningsregler for bofællesskabet. Det har dog efterfølgende vist sig ikke at være hensigtsmæssigt med en aldersgrænse på 60 år, hvorfor der søges om, at den sættes ned til 50 år (fleksible udlejningsregler).

Sagsfremstilling

Ungdomsbos afdeling 92, Kastanien ønsker som ved etableringen at fortsætte som et alment bofællesskab. Herunder med de oprindelige hensigter om at fremme det gode naboskab med menneskelig omsorg for hinanden, deltage i fællesskabet gennem fælles aktiviteter og overholde bofællesskabets øvrige regler.

Afdeling 92 består af 16 boliger.

Byrådet godkendte den 20. april 2020, at aldersgrænsen skulle hæves fra 50 år til 60 år, det har dog efterfølgende vist sig ikke at være ideelt med en højere alder ved indflytning set i relation til de oprindelige hensigter i bofællesskabet.

Ændringerne af de særlige udlejningsregler har været forelagt afdelingsbestyrelsen, der fremsatte ønske om at sænke den nuværende aldersgrænse på 60 år til 50 år.

Udlejningskriterierne for afdelingen vil efter denne ændring se således ud:

1. At man mindst skal være fyldt 50 år for at kunne leje en bolig i afdeling 92.
2. At man som lejer ikke må have hjemmeboende børn.
3. Tildeling af bolig sker til boligsøgende, som opfylder kriterie 1 og 2, og med længst anciennitet på ventelisten for bofællesskabet.
4. Ved genudlejning har beboere i afdelingen fortrinsret. De skal blot stille sig søgende på ventelisten for bofællesskabet.
5. Såfremt der ingen er, som er fyldt 50 år uden hjemmeboende børn på ventelisten, tilbydes en ledig bolig til personer på Ungdomsbos venteliste, som er under 50 år og uden hjemmeboende børn.

Aftaler om særlige udlejningskriterier kan jf. almenboliglovens § 60 indgås for 100 pct. af de ledige boliger i afdelingen.

Jf. ministeriets vejledning om fleksible udlejningsregler og beboermaksimum er det muligt at indgå en aftale for at fremme lokale formål, eksempelvis: at fastholde et godt seniormiljø i afdelingen.

Det vurderes, at de ønskede udlejningskriterier ikke kan føre til diskrimination overfor bestemte grupper begrundet race, hudfarve, afstamning, nationale og etnisk oprindelse o.lig. og derved ikke strider mod reglerne for særlige udlejningskriterier.

Udlejningskriterierne skal revideres efter 4 år, men kan dog tages op til revision inden udløbet af aftaleperioden, hvis de ikke virker efter hensigten.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboligloven § 60 – Flexibel udlejningsregler.

Ministeriets vejledning om fleksible udlejningsregler og beboermaksimum

Økonomi

Ændringen af de særlige udlejningsregler har ikke nogen økonomisk virkning for hverken afdelingen eller Esbjerg Kommune.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at aldersgrænsen i udlejningskriterierne ændres fra 60 år til 50 år.

Beslutning Økonomiudvalget den 22-08-2022

Godkendt.

Punkt 7: Øgede udgifter i forbindelse med licitationen af Kastanie Alle 6-8

21/2091

Resumé

I budget 2021 blev der afsat 11 mio. kr. til otte boliger med mulighed for særforanstaltninger på Kastanie Allé 6-8 i Ribe under Udviklingscenter Vest i Social barn-ung-voksen.

I sommeren 2022 blev projektet sendt i licitation. Licitationsresultatet viste en samlet anlægsudgift på omkring 18,7 mio. kr., hvilket er 7,7 mio. kr. mere end først budgetteret.

Med denne sag indstilles til beslutning om at tildele tillægsbevilling på 7,7 mio. kr.

