

REFERAT Økonomiudvalget 2012-2025 d. 13-05-2024

Mødedato Mandag d. 13. maj 2024 kl. 09:00

Mødested Borgmesterens mødelokale

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Ansøgning om kommunegaranti til Cobra Varme A.M.B.A.....	4
Boligforeningen Nybo, afdeling 1 Enghavevej - Helhedsplan, skema A.....	9
Ungdomsbo, afdeling 6 Syrenparken - Helhedsplan, skema A.....	13
Central udmelding fra Social- og Boligstyrelsen om fornyet behandling i kommunerne vedrørende	17
Lukket: Udbud af erhvervsjord i Esbjerg.....	20
Lukket: Udbud af erhvervsjord i Esbjerg.....	21
Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser.....	22
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Økonomiudvalget den 13-05-2024

Godkendt.

Punkt 2: Ansøgning om kommunegaranti til Cobra Varme A.M.B.A.

24/9477

Resumé

Kommunen har i brev af 22. februar 2024 meddelt Cobra Varme A.m.b.a. deres godkendelse af revideret projekt-forslag vedrørende ”Etablering af varmeproduktionsanlæg samt konvertering af forsyningsområde i Endrup, Grimstrup og Vejrup”.

Der søges om garanti for lån til anlægsinvesteringer til distributionsnet, pumpestation, stikledninger, varmepumpe, gaskedel, akkumuleringstank samt momsudlæg. Den reelle garanti udgør uden momsudlæg og driftsgaranti i alt 134,0 mio. kr.

Cobra Varme A.m.b.a. er et nystiftet fjernvarmeselskab, og garantiprovisionen kan derfor ikke som almindelig praksis fastsættes ud fra en konkret kreditvurdering foretaget på baggrund af de seneste 3 regnskabsår.

Byrådet skal godkende garantistillelse og træffe beslutning om hvorvidt Safe Harbour-satserne eller en individuel vurdering skal lægges til grund for fastlæggelse af garantiprovision, indtil der kan foretages en konkret kreditvurdering.

Sagsfremstilling

I mail af 3. april 2024 ansøger Cobra Varme A.m.b.a. om kommunegaranti på lån på samlet 151,5 mio. kr. Ansøgningen omfatter distributionsnet, pumpestation, stikledninger, varmepumpe, gaskedel, akkumuleringstank samt momsudlæg.

Der søges om garantier på i alt 151.500.000 kr. jf. nedenstående:

Anlægs lån hos KommuneKredit for grønt lån med løbetid på 30 år (45 år)	134.000.000 kr.
Garanti for finansiering af moms af anlægsudgift, idet moms som udgangspunkt først vil kunne refunderes senere end betalingsfrist. Der er endnu ikke truffet beslutning om hvorvidt denne garanti ønsket stillet overfor KommuneKredit eller et pengeinstitut. Garanti ønsket med en løbetid på 5 år.	15.000.000 kr.
Garanti for driftskredit i pengeinstitut. Driftskredit skal anvendes til finansiering af de likviditetsforskydninger der er igennem daglig drift. Garantien ønskes med længst mulig løbetid.	2.500.000 kr.
I alt	151.500.000 kr.

Der søges om en samlet garanti på 151,5 mio.kr. Heraf kan kommunen stille garanti for de 134 mio. kr. og de 15 mio. kr. i henhold til bestemmelserne i lånebekendtgørelsen. Garanti for 2,5 mio. kr. til driftsgaranti kan kommunen stille garanti hvis der er en løbetid under 3 år. Hvis løbetiden for driftskrediten bliver mere end 3 år men i så fald skal kommunen deponere for beløbet.

Der er ifølge projektbeskrivelsen for Cobra Varme 713 bygninger i projektområdet med varmebehov. I projektforslaget indgår konvertering og tilslutning til fjernvarme af de bygninger som har individuel opvarmning med biomasse, naturgas

eller olie som nuværende forsyningsform. Det er i alt 555 bygninger. Heraf forudsættes der, at 85% af de potentielle forbrugere er tilsluttet til fjernvarmen efter 5 år. Ud af de 555 bygninger svarer 85% til 470 bygninger.

Den største risiko i projektet er en eventuel manglende tilslutning fra potentielle forbrugere. Der er jf. kommunens projektgodkendelse krav om bindende tilslutning fra 383 forbrugere for at projektet kan realiseres. For at Energistyrelsen kan yde tilskud til projektet er der ligeledes krav om 383 bindende tilmeldinger. Energistyrelsen har meddelt tilsagn om tilskud den 16. februar 2024. Det er oplyst, at der primo maj 2024 er 428 bindende tilmeldinger og 28 mundtlige tilsagn fra Bramming Boligforening samt kommunen om tilslutning, så i alt 456 tilmeldte.

Hvis kommunen stiller garanti for samlet 151,5 mio. kr. for Cobra Varme og der er en tilslutningsprocent på 85% svarende til 470 bygninger, så vil kommunens garanti pr. forbruger være ca. 322.000 kr., og selskabet vil sammen med Hunderup-Sejstrup Fællesvarme derfor være de forsyningsselskaber med den højeste garanti pr forbruger i Esbjerg Kommune. For kommunens øvrige garantistillelser for forsyningsselskaber er garantien pr. forbruger/husstand mellem 5.000 og 35.000 kr.

