

REFERAT Økonomiudvalget 2012-2025 d. 07-09-2020

Mødedato	Mandag d. 07. september 2020 kl. 09:00
Mødested	Borgmesterens mødelokale
Mødedeltagere	Jesper Frost Rasmussen, Henrik Vallø, Diana Mose Olsen, Karen Sandrini, Søren Heide Lambertsen (Afbud), May-Britt Andrea Andersen, John Snedker, Jakob Lose, Olfert Krog

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Afrapportering på Esbjerg Kommunes Digitaliseringspolitik.....	4
Ændring af kriterier for driftsgaranti for privatinstitutioner.....	6
Brugerbetaling på det specialiserede voksenområde - rengøring.....	9
Lejerbo, Esbjerg - Oprettelse af ny boligorganisation og alment nybyggeri på Tovværket.....	15
Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser.....	19
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Økonomiudvalget den 07-09-2020

Godkendt.

Punkt 2: Afrapportering på Esbjerg Kommunes Digitaliseringspolitik

20/13624

Resumé

Ved vedtagelsen af Digitaliseringspolitikken 2018-2021 blev det besluttet at Digitalisering & It årligt udarbejder en status på implementeringen af politikken til Direktionen og Økonomiudvalget.

Digitaliseringspolitikken udstikker områder og temaer, som sammen med både den fælleskommunale og den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi samt Esbjerg Kommunes lokale politikker og strategier sætter rammerne for arbejdet med digitalisering. Den overordnede afrapportering findes i vedlagte Afrapportering Digitaliseringspolitikken 2019

Direktørområderne er i gang med at realisere politikken via handleplaner eller konkrete projekter. Direktørområderne vurderer selv, hvordan de vil arbejde med digitaliseringspolitikken i praksis og har ansvar for at forankre den lokalt. Et samlet overblik over de enkelte direktørområder projekter findes i bilag 2 til Afrapportering Digitaliseringspolitikken 2019.

Sagsfremstilling

Årets afrapportering fortæller kort om de større færdigimplementerede digitaliseringsprojekter i kommunen i 2019.

Desuden gives en status på arbejdet med både kompetenceudvikling og med det digitale fundament, som kommunen altid skal holde i mente, når vi arbejder med nye digitaliseringsprojekter.

De digitaliseringsprojekter, der er igangværende, ses i afrapporteringens bilag 2: Digitaliseringsoverblikket. I overblikket er de enkelte projekter koblet til et eller flere af politikkens temaer. Der er pr. juli 2020 opgjort ca. 160 igangværende digitaliseringsprojekter fordelt på alle direktørområder. Der er tale om både store og små projekter, samt projekter som er i idéfasen.

Vision 2025

Esbjerg Kommune har en ambitiøs Vision 2025. Digitalisering og ibrugtagning af nye teknologier er med til at give mulighed for at indfri visionen og sørge for at kommunen gør brug af de bedste løsninger, når vi løser vores opgaver.

Der er rigtig mange steder, hvor digitalisering/nye teknologier kan spille ind – ikke kun på de administrative områder i kommunen.

Kompetencer

Økonomiudvalget

Indstilling

Direktionen indstiller til Økonomiudvalget, at den fremlagte afrapportering tages til efterretning

Beslutning Økonomiudvalget den 07-09-2020

Orientering givet.

Bilag

Punkt 3: Ændring af kriterier for driftsgaranti for privatinstitutioner

20/15858

Resumé

Byrådet har godkendt kriterier for oprettelse og drift af privatinstitutioner. I godkendelseskriterierne indgår kriterier for størrelsen af den driftsgaranti som privatinstitutionerne skal stille.

Der er ultimo 2018 via lovgivningen fastsat loft over driftsgarantien i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse af privatinstitutioner. Dette medfører at Esbjerg Kommunes godkendelseskriterier skal ændres.

Sagsfremstilling

Daginstitutioner kan efter Dagtilbudsloven etableres og drives som privatinstitutioner af en privat leverandør efter godkendelse fra kommunalbestyrelsen.

Det er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvori privatinstitutionen fysisk etableres, der skal godkende privatinstitutionen, hvis denne lever op til de kvalitetskrav, der stilles til dagtilbud på centralt plan og på kommunalt plan. Der gælder derfor en etableringsret for privatinstitutioner.

Kommunalbestyrelsen fastsætter og offentliggør kriterier for oprettelse og drift af privatinstitutionerne.