Sagsfremstilling

Den 25. maj 2021 godkendte Social & Arbejdsmarkedsudvalget ideoplægget for otte nye boliger på Kastanie Alle 6-8. Oplægget blev udarbejdet med afsæt i kapacitetsanalyse af 2020, der viste en manglende kapacitet på voksenhandicapområdet. Kapacitetsudfordringen vurderedes at vokse de kommende år.

Kastanie Alle 6-8 er til borgere med fysisk og/eller psykisk funktionsnedsættelse, som har brug for særforanstaltninger, da de er svære at rumme indenfor de almindelige botilbud, og har omfattende behov for hjælp og støtte hele døgnet. Særforanstaltningerne skærmer beboerne, så de kan få et bedre liv med en højere livskvalitet.

Boligerne er uden fælles boligarealer med tilhørende serviceareal til personalet. Boligerne opføres som 2-rumsboliger med eget bad og toilet. Boligerne etableres som selvstændige enheder med afskærmning til de nærmeste boliger.

I tilknytning til boligerne skal en servicebygning etableres med kontorfaciliteter, toilet, bad og sovefaciliteter.

Økonomi

I budget 2021 blev der under Social & Arbejdsmarkedsudvalget afsat 11 mio. kr. til opførelse af otte boliger på Kastanie Alle 6-8:

Tabel 1: Økonomi for Kastanie Alle 6-8.

Mio. kr.	2021	2022	2023	I alt
Afsat til projektering Ejendomme	1,3			1,3
Afsat rådighedsbeløb via Social- og Arbejdsmarkedsudvalget		5	4,7	9,7
Total	1,3	5	4,7	11

Ejendomme har haft anlægget i licitation i juni 2022. Licitationen endte ud i en anslået anlægsudgift på 18,7 mio. kr., altså 7,7 mio. kr. mere end budgetteret.

Ejendomme vurderer, at de forhøjede omkostninger skyldes det overophedede byggemarked, der resulterer i store prisstigninger.

Forvaltningen vurderer, at det er svært at finde flere besparelser end dem der allerede er indarbejdet i ideoplægget der har været i licitation, uden at det går ud over kvalitet og funktion.

Det vurderes derfor ikke muligt at finde væsentlige besparelser til projektet, uden betydelige forringelser af tilbuddet, som vil betyde, at målgruppens særlige behov ikke kan imødekommes.

Det forventes, at opførelsen af boligerne vil betyde en efterfølgende driftsbesparelse på ca. 1 mio. kr. årligt. Besparelsen vil blive hentet ved at tilbyde borgere, der bor på pladser købt udenfor kommunen, at flytte til Esbjerg Kommune samt ved at forebygge fremtidige eksterne køb af pladser.

Forvaltningen indstiller med denne sag, at der tilføres en bevilling til projektet på den manglende anlægssum af 7,7 mio. kr.

Forvaltningen gør opmærksom på at tillægsbevillinger af anlægsprojekter har indflydelse på bruttoanlægsrammen og kan dermed have betydning for gennemførelse af øvrige anlægsprojekter i kommunen, da rammen skal overholdes i forhold til det indberettede til KL.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Konsekvenser for andre udvalg

Klima & Miljøudvalget

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen vurderer ikke, at anlægget kan gennemføres uden en tillægsbevilling.

Indstilling

Direktøren for Borger & Arbejdsmarked og direktøren for Teknik & Miljø indstiller til Økonomiudvalget, at det indstilles til Byrådet, at der træffes beslutning om tillægsbevilling til rådighedsbeløb og frigivelse til Klima & Miljøudvalget, på i alt 7,7 mio. kr. i år 2023, finansieret af kassen.

Beslutning Økonomiudvalget den 22-08-2022

Godkendt med den bemærkning, at den ikke disponerede anlægsramme i 2025 og 2026 reduceres tilsvarende.

Punkt 8: Øgede udgifter i forbindelse med licitationen af Sydstjernen

21/14098

Resumé

I budget 2019-2022 blev det vedtaget, at Sydstjernen skulle udvides fra otte til 16 pladser.