Cobra Varme A.m.b.a. ønsker at optage anlægslån på 134,0 mio. kr. Lånet ønskes optaget med en løbetid på op til 45 år. Ifølge Cobra Varme er der pt. forhandlinger der kan give varmforsyningen mulighed for at afskrive anlæg over en periode på maksimalt 45 år. Hvis dette besluttes, ønsker Cobra Varme at øge afskrivningsperioden på deres anlæg til 45 år og dermed også løbetiden på deres lån. I henhold til betingelserne i Lånebekendtgørelsen kan kommunen indtil videre kun stille garanti for lån med løbetid op til 30 år. Kommunen kan stille garanti for lån i henhold til betingelserne i Lånebekendtgørelsen.

Jfr. pkt. 5.2 e) i vedtægterne for Cobra Varme A.m.b.a. skal der betales en godtgørelse ved udtrædelse af selskabet. Godtgørelsen skal beregnes ud fra den udtrædendes andel af selskabet samlede anlægsudgifter med fradrag af de afskrivninger, der er indregnet i priserne.

Kommunen har tidligere vedtaget, at der ved garantistillelser opkræves 0,25 pct. i stiftelsesprovision samt en løbende garantiprovision. Garantiprovisionssatserne skal være markedskonforme og derfor foretages der løbende revurdering af de fastsatte satser.

Økonomiudvalget har senest i august 2021 vedtaget nedenstående garantiprovisionssatser, som er gældende fra 1. oktober 2021 og revurderet i efteråret 2023. Økonomiudvalget har besluttet, at garantiprovisionssatserne skal tages op i Økonomiudvalget én gang årligt.

Kreditvurdering	Senest fastsatte provisionssatser
Højeste betalingsevne	0,45 pct.
Meget stærk betalingsevne	0,45 pct.
Stærk betalingsevne	0,55 pct.
Tilfredsstillende betalingsevne	0,80 pct.

Der opkræves garantiprovision på baggrund af en individuel kreditvurdering af det enkelte selskab. Kreditvurderingen foretages på baggrund af de seneste 3 års årsrapporter. I kreditvurderingen indgår en analyse af selskabets nøgletal, en følsomhedsvurdering i forhold til selskabets fortsatte drift o.l. samt en risikovurdering i forhold til selskabet samlede garanti til kommunen set i forhold til antallet af forbrugere (samlet garantistillelse pr. forbruger). Der foretages hvert år en

fornyset kreditvurdering, og denne danner grundlag for garantiprovisionen for det kommende år. Kommunens garantiprovisionssatser følger i det væsentligste de såkaldte Safe Harbour-satser.

EU har fastslået, at en kommune kan sikre sig at statsstøttere reglerne er overholdt ved at anvende Safe Harbour-satserne, og dermed erstatte fastsættelsen af en garantiprovision på grundlag af en vurdering af markedsprisen. Ved anvendelse af Safe Harbour-satserne fastsættes garantiprovisionen ud fra en konkret vurdering af selskabets kreditvurdering.

Da der er tale om et nystiftet selskab, er det ikke muligt at foretage en kreditvurdering, ligesom projektet og de forudsætninger det bygger på vurderes betydelig mere usikre end normale garantiansøgninger, og hvis garantiprovisionssatsen skal fastsættes ud fra Safe Harbour-satserne, så skal der opkræves 3,8 pct. Det er dog muligt at fastsætte garantiprovisionssatsen ud fra en individuel vurdering, og så kan den fastsættes til 1,365 pct. Der opkræves herudover stiftelsesprovision med 0,25 pct.

Lovgrundlag, planer mv.

Lånebekendtgørelsen

Økonomi

Udgiften til anlægsinvesteringer på forsyningsområdet er omfattet af den automatiske låneadgang jfr. lånebekendtgørelsen. Den ansøgte garanti vil således ikke påvirke kommunens låneramme.

Det er et lovgivningsmæssigt krav, at kommunen skal stille garanti til forsyningsvirksomheder på markedsmæssige vilkår. Der skal derfor opkræves en garantiprovision i forbindelse med garantien. Denne provision skal afspejle den risiko der for kommunen er forbundet med at stille garantien.

Cobra Varme A.m.b.a. er et nystiftet fjernvarmeselskab, og garantiprovisionen kan derfor ikke, som almindelig praksis, fastsættes ud fra en konkret kreditvurdering foretaget på baggrund af de seneste 3 regnskabsår.

Kommunen kan fastlægge garantiprovisionen ud fra de såkaldte Safe Harbour-satser. Kommunen anvender normalvis Safe Harbour-satser i forbindelse med garantiansøgninger fra forsyningsselskaber. Efter denne metode vil garantiprovisionssatsen skulle fastsættes til 3,8 pct. alene henset til at Cobra Varme A.m.b.a. er et nystiftet fjernvarmeselskab, og hertil kommer 0,25 pct. i stiftelsesprovision.