Jfr. Esbjerg Kommunes nuværende godkendelseskriterier skal privatinstitutionerne stille en driftsgaranti. Garantien nedtrappes i takt med privatinstitutionens eksistens. Ved nyoprettede privatinstitutioner udgør garantien 3 mdr., faldende til 2 mdr. efter 1 år og endeligt til 1 måneds garanti når privatinstitutionen har eksisteret i 2 år. Garantien udregnes efter driftstilskuddet i forhold til enten det maksimale antal børn som institutionen er godkendt til eller efter det forventede antal indmeldte børn.

Efter ny lovgivning kan der maksimalt stilles krav om driftsgaranti svarende til ½ måneds drifts-, bygnings- og administrationstilskud pr. barn samt eventuelt forudbetalt drifts- bygnings- og administrationstilskud pr. barn.

Det vil sige, at hvis en privatinstitution modtager et forudbetalt tilskud svarende til én måned drifts-, bygnings- og administrationstilskud pr. barn, må kommunen stille krav om driftsgaranti svarende til 1½ måneds tilskud pr. barn.

Esbjerg Kommune kan derfor ikke længere stille krav om 2 eller 3 mdrs. driftsgaranti, men vil kunne fortsætte med at stille kravet om 1 måneds driftsgaranti uanset om institutionen er nyoprettet eller har været i drift i flere år.

Esbjerg Kommune udbetaler tilskuddene månedsvis forud i forhold til antal indmeldte børn. Garantien beregnes efter driftstilskuddet pr. barn. Dvs. i dag stilles der ikke garantien for bygnings- og administrationstilskuddet.

Det foreslås at kriterierne for driftsgarantien ændres, så den beregnes med en sats svarende til 1 måneds drifts-, bygnings- og administrationstilskud pr. barn. Beløbene vil som i dag variere efter aldersgrupperne 0-2 år og 3 år til skolestart.

I kommunen er der på nuværende tidspunkt syv godkendte privatinstitutioner. Alle 7 privatinstitutioner har eksisteret i flere år, og har på baggrund heraf p.t. stillet driftsgaranti svarende til 1 måneds driftstilskud.

Det følger af overgangsbestemmelsen i bekendtgørelsen, at ændringen ikke finder anvendelse for driftsgarantier, der er stillet af privatinstitutioner før bekendtgørelsens ikrafttræden.

Da de nuværende 7 privatinstitutioner i dag stiller en driftsgaranti på 1 måned, hvilket ligger inden for lovgivningens rammer om op til 1½ måneds garanti, vil disse først være omfattet af eventuelle nye kriterier fastsat af Byrådet hvis de efterfølgende søger om ny godkendelse, f.eks. ved ændringer i det godkendte antal børn.

Lovgrundlag, planer mv.

Dagtilbudslovens § 20, stk. 2 om driftsgaranti

Bekendtgørelse nr. 1633 af 18. december 2018 om loft over driftsgaranti

Økonomi

Ændringen medfører ingen budgetmæssig konsekvens for Esbjerg Kommune.

Formålet med driftsgarantien er at sikre, at privatinstitutionen kan yde den fornødne forsyningssikkerhed. Driftsgarantien er dermed en sikkerhed i de tilfælde, hvor kommunen er forpligtet til at overtage pasningen af børnene i privatinstitutionen ved ophør af privatinstitutionen.

Oversigt over nuværende satser for driftsgaranti samt forslag til nye satser er vedlagt som bilag.

Kompetencer

Børn & Familieudvalg > Økonomiudvalg > Byrådet

Vurdering herunder alternativer

Jfr. lovgivningen kan kommunen stille krav om driftsgaranti. Det er således op til den enkelte kommune at beslutte om privatinstitutionerne skal stille en driftsgaranti.

Formålet med driftsgarantien er at sikre, at privatinstitutionen kan yde den fornødne forsyningssikkerhed da det er Byrådets ansvar at sikre det nødvendige antal pladser, såfremt en privatinstitution pludselig ophører.

Driftsgarantien er dermed en sikkerhed i de tilfælde, hvor kommunen er forpligtet til at overtage pasningen af børnene i privatinstitutionen ved ophør af privatinstitutionen.

Det anbefales derfor at der fortsat stilles krav om driftsgaranti.