Den 31. maj 2021 besluttede det daværende Børn & Familieudvalg at godkende ideoplægget for projektet og Byrådet traf senere beslutning om at afsætte 13 mio. kr. til anlægget.

I sommeren 2022 blev projektet sendt i licitation. Licitationsresultatet viste en samlet anlægsudgift på 15 mio. kr., som overstiger det afsatte budgetbeløb med 2 mio. kr.

Med denne sag indstilles til beslutning, at der tildeles en tillægsbevilling på 2 mio. kr. til udvidelsen af Sydstjernen.

Sagsfremstilling

Det daværende Børn & Familieudvalg besluttede den 31. maj 2021 at godkende ideoplægget for en udvidelse af Sydstjernen fra otte til 16 pladser. Udvidelsen af Sydstjernen og den samtidige nedlukning af de 8 pladser ved tilbuddet Relatus, skulle sikre en bedre udnyttelse af kapaciteten på familieområdet ved at målrette ressourcerne til den aktuelle efterspørgsel efter pladser. Sydstjernen i Ribe er en døgninstitution med plads til anbragte børn og unge. Institutionen er organiseret under Familiecentret i Social barn-ung-voksen.

Med udbygningen af Sydstjernen ændres målgruppen, så tilbuddet kan rumme børn og unge i alderen 8-18 år (med evt. efterværn) med sociale og adfærdsmæssige problemstillinger, som ikke kan rummes i Esbjerg Kommunes øvrige tilbud.

Sydstjernen skal efter renovering og udbygning modtage unge med massivt omsorgssvigt, som kan have svære tilknytningsvanskeligheder, som ikke har modtaget den nødvendige støtte hjemmefra, som kan have ringe eller manglende indlevelsesevne, som oftest ikke drager omsorg for sig selv eller andre og som kan have følelsesmæssige vanskeligheder.

Disse unge vil ofte have brug for adfærdskorrigerende støtte, da de kan have udadreagerende, grænsesøgende og normløs adfærd. Børnene kan have svære tilpasningsvanskeligheder, mangle sociale kompetencer og/eller have lettere psykiatriske vanskeligheder.

Der ønskes etableret en institution til 16 børn og unge med 16 separate værelser. De fysiske rammer skal være indbydende og hjemlige. Værelserne indrettes med udgangspunkt i den enkeltes behov og ønsker.

Tilbuddet skal have fællesområder, som er tilgængelige for alle, samt spiseområder med køkkener. Tilbuddet indrettes, så personalefaciliteterne bliver en integreret del af tilbuddet.

Økonomi

I budget 2019-2022 blev der afsat 11 mio. kr. til udvidelsen af døgninstitutionen Sydstjernen fra otte til 16 pladser med mulighed for at oprette delvist sikrede pladser.

Det viste sig senere, at den forventede pris nærmere ville være 13 mio. kr. Derfor anmodede Børn & Familieudvalget byrådet om at afsætte yderligere rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 2 mio. kr. for at finansiere den estimerede merudgift i forbindelse med den planlagte om- og tilbygning af Sydstjernen.

Byrådet godkendte på møde den 21. juni 2021 anmodningen, så det samlede budget for Sydstjernen endte på 13 mio. kr.:

Tabel 1: Økonomi for Sydstjernen.

Mio. kr.	2022	2023	I alt
Afsat til projektering, Ejendomme	2		2
Afsat rådighedsbeløb via Social- og arbejdsudvalget	5	6	11
Total	7	6	13

Ejendomme har haft anlægget i licitation i juni 2022. Licitationen endte ud i en anslået anlægsudgift på 15 mio. kr., altså 2 mio. kr. mere end budgetteret.

Ejendomme vurderer, at de forhøjede omkostninger skyldes det overophedede byggemarked, der resulterer i store prisstigninger. Hertil er der ligeså opstået en uventet udgift til omlægning af kloakering, som ikke var med i det oprindelige budget.