Alternativt kan der fastsættes en markedskonform garantiprovision baseret på en individuel vurdering. I en tilsvarende ansøgning til Randers Kommune fra et nystiftet forsyningsselskab har revisionsselskabet BDO i februar 2023 beregnet en individuel garantiprovision på baggrund af data fra Nationalbankens Statistikbank til 1,143 pct., og hertil kommer stiftelsesprovision med 0,25 pct. På baggrund af opdaterede satser fra Nationalbankens Statistikbank pr. 30/6 2023 kan der beregnes en individuel garantiprovisionssats på 1,365 pct. efter denne BDO-model. BDO-modellen er anvendt i forbindelse med ansøgning fra Hunderup-Sejstrup Fællesvarme A.m.b.a. som Byrådet godkendte i møde den 14. august 2023.

Såfremt Cobra Varme A.m.b.a. optager lån på samlet 151,5 mio. kr. med kommunal garantistillelse vil stiftelsesprovision på 0,25 pct. som svarer til knap 379 t.kr. Derudover vil der kvartalsvis opkræves en løbende garantiprovision af restgælden primo kvartalet. Den løbende garantiprovision udgør pt. 1,365 pct. og der vil det første år skulle opkræves knap 2,1 mio. kr. Såfremt Safe Harbour-satsen på 3,8 pct. vedtages, vil der det første år blive opkrævet godt 5,757 mio. kr. Garantiprovisionssatsen vil årligt blive genberegnet på baggrund af opdaterede satser fra Nationalbankens Statistikbank, indtil det er muligt at foretage en konkret kreditvurdering ud fra 3 års regnskaber.

Eventuelle budgetmæssige konsekvenser vil blive indregnet ved kommende budgetrevisioner og budgetter.

Kompetencer

Økonomiudvalget -> Byrådet

Vurdering herunder alternativer

Kommunen kan undlade at stille garanti for lånene, såfremt det vurderes at risikoen er for stor.

Garantiprovisionen kan fastsættes til 3,8 pct. ud fra Safe Harbour-satserne.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Byrådet, at

1. Kommunen stiller garanti for lån på samlet 151,5 mio. kr.
 - a. kommunen stiller garanti for anlægslån på 134,0 mio. kr. over 30 år eller i henhold til gældende bestemmelser jf. Lånebekendtgørelsen.
 - b. kommunen stiller garanti for lån til momsudlæg på 15,0 mio. kr. med løbetid på 5 år.
 - c. kommunen stiller garanti for driftskredit på 2,5 mio. kr. med løbetid på op til 3 år.
2. garantien betinges af, at der ikke optages lån hos 3. mand mod pant i selskabet uden kommunens forudgående godkendelse heraf
3. kommunen opkræver stiftelsesprovision med 0,25 pct. og en årlig garantiprovision, som efter individuel vurdering aktuelt er fastsat til 1,365 pct. med årlig om beregning, indtil der kan foretages en konkret kreditvurdering på baggrund af seneste 3 års regnskaber.
4. budgetmæssige konsekvenser indregnes ved kommende budgetrevisioner og budgetter

Beslutning Økonomiudvalget den 06-05-2024

Tilbagesendes.

Afbud:

Diana Mose Olsen (SF)

May-Britt Andrea Andersen (C)

Forvaltning oplyser

Sagen har været sendt tilbage til forvaltningen til yderligere belysning.

Følgende afsnit er tilføjet i sagsfremstillingen:

Den største risiko i projektet er en eventuel manglende tilslutning fra potentielle forbrugere. Der er jf. kommunens projektgodkendelse krav om bindende tilslutning fra 383 forbrugere for at projektet kan realiseres. For at Energistyrelsen

kan yde tilskud til projektet er der ligeledes krav om 383 bindende tilmeldinger. Energistyrelsen har meddelt tilsagn om tilskud den 16. februar 2024. Det er oplyst, at der primo maj 2024 er 428 bindende tilmeldinger og 28 mundtlige tilsagn fra Bramming Boligforening samt kommunen om tilslutning, så i alt 456 tilmeldte.

Ny indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Byrådet, at

1. Kommunen stiller garanti for lån på samlet 151,5 mio. kr.
 - a. kommunen stiller garanti for anlægslån på 134,0 mio. kr. over 30 år eller i henhold til gældende bestemmelser jf. Lånebekendtgørelsen under forudsætning at der minimum er 383 bindende tilmeldinger til projektet ved igangsættelse.
 - b. kommunen stiller garanti for lån til momsudlæg på 15,0 mio. kr. med løbetid på 5 år.
 - c. kommunen stiller garanti for driftskredit på 2,5 mio. kr. med løbetid på op til 3 år.
2. garantien betinges af, at der ikke optages lån hos 3. mand mod pant i selskabet uden kommunens forudgående godkendelse heraf
3. kommunen opkræver stiftelsesprovision med 0,25 pct. og en årlig garantiprovision, som efter individuel vurdering aktuelt er fastsat til 1,365 pct. med årlig om beregning, indtil der kan foretages en konkret kreditvurdering på baggrund af seneste 3 års regnskaber.
4. budgetmæssige konsekvenser indregnes ved kommende budgetrevisioner og budgetter.

Beslutning Økonomiudvalget den 13-05-2024

Godkendt med den bemærkning, at der rettes henvendelse til KL med henblik på centralt at rejse spørgsmålet om, at staten fremadrettet er medgarantistiller i lignende sager.