Alternativt kunne driftsgarantien fortsætte som nu med 1 måneds garanti beregnet efter driftstilskuddet, som 1½ måneds garanti beregnet af både drifts-, bygnings- og administrationstilskuddet eller som ½ måneds garanti beregnet på drifts-, bygnings- og administrationstilskuddet. Bilag med satser for driftsgaranti er vedlagt.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at driftsgarantien for privatinstitutioner ændres så den beregnes i forhold til satserne for 1 måneds drifts-, bygnings- og administrationstilskud

Beslutning Børn & Familieudvalg den 24-08-2020

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 07-09-2020

Godkendt.

Bilag

Forslag til ændring af driftsgaranti for privatinstitutioner

Oversigt over satser ved ændring af driftsgaranti for privatinstitutioner

Punkt 4: Brugerbetaling på det specialiserede voksenområde - rengøring

20/14282

Resumé

Social og Arbejdsmarkedsudvalget blev på udvalgsmøderne den 10. september 2019 og den 28. januar 2020 orienteret om forvaltningens gennemgang af egenbetaling for ophold i botilbud og for brugerbetaling i botilbud i øvrigt. Forvaltningen orienterer i denne sag om gennemgangen af brugerbetalingerne for rengøring i botilbud på det specialiserede voksenområde.

En række borgere er fejlagtigt blevet opkrævet betaling for rengøring, og forvaltningen anbefaler, at der sker en tilbagebetaling til borgerne 3 år tilbage. På baggrund af gennemgangen indstiller forvaltningen også, at der træffes politisk beslutning om et fremtidigt serviceniveau for rengøring i Esbjerg Kommunes botilbud.

Sagsfremstilling

I forbindelse med den generelle gennemgang af brugerbetaling på kommunens botilbud i 2019, blev forvaltningen opmærksom på behovet for et eftersyn af rammerne om den brugerbetalte rengøring på bostederne inden for det specialiserede voksenområde.

Af gennemgangen af bostedernes praksis for opgørelse af brugerbetaling fremgår det, at flere borgere uretmæssigt er opkrævet betaling for rengøring af egen bolig.

Der er i dag en stor variation i, om borgerne betaler for rengøring eller ej, som ikke er begrundet i borgerens funktionsniveau.

Forvaltningen har på baggrund af ovenstående gennemgang fundet det nødvendigt at udarbejde følgende retningslinjer for visitering af støtte til rengøring fremover:

- Hvis borgeren selv kan varetage rengøring i egen bolig, skal borgeren selv varetage opgaven, og der vil derfor ikke ske visitation af støtte til rengøring.
- Hvis borgeren selv kan varetage rengøring i egen bolig, men ikke ønsker det, vil der ikke ske visitation af støtte til rengøring. Borgeren må da selv tilkøbe den ønskede rengøring.
- Hvis borgeren kan varetage rengøring i egen bolig, forudsat der er den rette støtte, sker der visitation efter servicelovens § 85, hvorefter borger og medarbejdere i forening varetager rengøringen.
- Hvis borgeren ikke kan varetage rengøring i egen bolig, visiteres borgeren efter servicelovens § 83. Rengøringen varetages da af personale eller rengøringsservice, og borgeren afholder ingen udgift hertil.
- Hvis borgeren ønsker et højere serviceniveau end Esbjerg Kommunes vedtagne serviceniveau, afholder borgeren den del af udgiften, der ligger udover den visiterede rengøringsstøtte jævnfør serviceniveauet.

Fremadrettet vil der ske en individuel og konkret vurdering af den enkelte borgers behov med afsæt i ovenstående retningslinjer.

Alle borgere på bostederne under det specialiserede socialområde er blevet gennemgået i forhold til, om disse retningslinjer er overholdt. I tabel 1 nedenfor fremgår en oversigt over resultatet af denne gennemgang.

Tabel 1

Række	Type	Center for Socialpsykiatri	Udviklingscenter Vest	Center for Misbrug & Udsatte	Borgere der foreslås tilbagebetalt
1	Borgeren gør selv rent med støtte (Borgeren gør rent med støtte efter § 85)	68	20	28	0
2	Borgeren kan ikke selv gøre rent og betaler ikke for rengøring. (Borgeren kan ikke gøre rent med støtte og får i stedet praktisk bistand hertil efter § 83)	17	223	0	0
3	Borgeren kan ikke selv gøre rent, men betaler herfor i dag (Borgeren kan ikke gøre rent med støtte og bør visiteres til praktisk bistand efter § 83)	7	85	0	92
4	Borgeren kan ikke selv gøre rent og har inden for de seneste 3 år haft udgifter til rengøring, men betaler ikke i dag (Borgeren kan ikke gøre rent med støtte og får praktisk	0	35	0	35

støtte hertil
efter § 83)

I tabel 1 indgår borgere, der stadig er i botilbud ved Esbjerg Kommune i dag. Da en del borgere selv har stået for kontakt til private rengøringsfirmaer, er det ikke muligt at lave en fuldstændig opgørelse over alle borgere, der har betalt for rengøring 3 år tilbage, og hvad der konkret er betalt. De steder, hvor det ikke har været muligt at få eksakte data, er der anlagt skøn på baggrund af relevante data, gennemsnitsbetragtninger og historiske belægningslister.