Forvaltningen vurderer, at det er svært at finde flere besparelser end dem der allerede er indarbejdet i ideoplægget der har været i licitation, uden at det går ud over kvalitet og funktion.

Det vurderes derfor ikke muligt at finde væsentlige besparelser til projektet, uden betydelige forringelser af tilbuddet, som vil betyde, at målgruppens særlige behov ikke kan imødekommes.

Forvaltningen indstiller derfor med denne sag, at der tilføres en bevilling til projektet på den manglende anlægssum af 2 mio. kr.

Forvaltningen gør opmærksom på at tillægsbevillinger af anlægsprojekter har indflydelse på bruttoanlægsrammen og kan dermed have betydning for gennemførelse af øvrige anlægsprojekter i kommunen, da rammen skal overholdes i forhold til det indberettede til KL.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Konsekvenser for andre udvalg

Klima & Miljøudvalget

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen vurderer ikke, at anlægget kan gennemføres uden en tillægsbevilling.

Indstilling

Direktøren for Borger & Arbejdsmarked og direktøren for Teknik & Miljø indstiller til Økonomiudvalget, at det indstilles til Byrådet, at der træffes beslutning om tillægsbevilling til rådighedsbeløb og frigivelse til Klima & Miljøudvalget, på i alt 2 mio. kr. i år 2023, finansieret af kassen.

Beslutning Økonomiudvalget den 22-08-2022

Godkendt med den bemærkning, at den ikke disponerede anlægsramme i 2025 og 2026 reduceres tilsvarende.

Punkt 9: Renovering af kommunens udlejningsejendomme på Gl. Vardevej

19/16397

Resumé

Der er afsat budgetmidler på i alt 18,8 mio. kr. til renovering af kommunens udlejningsejendomme på Gl. Vardevej 57-71.

Renoveringsarbejdet er så langt, at arbejdet skal sættes i udbud.

Der er dog foretaget en ny kalkulation af udgifterne til denne renovering på baggrund af dels en ny byggeteknisk vurdering samt kendskabet til de forhøjede priser på materialer.

Den nye kalkulation har medført, at projektet bliver væsentligt dyrere, end da budgetmidlerne blev afsat.

Med denne sag ønskes der politisk stillingtagen til renoveringsprojektets videre forløb ud fra tre forskellige forslag fra forvaltningen.

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har en række udlejningsejendomme på Gl. Vardevej (nr. 57-71), som lejes ud uden indbetaling af indskud og uden nævneværdig renovering ved fraflytning. Dette giver adgang til en bolig til borgere med akut behov for en bolig.

Denne praksis kombineret med langvarig mislighold af disse ældre boliger, som ikke er egnet til udsatte borgere, har resulteret i, at boligerne i dag fremstår meget nedslidte. I flere tilfælde er boligerne sundhedsskadelige at bo i. Derfor har bygningerne blandt andet været plaget af rottetilfælde, som man ved forskellige tiltag såsom ny kloakering er ved at komme til livs. Væggelus har tidligere været et stort problem og er det til stadighed trods kun færre fund ved den årlige screening. En af årsagerne til de fortsatte problemer med væggelus er, at væggelus er svære at komme til livs i gamle ejendomme som disse.

En byggeteknisk vurdering er blevet foretaget af Ejendomme, Teknik & Miljø, hvori man undersøgte bygningens installationer med hensyn til VVS, el og ventilation samt behovet for udskiftning af tag på begge bygninger.

Her var det tydeligt, at de fleste af bygningens installationer er forældede og nedslidte og derfor behøver en udskiftning, mens tagene kan holde yderligere 15-20 år før udskiftning er nødvendig.

Det gennemgribende installationsarbejde nødvendiggør, at hele opgange skal renoveres samtidig, hvilket kræver en genhusning af ti lejemaal per opgang. Der er syv opgange i alt.