Dobbeltbehandling

Sagen behandles på Økonomiudvalgsrådet og Byrådsmødet den 13.05.2024. Indstillingen fra Økonomiudvalget sendes til byrådsmedlemmerne umiddelbart efter Økonomiudvalgsrådet.

Bilag

Esbjerg Kommunes godkendelse fjernvarme i Grimstrup Endrup og Vejrup

Projektbeskrivelse 2024-01-12

Punkt 3: Boligforeningen Nybo, afdeling 1 Enghavevej - Helhedsplan, skema A

21/13057

Resumé

Boligforeningen Nybo har fremsendt ansøgning (skema A) om deltagelse vedr. garantistillelse, økonomisk deltagelse, samt tilføjelser og fravigelser fra AB18 og ABR18, for deres afdeling 1 – Enghavevej, i forbindelse med gennemførelse af helhedsplan (renoveringsprojekt).

Helhedsplanen (skema A) indeholder opretnings-, forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder der skal sikre afdelingens fremtidige drift.

Renoveringsstøtten er den del af Landsbyggefondens ramme for 2023, hvorfor kommunens afgørelse skal foreligge inden 31. maj 2024, da denne ramme ikke kan overføre til efterfølgende år.

Helhedsplanen koster 41.402.698 kr., hvor Esbjerg Kommune skal stille garanti for op til 100% af lånefinansieringen.



Carit Etlars Alle 31, 33,
Enghavevej 1-35, Fortuna Alle
52, 56, 58, Gefions Alle 2,
Jagtvej 66, Kjersingvej 8, 10,
Mimers Alle 27, 29, Mjølners
Alle 3, 6, Palnatokes Alle 20,
22, Poppelvej 19, 21, Rolfsgade
91, 6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Afdelingen Enghavevej er opført i perioden 1952 til 1959. Der er tale om 41 familieboliger. 35 af boligerne er opført som tæt/lav, mens de resterende er etagebyggeri.

Afdelingen har i dag flere byggetekniske problemer og det er med baggrund i dem, at Boligforeningen Nybo har fremsendt ansøgning om en helhedsplan til Landsbyggefondens i 2021. Hovedmålet med helhedsplanen er at fremtidssikre og opdatere boligerne, så der fremadrettet ikke vil opleves udlejningsbesvær i afdelingen.

Støttemidlerne til projektet er med tilsagn i Landsbyggefondens Støtteramme for 2023, for hvilken der er knyttet en midlertidig ændring af Landsbyggefondens og kommunens mulighed for at give tilsagn. Det betyder at Landsbyggefonden i dette tilfælde kan give tilsagn til renoveringsstøtte (skema A) inden kommunen endeligt har godkendt projektet. Landsbyggefondens tilsagn er dog betinget af kommunens endelige godkendelse af projektet. Denne midlertidig ændring er kun knyttet til Støtterammen for 2023, da denne ramme ikke kan overføres til næste år – Da beløbet ikke kan overføres, betyder det, at både den kommunale og Landsbyggefondens sagsbehandling skal være afsluttet inden den 31. maj. 2023

Organisationsbestyrelsen har behandlet og godkendt helhedsplanen den 14. marts 2024. Afdelingen godkendte den 24. april 2024 projektet på et ekstraordinært afdelingsmøde.

På baggrund af tilstandsrapport i afdelingen har boligforeningen Ungdomsbo ansøgt Landsbyggefonden om støtte til opretning af byggeskader, samt ombygning efter Landsbyggefondens tilgængelighedsprincip. Derudover indeholder helhedsplanen arbejder, hvor der ikke kan ydes støtte fra Landsbyggefonden. Her er der tale om forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Helhedsplanen indeholder følgende (listen er ikke udtømmende):

- Opretning af stabilitetsproblemer og efterisolering af gavle og facader.
- Isolering omkring sokkel og etablering af sokkelaffugtere.
- Renovering og afstivning af tagkonstruktion, herunder efterisolering.
- Opretning af statik på letbeton elementer.
- Sanering af forsatsvægge.
- Etablering af behovsstyret ventilation.
- Etablering af funktionelle badeværelser.
- Udskiftning af køkkener.
- Renovering af el-installation.
- Kloakseparering.
- Opgradering af gårdrum

I forbindelse med projektet vil der ikke være behov for genhusning, men der vil blive stillet toilet- og badevogne, samt køkkenvogne til rådighed. Boligforeningen oplyser, at hvis der er konkrete tilfælde, hvor der er særlige hensyn, vil der blive taget hånd om dette.

I forhold til gennemførelsen af helhedsplanen anmodes Esbjerg Kommune om at give tilladelse til, at de almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge og anlægsvirksomhed (AB18) fraviges/præciseres og at de almindelige betingelser for rådgivning og bistand i bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18) fraviges/præciseres. Ændringerne har ingen indflydelse i forhold til Esbjerg Kommune. Enkelte af fravigelserne/præciseringerne stemmer med de aftalte ændringer til AB-aftaler der blev indgået mellem parterne i december 2019. Disse og de øvrige fravigelser/præciseringer er af Kuben Management, som står for projekteringen af helhedsplanen afvigelser der tilgodeser, at der er tale om Alment Byggeri. Ændringerne og aftalegrundlaget er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboligloven § 91 stk. 1, stk. 13 og stk. 14 – om forudsætninger og forpligtigelser om kommunalgaranti og Landsbyggefondens regaranti.