I række 3 og 4 fremgår det antal borgere (127), der uretmæssigt har afholdt udgift til rengøring. Af disse borgere er 102 kommunens egne borgere, og 25 er mellemkommunale borgere anbragt i Esbjerg Kommune.

Der bor på tidspunktet for udarbejdelsen af denne sagsfremstilling 92 beboere i botilbud ved Center for Socialpsykiatri, 28 i botilbud ved Center for Misbrug & Udsatte og 338 i botilbud ved Udviklingscenter Vest.

I forhold til borgere fra andre kommuner (mellemkommunale borgere) vil forvaltningen rette henvendelse til myndighedsafdelingerne i de respektive kommuner, så de har mulighed for at handle i forhold til egne borgere.

I resten af sagsfremstillingen er der således alene fokus på de 102 Esbjerg Kommune borgere.

I tabel 2 nedenfor fremgår en fordeling af de 102 borgere.

Tabel 2

Center	Antal borgere der skal tilbagebetales	Antal borgere der fremover ikke længere skal afholde udgiften til rengøring
Center for Socialpsykiatri	7	3
Center for Misbrug & Udsatte	0	0
Udviklingscenter Vest	95	61
Total	102	64

Der har over de seneste år været en praksisændring i gang, så derfor er der flere borgere, der skal have penge retur, end borgere der i dag betaler, og som ikke skal betale fremadrettet.

På udvalgsrådet den 10. september 2019 besluttede Social & Arbejdsmarkedsudvalget, at forvaltningen skulle gå 3 år tilbage i sin gennemgang af brugerbetalingen vedrørende kostlønandele for tidligere og nuværende borgere i kommunens botilbud.

De borgere, der ikke længere er i botilbud, men som har betalt for rengøring indenfor de seneste 3 år, vil i mange tilfælde være borgere, der er afgået ved døden. En gennemgang af sager med afdøde borgere og en eventuel tilbagebetaling vil kræve, at et ellers lukket bo skal genåbnes af skifteretten. Hertil kan der komme yderligere følger af tilbagebetalingen i form af, at afdødes eventuelle registrering af fradragsberettiget rengøringsydelser bliver ugyldig og skal tilbageføres. Forvaltningen lægger på baggrund af ovenstående op til, at denne gruppe af borgere ikke opgøres særskilt med henblik på tilbagebetaling af eventuelt uretmæssigt brugerbetalt rengøring. Forvaltningen foreslår i stedet, at der annonceres efter disse borgere på kommunens hjemmeside.

Forvaltningen fremlægger nedenfor en model for tilbagebetaling af uretmæssigt afholdt brugerbetalt rengøring efter fornævnte 3-årige ramme for de borgere, der bor i et af kommunens botilbud inden for det specialiserede voksenområde.

Model for tilbagebetaling

Det er forskelligt, hvad den enkelte borger har betalt for rengøring. Forvaltningen vurderer, at den årlige udgift, som borgerne har afholdt, typisk ligger i spændet 7.000-17.000 kr. Beløbet kan afhænge af, hvilket rengøringsfirma der anvendes, og hvilket serviceniveau borgeren har valgt. Forvaltningen anbefaler, at tilbagebetalingen tager afsæt i et serviceniveau på 1 times ugentlig rengøring svarende til cirka 15.600. kr. pr. år pr. borger. Der kan således maksimalt ske en tilbagebetaling på ca. 47.000 kr. pr. borger, der uretmæssigt er opkrævet rengøring i op til 3 år.

Tilbagebetalingen er beregnet med udgangspunkt i udgiften til 1 times rengøring pr. uge, da dette netop svarer til det skønnede gennemsnitlige nuværende serviceniveau for rengøring hos de borgere, hvor botilbuddene i dag varetager rengøringen.

For de borgere, der har betalt mindre for rengøring end 15.600 kr. pr. år, kan der højst udbetales et beløb svarende til den faktisk afholdte udgift.