Byrådet besluttede på baggrund af dette en ny plan for renoveringen af Gl. Vardevej den 20. september 2021, som omfatter følgende:

- Renovering af 66 lejligheder, inkl. el-, vand- og varmeinstallationer, overflader, nyt inventar (køkken/toilet) og eventuel fjernelse af udvalgte ikke-bærende vægge.
- Strømpføring af kloakrør under kældergulve.
- Renovering af installationer i lejlighederne i stueetagen på Gl. Vardevej 63, som værestedet Morgenrøden i dag anvender.
- Udskiftning af vinduer og døre mod gården/haven i nr. 57-71 (bygning 1 og 2. Der findes driftsmidler hertil i 2021 og 2026. Midlerne i 2026 ønskes fremrykket og kan med fordel indgå i projektet).
- Udskiftning af vinduer mod gaden i boligerne på Gl. Vardevej 59-71 (bygning 2)
- Renovering af fem baderum herunder anlæg af gulvvarme (to er blevet renoveret via driftsmidler).
- Renovering af fem opgange (to er blevet renoveret via driftsmidler)

Ejendommene er opført i 1932-33 og både de tekniske installationer, lejligheder og opgangene bærer præg af stor slitage, ligesom forekomster af miljøfarlige stoffer er stor i forhold til nugældende regler.

Ny viden om renoveringsprojektet

Der er i samarbejde med Fritid, Sundhed & Omsorg, DAB (udlejningsadministrator) og Ejendomme udarbejdet et byggeprogram med henblik på at få igangsat projekteringen. Byggeprogrammet har været gennemgået med det kommunale værested Morgenrøden og Hjemløses Venner og deres input er medtaget. Programmet er udarbejdet med udgangspunkt i ovenstående beslutning fra september 2021. Det færdige byggeprogram er efterfølgende godkendt af projektets styregruppe. Der er til projektet afsat i alt 18,8 mio. kr.

I forbindelse med projekteringen har rådgiverne på projektet kalkuleret, at man på nuværende tidspunkt forventer et projektbudget på ca. 29,1 mio. kr. ekskl. moms.

Der er afsat 18,8 mio. kr., hvilket medfører, at der mangler finansiering for i alt ca. 10,3 mio. kr. for at kunne realisere renoveringen af ejendommene Gl. Vardevej 57-71.

Årsagerne til budgetforskellen mellem det afsatte budgetbeløb og den kalkulerede pris er dels en nødvendig udskiftning af alle tekniske installationer fra kælder til øverste etage, hvor også nye føringsveje skal etableres, og dels saneringen af ejendommene for miljøfarlige stoffer.

Herudover er prisstigninger på materialer også en væsentlig til budgetforskellen. Årsagen hertil er COVID-19 og krigen i Ukraine. Hvornår priserne stagnerer/falder er ukendt.

Renoveringsprojektet, der er udarbejdet, betragtes som minimum i forhold til beslutningen fra september 2021. Der er arbejdet målrettet på at tilgodese de fremtidige driftsudgifter samtidig med at finde de bedste og mest økonomiske løsninger.

Vision 2025

Renovering af boligerne på Gl. Vardevej vil bidrage til en forbedring af boligforholdene for beboerne og dermed opfylde Vision 2025's velfærdsspor "Livskvalitet og sundhed".

Lovgrundlag, planer mv.

Lejeloven

Økonomi

Den afsatte økonomi i september 2021 ser således ud:

	Projektering	Bygning 2	Bygning 1 og 2	Bygning 1, inkl. MR*	
	2021	2022	2023	2024	Total
Anlægsudgifter i alt i kr.	500.000	2.835.157	10.349.802	4.977.087	18.802.045
				* Morgenrøden	

På baggrund af projektforslaget viser den ovennævnte nye kalkulation, at renoveringsprojektet vil beløbe sig til ca. 29,1 mio. kr. Der mangler således ca. 10,3 mio. kr. for at kunne realisere renoveringen.