Der gøres opmærksom på, at såfremt dele af helhedsplanen skulle påkræve en byggetilladelse, er denne ikke en del af dette dagsordenspunkt. Eventuel byggetilladelse skal ansøges særskilt.

Økonomi

Anlægsøkonomi:

Opretningsarbejder af byggeskade (støttet arbejde)	15.916.799 kr.
Fællesarealer (støttet arbejde)	212.940 kr.
Genhusning (støttet arbejde)	1.350.000 kr.
Ekstraordinære moderniseringer og vedligeholdelse (ustøttet arbejde)	23.922.959 kr.
I alt	41.402.698 kr.

Finansiering:

Ydelsesstøttet realkreditlån	17.479.739 kr.
Ustøttet realkreditlån	18.222.959 kr.
Egen trækingsret	1.000.000 kr.
Afdelingens henlæggelser	4.700.000 kr.
I alt	41.402.698 kr.

Der er endnu ikke indhentet et lånetilbud, men med den foreløbige garantiberegning må det forventes, at Esbjerg Kommune skal yde 100% lånegaranti på både det støttede og ustøttede lån, heraf yder Landsbyggefonden regaranti for 50% af garantien overfor kommunen i forhold til det støttede lån.

Der fremgår pr. 31. december 2023 ikke nogen lån i afdelingen med kommunalgaranti.

Afdelingens husleje er 710 kr. pr. m2 årligt og vil efter projektets gennemførelse være 909 kr. pr. m2 årligt. Til sluthuslejen vil der blive tillagt en indeksering på 2% årligt ift. indflytningstidspunktet. Boligforeningen vurderer, at udlejningsmulighederne efter ombygningen og renoveringen vil være gode.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Forvaltningen Borger & Arbejdsmarked bemærker, at boligområdet er beboet af blandt andet 34 % pensionister, 25 % lønmodtagere, 13 % studerende og 7 % arbejdsløse.

Indkomstniveauet i afdelingen ligger jævnt fordelt med flest borgere i middel-kategorien.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at den beskrevne helhedsplan kan gennemføres, men det anbefales ligeledes, at boligorganisationen er opmærksom på, om huslejestigningen resulterer i eventuelle betalingsvanskeligheder hos lejerne i fremtiden.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. skema A ansøgningen godkendes.
2. låneoptagelsen og garantiforpligtigheden godkendes for både det støttede og ustøttede lån.
3. huslejestigningen med en sluthusleje på 909 kr. pr. m² pr. år, hertil tillagt indeksering i forhold til indflytningstidspunktet, godkendes.
4. tilføjelser og fravigelser fra AB18 og ABR18 godkendes.

Beslutning Økonomiudvalget den 13-05-2024

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Aftale mellem DB og BL dec. 2019

Bilag 2 - AB18 med fravigelser, tilføjelser og uddybninger

Bilag 3 - ABR18 med fravigelser, tilføjelser og præciseringer

Punkt 4: Ungdomsbo, afdeling 6 Syrenparken - Helhedsplan, skema A

21/11690

Resumé

Boligforeningen Ungdomsbo har fremsendt ansøgning (skema A) om deltagelse vedr. garantistillelse, økonomisk deltagelse, samt tilføjelser og fravigelser fra AB18 og ABR18, for deres afdeling 6 – Syrenparken, i forbindelse med gennemførelse af helhedsplan (renoveringsprojekt).

Helhedsplanen (skema A) indeholder opretnings-, moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder der skal sikre afdelingens fremtidige drift.

Renoveringsstøtten er den del af Landsbyggefondens ramme for 2023, hvorfor kommunens afgørelse skal foreligge inden 31. maj 2024, da denne ramme ikke kan overføres til efterfølgende år.

Helhedsplanen koster 164.906.972 kr., hvor Esbjerg Kommune skal stille garanti for op til 100% af lånefinansieringen.



Bøndergårdsvej 1, 5A-5E, J L
Heibergs Alle 1-27, Platanvej
1-11, 2A-6E, Skolebakken 62-
68, 6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Syrenparken er opført i perioden 1969 til 1984. Der er tale om 282 boliger, hvoraf 272 er familieboliger og 10 ungdomsboliger. 14 af boligerne er opført som tæt/lav, mens de resterende er etagebyggeri.

Afdelingen har i dag flere byggetekniske problemer og det er med baggrund i dem, at Boligforeningen Ungdomsbo har fremsendt ansøgning om en helhedsplan til Landsbyggefonden i 2021. Hovedmålet med helhedsplanen er at fremtidssikre og opdatere boligerne, så der fremadrettet ikke vil opleves udlejningsbesvær i afdelingen.