I de tilfælde, hvor borgeren har tilkøbt privat rengøring direkte ved leverandøren, har forvaltningen ingen formaliseret dokumentation for den afholdte udgift hertil.

I disse tilfælde vil borgeren skulle fremlægge en rimelig og tilstrækkelig dokumentation til at sandsynliggøre den anslåede samlede udgift til rengøring, der søges tilbagebetalt.

Ud fra ovenstående rammer for tilbagebetaling forventes tilbagebetalingen til de 102 borgere behandlet i tabel 1 at udgøre godt 3,5 mio. kr. I tabel 3 i denne sags økonomiafsnit fremgår en centerfordelt opgørelse over fornævnte beløb til tilbagebetaling.

Fremtidig merudgift

Som følge af, at nogle borgere ikke længere selv afholder udgiften til rengøring, vil der fremover være en øget årlig udgift til rengøring på de behandlede bosteder. Den øgede årlige udgift til rengøring forventes at omfatte 64 borgere jævnt fordelt i tabel 2 svarende til godt 0,9 mio. kr. årligt.

I tabel 3 i denne sags økonomiafsnit fremgår en centerfordelt opgørelse over førnævnte fremtidige merudgifter.

Serviceniveau

For at sikre at der fremover visiteres mere ensartet til rengøringsstøtte efter de foreslåede fremtidige retningslinjer, præsenterer forvaltningen nedenfor et forslag til en formalisering af serviceniveau for rengøring efter servicelovens § 83 i Esbjerg Kommunes botilbud.

Forvaltningen lægger op til, at der arbejdes med formalisering af et serviceniveau, der afspejler det niveau, der er i botilbuddene i dag.

Som tidligere beskrevet i denne sag er nuværende serviceniveau på tværs af bostederne omkring 1 times rengøring pr. uge i udgangspunktet. Nogle borgergrupper kan have brug for ekstra ydelser, for eksempel i form af lettere rengøring af badeværelse hver dag.

Det vurderes, at der fremover kan arbejdes med to pakker for rengøring;

- Pakke 1 indeholder op til 1 times rengøring pr. uge i borgerens hjem. Denne pakke vil koste cirka 15.600 kr. pr. år pr. borger.
- Pakke 2 indeholder op til 1 times rengøring pr. uge plus yderligere let rengøring af badeværelse efter behov. Dette svarer til 75 minutters rengøring pr. uge. Denne pakke vil koste cirka 19.500 kr. pr. år pr. borger.

Det foreslåede serviceniveau vil medføre, at serviceniveauet for kommunens botilbud på det specialiserede voksenområde vil være i tråd med det serviceniveau, der arbejdes med for Esbjerg Kommunes plejeboliger, hvor der typisk visiteres til 60-90 minutters rengøring pr. uge.

Det vurderes, at valget af en model med ovenstående to pakker vil medføre et overordnet set uændret serviceniveau i forhold til det nuværende niveau. Overordnet set vil borgerne i Esbjerg Kommunes botilbud derfor ikke opleve en ændring i serviceniveauet for rengøringen i det daglige.

Det anbefales, at øvrige rengøringsydelser som for eksempel en årlig hovedrengøring og vinduespudsning ikke er en del af serviceniveauet. Der er enkelte borgere, der i dag modtager disse ydelser. For disse borgere vil der være tale om en nedgang i serviceniveau. Hovedrengøring og vinduespudsning er heller ikke en del af serviceniveauet i kommunens plejeboliger under Sundhed & Omsorg.

Det anslås, at valget af det foreslåede serviceniveau vil medføre årlige merudgifter på godt 0,9 mio. kr. til rengøring i borgernes boliger.

Økonomi

I tabel 3 fremgår det skønnede omfang af en tilbagebetaling til de i tabel 2 optalte borgere, der uretmæssigt har afholdt udgiften til rengøring. Herudover fremgår den forventede fremtidige merudgift, som følge af at borgerne ikke længere selv afholder udgiften til rengøring.