Forvaltningen gør opmærksom på, at tillægsbevillinger af anlægsprojekter har indflydelse på bruttoanlægsrammen og kan dermed have betydning for gennemførelse af øvrige anlægsprojekter i kommunen, da rammen skal overholdes i forhold til det indberettede til KL.

En genberegning viser, at det er fordelagtigt at udføre renovering i to opgange ad gangen. Det betyder at det vil tage ca. 12 måneder frem for to år.

Forskellige forslag til det videre renoveringsforløb

Renoveringen var påtænkt udbudt primo august 2022 med opstart af renoveringen januar 2023.

Med denne sag skal der således tages stilling til projektets omfang på grund af den manglende fulde finansiering, herunder om renoveringen skal reduceres i omfang.

Såfremt projektet reduceres, anbefales det, at ejendommen Gl. Vardevej 65-71 renoveres, da denne ejendom er den mest trængende samtidig med, at det er den ejendom, der indeholder flest boliger.

Hvis denne reducerede løsning vælges, vil den anden bygning ikke blive renoveret. Det bør derfor overvejes, om der senere skal afsættes midler til renovering af denne bygning. Dette vil have den konsekvens, at der vil være væsentlig forskel i tilstanden af lejlighederne på Gl. Vardevej, uden at der er synderlig forskel i huslejen.

Udbuddet af renoveringsarbejderne afventer denne politiske sagsbehandling. Det forventes, at udbuddet kan udsendes medio september 2022 med en anlægsbevilling i efteråret 2022 og opstart af renoveringen i marts 2023. Dermed vil renoveringen afsluttes ca. marts 2024.

Med denne sag ønskes en politisk stillingtagen til, hvilke af de nedenstående tre forslag, der skal arbejdes videre med.

1) Der afsættes yderligere 10,3 mio. kr. i rådighedsbeløb til renoveringsprojektet med 7,5 mio. kr. i 2023 og 2,8 mio. kr. i 2024 finansieret af kommunekassen.

2) Projektet realiseres delvist indenfor den tidligere afsatte økonomi. Gl. Vardevej 65-71 renoveres (i alt 40 boliger) indenfor den afsatte økonomi på maksimalt 18,8 mio. kr.

Gl. Vardevej 57-63 renoveres ikke.

3) Projektet udskydes på ubestemt tid og midler i den tidligere afsatte økonomi (midler fra vedligeholdelsesbudgettet til ejendommen) vil blive brugt til vedligehold i nødvendigt omfang.

Kompetencer

Sundhed & Omsorgsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Fritid, Sundhed og Omsorg, indstiller til Sundhed & Omsorgsudvalget, at det indstilles til Byrådet, at der træffes beslutning om, hvilken af nedenstående tre muligheder, der arbejdes videre med i renoveringsprojektet.

1) Der afsættes yderligere 10,3 mio. kr. i rådighedsbeløb til renoveringsprojektet med 7,5 mio. kr. i 2023 og 2,8 mio. kr. i 2024 finansieret af kommunekassen.

2) Projektet realiseres delvist indenfor den tidligere afsatte økonomi. Gl. Vardevej 65-71 renoveres (i alt 40 boliger) indenfor den afsatte økonomi på maksimalt 18,8 mio. kr.

Gl. Vardevej 57-63 renoveres ikke.

3) Projektet udskydes på ubestemt tid og midler i den tidligere afsatte økonomi (midler fra vedligeholdelsesbudgettet til ejendommen) vil blive brugt til vedligehold i nødvendigt omfang.

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 08-08-2022

Udvalget anbefaler mulighed nr. 1.

Sendes videre til afgørelse i økonomiudvalget.

Beslutning Økonomiudvalget den 22-08-2022

Der arbejdes videre med løsningsmulighed 1. Den ikke disponerede anlægsramme i 2025 og 2026 reduceres tilsvarende.

Liste D tog forbehold.

Bilag

Kommissorium for renovering af udlejningsejendomme på Gl. Vardevej

Punkt 10: Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser

22/163

Punkt 11: Godkendelse - underskriftsblad