Støttemidlerne til projektet er med tilsagn i Landsbyggefondens Støtteramme for 2023, for hvilken der er knyttet en midlertidig ændring af Landsbyggefondens og kommunens mulighed for at give tilsagn. Det betyder at Landsbyggefonden som i dette tilfælde kan give tilsagn til renoveringsstøtte (skema A) inden kommunen endeligt har godkendt projektet. Landsbyggefonden tilsagn er dog betinget af kommunens endelige godkendelse af projektet. Denne

midlertidig ændring er kun knyttet til Støtterammen for 2023, da denne ramme ikke kan overføres til næste år – Da beløbet ikke kan overføres, betyder det, at både den kommunale- og Landsbyggefondens sagsbehandling skal være afsluttet inden den 31. maj. 2023

Organisationsbestyrelsen har behandlet og godkendt helhedsplanen den 21. marts 2024. Afdelingen har ligeledes behandlet og godkendt helhedsplanen på ekstraordinært afdelingsmøde den 2. maj 2024

På baggrund af tilstandsrapport i afdelingen har boligforeningen Ungdomsbo ansøgt Landsbyggefonden om støtte til opretning af byggeskader, samt ombygning efter Landsbyggefondens tilgængelighedsprincip. Derudover indeholder helhedsplanen arbejder, hvor der ikke kan ydes støtte fra Landsbyggefonden. Her er der tale om moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder.

Helhedsplanen indeholder følgende (listen er ikke udtømmende):

- Etablering af dræn, drænplader og isolering af kældervægge.
- Tætning af elevatorgrube, kælder samt kældertrapper.
- Nedbrydning og opbygning af nye skalmure inkl. fundament og vinduer.
- Ny klimaskærm med skalmur, isolering og vinduer på nordgavle.
- Udbedring af bæringer, rust på brystninger og rustne lejeplader.
- Etablering af manglende brandsikring af trapperumslofter.
- Renovering og iboring af bindere på facader og gavle.
- Renoveringsarbejde og efterisolering i tagrum.
- Ombygning og renovering af toiletrum og badeværelser.
- Udskiftning af køkkener.
- Renovering af tekniske installationer – vand, varme, ventilation og elinstallation.
- Forbedring af de udvendige arealer.

I forbindelse med projektet vil der være behov for genhusnings af 4 boliger i en periode på op til ca. 3-6 måneder. Når den endelige tidsplan for byggeriet foreligger, vil detailplanlægningen af for genhusningen blive igangsat. Boligforeningen oplyser, at proceduren indeholder individuelle samtaler med de beboere der skal genhuses, så der sikres den rigtige løsning for den enkelte beboer. Derudover vil der i forbindelse med renoveringsarbejdet for badeværelser og køkkener blive opstillet toilet- og badevogne, samt køkkenvogne.

I forhold til gennemførelsen af helhedsplanen anmodes Esbjerg Kommune om at give tilladelse til, at de almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge og anlægsvirksomhed (AB18) fraviges/præciseres og at de almindelige betingelser for rådgivning og bistand i bygge- og anlægsvirksomhed (ABR 18) fraviges/præciseres. Ændringerne har ingen indflydelse i forhold til Esbjerg Kommune. Enkelte af fravigelserne/præciseringerne stemmer med de aftalte ændringer til AB-aftaler der blev indgået mellem parterne i december 2019. Disse og de øvrige fravigelser/præciseringer er af Kuben Management, som står for projekteringen af helhedsplanen afvigelser der tilgodeser, at der er tale om Alment Byggeri. Ændringerne og aftalegrundlaget er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboligloven § 91 stk. 1, stk. 13 og stk. 14 – om forudsætninger og forpligtigelser om kommunalgaranti og Landsbyggefondens regaranti.

Der gøres opmærksom på, at såfremt dele af helhedsplanen skulle påkræve en byggetilladelse, er denne ikke en del af dette dagsordenspunkt. Eventuel byggetilladelse skal ansøges særskilt.

Økonomi

Anlægsøkonomi:

Opretningsarbejder af byggeskade (støttet arbejde)	49.271.985 kr.
Fællesarealer (støttet arbejde)	6.700.000 kr.
Tilgængelighed (støttet arbejde)	1.325.684 kr.
Genhusning (støttet arbejde)	320.000 kr.
Ekstraordinære moderniseringer og vedligeholdelse (ustøttet arbejde)	107.289.303 kr.
I alt	164.906.972 kr.

Finansiering:

Ydelsesstøttet realkreditlån	57.607.669 kr.
Ustøttet realkreditlån	75.789.303 kr.
Egen trækingsret	5.500.000 kr.
Afdelingens henlæggelser	26.000.000 kr.
I alt	164.906.972 kr.

Der er endnu ikke indhentet et lånetilbud, men med den foreløbige garantiberegning må det forventes, at Esbjerg Kommune skal yde 100% lånegaranti på både det støttede og ustøttede lån, heraf yder Landsbyggefonden regaranti for 50% af garantien overfor kommunen i forhold til det støttede lån.

Pr. 31. december 2023 er der følgende lån i afdelingen med kommunalgaranti:

Realkreditinstitut	Hovedstol	Kommunalgaranti
		pr. 31. december 2023
Realkredit Danmark	15.152.000 kr.	3.132.754,00 kr.
Realkredit Danmark	3.045.000 kr.	631.404,27 kr.
Realkredit Danmark	2.310.000 kr.	477.862,35 kr.
I alt	20.507.000 kr.	4.242.020,62 kr.