Center	Tilbagebetaling	
	(mio. kr.)	Fremtidig merudgift (mio. kr.)
Center for Socialpsykiatri	0,3	0,1
Center for Misbrug & Udsatte	0,0	0,0
Udviklingscenter Vest	3,2	0,8
Total	3,5	0,9

Politikområdet handicappede er i 2020 under et stort økonomisk pres ikke mindst pga. tidligere ubalance, som er en del af budgetaftalen 2020. Økonomiudvalget er på møde den 8. juni 2020 blevet orienteret om en forventet ubalance på ca. 12 mio. kr. i 2020 og har godkendt at et eventuelt merforbrug på området i 2020 drøftes politisk i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Den forventede tilbagebetaling på 3,5 mio. kr. i 2020 indstilles derfor som en tillægsbevilling til området. Den forventede merudgift på 0,9 mio.kr. 2021 og årene frem indgår i budgetlægningen for 2021-2024.

Det er muligt at fastsætte et andet serviceniveau end det ovenstående. Forvaltningen har via en rundspørge i 6-by netværket og enkelte andre kommuner afdækket, at der er meget stor forskel i kommunernes serviceniveau. Der er for eksempel afdækket serviceniveau ned til 15 min. pr. uge i en større dansk kommune.

Hvis den fremtidige merudgift beskrevet i denne sag (0,9 mio. kr. pr. år) skal finansieres ved en ændring i serviceniveauet, da vurderer forvaltningen at et fremtidigt serviceniveau skal være 40-45 min. pr. uge.

Kompetencer

Social & Arbejdsmarkedsudvalget > Økonomiudvalget > Byråd

Indstilling

Direktionen indstiller, at Social & Arbejdsmarkedsudvalget, indstiller til Byrådet at godkende

1. at den foreslåede tilbagebetalingsmodel godkendes og igangsættes.
2. at der gives en tillægsbevilling på 3,5 mio.kr. til Social & Arbejdsmarkedsudvalget i 2020 til dækning af tilbagebetaling, som finansieres som et udlæg af kassen og direktionen anmodes om at anvise finansiering i forbindelse med budgetrevisionen 30/9
3. at merudgift på 0,9 mio. kr. eller tilpasning af serviceniveau i 2021 og årene frem indgår i budgetlægningen 2021-2024

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 25-08-2020

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 07-09-2020

Godkendt.

Punkt 5: Lejerbo, Esbjerg - Oprettelse af ny boligorganisation og alment nybyggeri på Tovværket

20/11260

Resumé

Lejerbo, Esbjerg har med baggrund i Byrådets beslutning den 17. august 2020 fremsendt ansøgning om etablering af ny boligorganisation i Esbjerg Kommune og skema A ansøgning om etablering af 88 familieboliger. Boligerne opføres på den gamle Tovværksgrund.



Grådybet 71f, 6700 Esbjerg

Matr.nr. 2sh, Strandby, Esbjerg
Jorder

Grundarealet i alt 5040 m²

Sagsfremstilling

Lejerbo og Raundahl & Moesby kontaktede i foråret 2020 Esbjerg Kommune, med et ønske om at indgå et samarbejde om etablering af almene familieboliger på Tovværksgrunden. Projektet er som udgangspunkt det samme projekt, som Ungdomsbo valgte af bortfalde i 2019.

Lejerbo har ikke nogen almene afdelinger i Esbjerg Kommune. For at Lejerbo kan etablere de almene boliger på Tovværksgrunden kræver dette, at Lejerbo godkendes af Byrådet som en ny boligorganisation i Esbjerg Kommune. For at skabe størst muligt nærvær har Lejerbo fremsendt ansøgning om oprettelse af en ny boligorganisation, hvor Esbjerg Kommune skal være hjemstedskommune. Den 30. juni 2020 blev der afholdt møde i Lejerbo vedr. stiftelse af en almen boligorganisation i Esbjerg Kommune. På dette møde tiltrådte deltagerne et udkast til vedtægterne (jf. bilag 1), hvor det blev aftalt, at indtil der kan afholdes repræsentantskabsmøde og foretages valg til bestyrelsen for organisationen Lejerbo, Esbjerg, fungerer de stiftende personer som organisationsbestyrelse. Organisationsbestyrelsen består af følgende medlemmer, alle fra Lejerbo:

- Gunner Sørensen.
- John Refsgaard
- Bernd Kjelland
- Palle Adamsen, Administrerende direktør

- Esben Nielsen, udviklingschef

Af vedtægterne fremgår det af § 11, at afdelingsbestyrelsen består i tiden indtil der er indflyttet beboere og valgt afdelingsbestyrelse af 5 medlemmer inklusive formanden. Heraf 3 medlemmer, der udpeges af administrationsorganisationen og 2 medlemmer, der udpeges af Esbjerg Kommunes Byråd. Når der bliver valgt en afdelingsbestyrelse, kommer bestyrelsen til at bestå af 5 medlemmer. Heraf udpeges 1 medlem af Esbjerg Kommunes Byråd, 1 medlem af administrationsorganisationen Lejerbo og resten af bestyrelsesmedlemmerne vælges af repræsentantskabet blandt boligorganisationens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der vil på et senere tidspunkt blive fremført en særskilt en sag vedr. udpegning af bestyrelsesmedlemmer til politiskbehandling i Byrådet.

Den nye boligorganisation vil komme til at hedde Lejerbo, Esbjerg og såfremt Skema A godkendes, indeholder den en afdeling.

For at sikre økonomisk stabilitet i den nye boligorganisation, har den overordnede organisation Lejerbo, valgt at stille økonomisk garanti for eventuelt lejetab og lignende i forhold til den nye afdeling i de første 12 måneder. Den nye boligorganisation, vil indgå administrationsaftale med hovedadministrationsselskabet Lejerbo, jf. bilag 2.

Byggeprojektet omfatter nybyggeri af etagebyggeri med 88 familieboliger. Boligerne tilgodeser Esbjerg Kommunes behov og ønske om etablering af boliger i Esbjerg Centrum. Det nye byggeri er i nær tilknytning til Rybners, svømmehallen og stadion. Boligerne ligger i gåafstand til dagligvareindkøb og Esbjerg indre by.

Bygningen opføres med en høj og en lav del. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer en variation i bebyggelsen, hvor den lave bebyggelse og det høje hus skal udføres i kontrasterende materialer og/eller farver. I stueetagen findes cykelkælder, depotrum og der er placeret et fælleslokale centralt i bygningen. Udeområderne indrettes som græsareal, med terrasser med siddemøbler.

Lejerbo, Esbjerg forventer, at de kommende beboere både vil være børnefamilier, seniorer og i en vis grad også enlige.

For at kunne igangsætte projektet, anmoder Lejerbo, Esbjerg byrådet om dennes godkendelse af, at de erhverver sig byggeretten på matr.nr. 2sh Strandby, Esbjerg Jorder – Beliggende på Grådybet 71f, 6700 Esbjerg. Parcellen udstykkes sådan, at der kan bygges 7800 m² bruttoetageareal.

Opførelserne sker efter den delegerede bygherremodel, hvor Tovværksgrunden ApS står for opførelsen af byggeriet. Esbjerg Kommune godkendte i forbindelse med tidligere givet tilsagn, at modellen kan finde anvendelse.

Boligorganisationen oplyser, at samarbejdsaftalen, købsaftale og totalentrepriseaftale er enslydende med de tidligere godkendte aftaler, dog med enkelte ændringer i boligorganisationens favør. Af væsentlige ændringer kan følgende nævnes:

- Lejerbo skal godkende hovedprojektet.
- Aftale om prøvelejlighed.
- Totalentreprenøren skal koordinere installation af internet og antennesignal.
- Krav om erklæring om forhold jævnfør byggeskedefonden.
- Krav om at Totalentreprenøren skal undgå risikobehæftede forhold.
- Totalentreprenøren skal advisere Lejerbo og forsikringsselskab inden farligt arbejde påbegyndes.
- Servitutter skal godkendes af Lejerbo, Esbjerg.

- Sælger tager det fulde økonomisk ansvar for grunds forurening, fundering, arkæologi, ledningsforhold o.lig.
- Sælger forpligtes til at følge alle bestemmelser i almenboligloven.
- Lejerbo, Esbjerg kan rette krav mod sælger, hvis klagenævnet for udbud finder, at sælger ikke har gennemført et lovligt udbud.

Boligorganisationen har fremsendt vurdering fra ekstern advokat Tine Braad fra Bech Bruun, hvilket kan ses af bilag 3. Af fremsendt fremgår det, at udbuddets underentreprisetilbud skal gennemføres, da det ikke er muligt at overtage de tilbud, der i sin tid blev givet til Ungdomsbo. Boligforeningen oplyser i den forbindelse, at det vurderes at tidsplanen for projektet fortsat er gældende og byggeriet kan igangsættes inden den eksisterende byggetilladelse udløber.

Parterne har til hensigt at indgå samarbejdsaftale, købsaftale og totalentrepriseaftale den 1. september 2020, efter at profylaksbekendtgørelsen er udsendt og indsigelsesfristen er overstået.