Afdelingens husleje er 653 kr. pr. m² årligt og vil efter projektets gennemførelse være 836 kr. pr. m² årligt. Til sluthuslejen vil der blive tillagt en indeksering på 2% årligt ift. indflytningstidspunktet. Boligforeningen vurderer, at udlejningsmulighederne efter ombygningen og renoveringen vil være gode.

Kompetencer

Høring

I forhold til huslejestigningen støtter Borger & Arbejdsmarked op om renoveringsprojektet og anerkender dets betydning for at forbedre boligforholdene og tiltrække nye beboere til området.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. skema A ansøgningen godkendes.
2. låneoptagelsen og garantiforpligtigelsen godkendes for både det støttede og ustøttede lån.
3. huslejestigningen med en sluthusleje på 836 kr. pr. m² pr. år, hertil tillagt indeksering i forhold til indflytningstidspunktet, godkendes.
4. tilføjelser og fravigelser fra AB18 og ABR18 godkendes.

Beslutning Økonomiudvalget den 13-05-2024

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Aftale mellem Dansk Byggeri og BL december 2019

Bilag 2 - ABR18 med fravigelser, tilføjelser og præciseringer

Bilag 3 - AB18 med fravigelser, tilføjelser og uddybninger

Punkt 5: Central udmelding fra Social- og Boligstyrelsen om fornyet behandling i kommunerne vedrørende borgere med udviklingshæmning og dom placeret på Kofoedsminde på Lolland

24/9488

Resumé

Social- og Boligstyrelsen har den 22. november 2023 udsendt en Central Udmelding vedrørende borgere med udviklingshæmning og dom med behov for anbringelse i sikret afdeling til fornyet behandling i kommunerne.

Styrelsen vurderer, at der er udfordringer på det eksisterende tilbud Kofoedsminde med de fysiske og faglige rammer i forhold til behov på landsplan, og at forsyningen bør sikres via etablering af et tilbud i Vestdanmark.

Kommunerne skal præsentere en fælles samlet løsning til Styrelsen den 31. december 2024.

Kofoedsminde er en højt specialiseret sikret institution for voksne med udviklingshæmning og dom, som har begået personfarlig kriminalitet. Beboere på Kofoedsminde er ikke fundet straffede til at afsone deres dom i et almindeligt fængsel, og derfor indskrives de på Kofoedsminde, som er et botilbud under Servicelovens §108. Kofoedsminde er i lighed med fængsler forpligtigede til at modtage borgere, hvor domssystemet har fastlagt, at de skal afsone på stedet.

Siden 2014 er der sket mere end en fordobling af behovet for pladser på Kofoedsminde, og derfor har Kofoedsminde løbende måtte udvide på grund af modtagepligten. Gennem årene har Styrelsen fulgt udviklingen på Kofoedsminde. Styrelsen har første gang i 2019 og igen i 2023 udtrykt bekymring for den faglige kvalitet og de fysiske rammer på stedet, i lyset af de meget komplekse borgere der opholder sig der.

I denne sag orienteres Esbjerg Byråd om den Centrale Udmelding fra Social- og Boligstyrelsen.

Sagsfremstilling

I 2019 bad Styrelsen, med en Central Udmelding, kommunerne (i regi af de fem KKR-områder) om at forholde sig til udfordringerne på Kofoedsminde. På daværende tidspunkt meldte kommunerne samstemmende tilbage til Styrelsen, at man havde tillid til Kofoedsmindes håndtering af opgaven. Dog påpegede KKR-områderne i Nord-, Midt- og Syddanmark at givet, at der var behov for et nyt tilbud, kunne det med fordel oprettes i Vestdanmark.

I 2020 valgte Socialministeriet at nedsætte en tværgående arbejdsgruppe med deltagelse af blandt andet KL, som skulle drøfte nogle af de udfordringer, der findes på Kofoedsminde blandt andet i forhold til objektiv finansiering og kvalitet. Denne arbejdsgruppe har imidlertid ikke afsluttet sit arbejde endnu.

Social- og Boligstyrelsens vurdering

I Styrelsen er man fortsat af den opfattelse, at der eksisterer problemstillinger på Kofoedsminde, som påvirker målgruppen. Styrelsen har derfor den 22. november 2023 udsendt en Central Udmelding vedrørende borgere med udviklingshæmning og dom til fornyet behandling i kommunerne. Anmodningen bygger på kommunalbestyrelsernes afrapportering på den Centrale Udmelding fra december 2020 samt status fra Kofoedsminde (januar 2023).

Styrelsen vurderer nu, at det er uhensigtsmæssigt med kun ét tilbud i landet, fordi det skaber så stor en volumen hos én leverandør, at det blandt andet forværrer de i forvejen vanskelige rekrutteringsvilkår. Styrelsen tilkendegiver, at dette skal

ses i sammenhæng med, at borgere der får en foranstaltningsdom, ofte har en kombination af en varigt nedsat psykisk funktionsevne sammenholdt med andre komplekse problemstillinger, såsom psykiske lidelser og misbrug.