Esbjerg Kommunes Planafdeling har oplyst, at eventuelle ændringer i forhold til den oprindelig givne byggetilladelse, skal fremsendes til deres godkendelse.

I forlængelse af byggeriets opførelse anmodes Esbjerg Kommune om, at der gives tilladelse til at de almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (ABT93) afviges. Lejerbo, Esbjerg, som står for projekteringen, vurderer at bemærkningerne og fravigelser er en konsekvens af, at der er tale om almene byggeri med dertilhørende finansiering, krav om kvalitetssikring o.lig. Ændringer i ABT93 har ingen indflydelse i forhold til Esbjerg Kommune.

Såfremt Esbjerg Kommune ønsker at give afslag på afvigelserne, kræver det en saglig begrundelse. Med baggrund i dette kan det ikke fastslås, at det er ulovligt at anvende afvigelserne. Ligeledes kan det ikke fastslås, at afvigelserne vil have økonomiske konsekvenser for projektet.

Lovgrundlag, planer mv.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. §1 - Ny boligorganisation

Almenboliglovens § 29 – Pantsætning.

Almenboliglovens, kapitel 8 og 9 – Nybyggeri.

Kommunestyrelseslovens § 41 - Beslutning om optagelse af lån og påtegning af garantiforpligtelser.

Lokalplan nr. 01-020-0006 Strandby.

Økonomi

Familieboligerne bygges med en ramme, hvor maksimumbeløbet er 345.000 kr. pr. bolig tillagt 16.750 kr. pr. m², hvilket svarer til 149.650.000 kr.

Projektet finansieres af afsat grundkapital ved budget 2020-23. Ved skema A ansøgningen har Lejerbo, Esbjerg oplyst en anskaffelsessum på 149.650.000 kr., hvoraf grundkapitalen er 8% svarende 11.972.000 kr. Den øvrige finansiering af projektet sker ved 2% beboerindskud og 90% realkreditlån.

Det er først ved skema B, som skal endelig fremsendes senest 15 måneder efter godkendelse af skema A, at den endelige anskaffelsessum fastslås og derfor kendes kommunens endelige grundkapitaludgift først der. Grundkapitalen på 11.972.000 kr. er afsat ved Byrådets beslutning den 17. august 2020.

Der er foretaget konkret indberetning om finansieringen af de 88 familieboliger med et samlet boligareal på 7040 m2 og et fælleslokale på 82 m2. Hertil er beregningen, at sluthuslejen bliver på 990 kr. pr. m2. Der opføres boliger i 3 størrelser:

- 2 rums boliger på 50 m2 til en månedlig husleje på 4.313,79 kr.
- 3 rums boliger på 80 m2 til en månedlig husleje på 6.686,07 kr.
- 4 rums boliger på 110 m2 til en månedlig husleje på 8.918,34 kr.

Lejlighederne vil blive udbudt til leje på Lejerbo's landsdækkende udlejningsportal.

Esbjerg Kommune skal yde garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60% af den værdi, der fastsættes af långiver. Boligforeningen har fremsendt lånetilbud fra Nykredit Realkredit A/S, hvoraf det fremgår at garantiprocenten er 64,62%, dette kan dog variere når en endelige fastsættelse af långiver foreligger.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Projektet er i forhold til selve anvendelsen til boliger i overensstemmelse med plangrundlaget; Lokalplan 01-020-0006 Strandby.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. der gives tilsagn at boligorganisationen Lejerbo, Esbjerg etableres med hjemstedkommune i Esbjerg Kommune.
2. der gives tilsagn til at Lejerbo, Esbjergs skema A ansøgning vedr. 88 familieboliger beliggende på Tovværksgrunden i Esbjerg. Projektets godkendelse er med forbehold for, at det gennemførte udbud overholder det gældende maksimumbeløb.
3. der gives tilsagn til at Lejerbo Esbjerg erhverver byggeretten på matr.nr. 2 sh Strandby, Esbjerg.
4. byggeriet opføres ud fra den delegerede bygherremodel.
5. der gives tilsagn til afvigelserne fra ABT93.
6. der ydes grundkapital støtte på 11.972.000 kr.
7. der ydes kommunegaranti for den del af lånet, der ligger ud over 60% af den værdi, der fastsættes af långiver.

Beslutning Økonomiudvalget den 07-09-2020

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Vedtægter

Bilag 2 - Administrationsaftale

Bilag 3 - Vudering fra ekstern advokat

Punkt 6: Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser

20/46

Punkt 7: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad

20/45