At kunne imødekomme målgruppens behov for en højt specialiseret indsats stiller således særlige krav til medarbejdernes kompetencer, herunder uddannelse og erfaring, normeringen på tilbuddet samt medarbejdernes kendskab til den enkelte borgers funktionsniveau.

Styrelsen beder i den fornyede Centrale Udmelding kommunerne om at tilvejebringe en samlet koordineret løsning vedrørende dimensionering af, hvor og hvordan borgerne skal placeres. Ligeledes beder Styrelsen kommunerne om at tilvejebringe en koordineret løsning, der bidrager til at sikre de faglige forhold, som målgruppen har behov for. Styrelsen beder kommunerne om at beskrive en samlet løsning for at etablere en sikret institution i Vestdanmark.

Styrelsen har jævnfør lov om social service §13 b, stk. 3 beføjelse til at udsende Centrale Udmeldinger og i sidste ende give kommunerne driftspålæg i forhold til at oprette og drive tilbud.

Det fælleskommunale perspektiv

Kommunerne har i regi af de fem KKR-områder drøftet ovenstående Centrale Udmelding med Styrelsen flere gange, og KL har deltaget i møderne. Kommunerne er alle af den opfattelse, at det er en omfangsrig opgave, både ressourcemæssigt, fagligt og økonomisk, som styrelsen her stiller kommunerne. Ligeledes har kommunerne fremført overfor Styrelsen, at der foreligger et opdateret datagrundlag fra Kofoedsminde, som blandt andet viser forbedringer med hensyn til kapacitet og kvalitet.

Ligeledes har kommunerne fremført overfor Styrelsen, at Region Sjælland har imødekommet stigningen i behovet ved at udvide pladstallet på Kofoedsminde, såvel som Socialtilsynet løbende har godkendt det faglige arbejde på Kofoedsminde.

Det er påpeget overfor styrelsen flere gange, at kommunerne har svært ved at realisere løsninger, der ikke indbefatter, at der tilvejebringes økonomiske løsninger sammen med staten.

At løse de udfordringer som Styrelsen fremfører omkring Kofoedsminde, er meget vanskeligt for en kommune med de anlægslofter og den anlægsramme kommunerne aktuelt er underlagt. Kravene til en sikret institution, der skal rumme udviklingshæmmede domfældte borgere, er meget store. Der arbejdes derfor på at finde alternative løsninger i et samarbejde på tværs af sektorer, potentielt med regionerne, potentielt med staten. Disse problemstillinger har Styrelsen på nuværende tidspunkt ikke ville forholde sig til.

Styrelsen fastholder, at kommunerne skal tilvejebringe en koordineret løsning på problemstillingerne, der findes på Kofoedsminde. Kommunerne er blevet givet en frist til den 31. december 2024. Styrelsen har tilkendegivet, at man er villig til, at kommunerne frembringer flere scenarier eller modeller til løsninger.

Proces omkring besvarelse af den fornyede behandling

Der er nedsat en fælleskommunal arbejdsgruppe og styregruppe, som går i gang med opgaven.

Den fornyede behandling er endnu ikke et driftspålæg fra styrelsen, men lovgivningen tilskriver, at Styrelsen kan pålægge en kommunalbestyrelse eller et Regionsråd at etablere et tilbud til målgruppen. Hvis et driftspålæg realiseres, vil det på sigt kunne resultere i forøgede udgifter for de 98 kommuner, da oprettelsen af et nyt tilbud i Vestdanmark vil være en betydelig ekstraudgift, som Styrelsen pålægger kommunerne. Udgiften vil blandt andet dække over afskrivning på anlæg, driftsudgifter, afskrivning på tomme pladser på Kofoedsminde med videre.

Kommunerne vil blive holdt løbende orienteret via KKR.

Lovgrundlag, planer mv.

Serviceoven § 13 b

”Social- og Boligstyrelsen skal følge udviklingen i målgrupper, tilbud og indsatser og indsamle og formidle viden om effekt af indsatserne på det mest specialiserede socialområde og på området for den mest specialiserede specialundervisning, der gives i henhold til lov om folkeskolen eller lov om specialundervisning for voksne.

Stk. 3. Social- og Boligstyrelsen kan på baggrund af afrapporteringer om kommunalbestyrelsernes tilrettelæggelse og organisering af indsatsen i forhold til centralt udmeldte målgrupper og indsatser, jf. stk. 2, anmode kommunalbestyrelserne i en eller flere regioner om at foretage en fornyet behandling af deres tilrettelæggelse og organisering af indsatsen.”

Kompetencer

Social & Arbejdsmarkedsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Borger & Arbejdsmarked indstiller, at Social & Arbejdsmarkedsudvalget indstiller, at Byrådet orienteres om det påbegyndte arbejde med den fornyede Centrale Udmelding.

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 07-05-2024

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 13-05-2024

Orientering givet.

Bilag

Anmodning om fornyet behandling af central udmelding for borgere med udviklingshæmning og dom med behov for anbringelse i sikret afdeling

Punkt 6: Lukket: Udbud af erhvervsjord i Esbjerg

24/9124

Punkt 7: Lukket: Udbud af erhvervsjord i Esbjerg

23/21731

Punkt 8: Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser

24/213

Punkt 9: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad