

REFERAT Udvalget for Teknik og Miljø 2017-2021 d. 18-06-2019

Mødedato Tirsdag d. 18. juni 2019 kl. 10:00

Mødested Mødelokale 605/7, administrationsbygningen

Indholdsfortegnelse

Det nye Plejecenter Den økonomiske ramme og skema B.....	3
Udvalget for Teknik og Miljø - orientering 2019.....	7

Punkt 101: Det nye Plejecenter | Den økonomiske ramme og skema B

Udvalget for Teknik og Miljø (18. juni 2019)

Tiltrådt.

Anja Birch Alsøer og Henrik Jensen var fraværende og deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

101. Det nye Plejecenter | Den økonomiske ramme og skema B

Sagsnr.: 773-2014-7249

J.nr.: 27.00.00

Åbent

Direktionen (17. juni 2019)

Drøftet.

Det Sociale Udvalg (18. juni 2019)

Tiltrådt.

Anette Svindborg og Tage Andersen deltog ikke i sagens behandling.

Indstilling

Direktøren for Teknik og Miljø og Direktøren for Social, Sundhed og Beskæftigelse anbefaler, at

- den samlede økonomiske ramme for byggeriet godkendes og frigives til udførelse
- grunden udmatrikuleres og overdrages til den fremtidige almene boligafdeling for 6.912.000 kr.
- skema B godkendes og dermed at grundkapitalen bliver på 8.284.000 kr.
- huslejen godkendes til 6.828 kr. pr. måned eks. forbrug
- Der optages en byggekredit på samlet 74,556 mio. kr. med en løbetid indtil d. 1. juli 2021.

Behandling

Direktionen (17. juni 2019)

Det Sociale Udvalg (18. juni 2019)

Udvalget for Teknik og Miljø (18. juni 2019)

Økonomiudvalget (20. juni 2019)

Kommunalbestyrelsen (25. juni 2019)

Sagsresumé

Kommunalbestyrelsen godkendte d. 8. januar 2019 skitseprojektet og det tilhørende skema A for et nyt plejecenter ved Dueholm Mark på Riis Alle, med 30 demenspladser og 18 pladser efter "levebo"-princippet.

Projektet er nu færdigprojekteret og der er gennemført licitation for det samlede byggeri i fagentrepriser. Det har derigennem været nødvendigt at gennemføre en sparerunde for at byggeriet kunne overholde de økonomiske rammebeløb for alment boligbyggeri. Besparelserne er udarbejdet ved en fælles proces mellem rådgiver og den administrative og politiske styregruppe.

Den samlede økonomiske ramme for den almene boligafdeling bliver 82,840 mio. kr., mens den kommunale nettoudgift bliver 11,602 mio. kr.

Arealet hvorpå det nye plejecenter skal opføres, godkendes til udmatrikulering og at der samtidig ændres status til en byggegrund, udlagt til kommunalt drevet almene ældreboliger. Grunden værdiansættes herefter til 6.912.000 kr.

Rådgiver har på vegne af Morsø kommune, som bygherre, fremsendt skema B vedr. nyt plejecenter med tilhørende servicearealer indeholdende et dagcenter til godkendelse, jf. lov om almene boliger. Som en del af godkendelsen af Skema B, godkendes samtidig, at Morsø Kommune betaler et grundkapitalindskud på 10% af anskaffelsessummen for den almene boligafdeling, svarende til 8,284 mio. kr.

Sagsbeskrivelse

Krog Madsen arkitekterne A/S har som rådgiver, sammen med den politiske styregruppe udarbejdet det endelige projektmateriale for det nye plejecenter med 48 boliger og dagcenter. Projektmateriale har derefter været i offentligt udbud i fagentrepriser. Efter licitationen har rådgiver i samarbejde med den politiske styregruppe, gennemført en sparerunde for at projektet kunne overholde de økonomiske rammebeløb for alment boligbyggeri.

De økonomiske rammer for byggeriet beskrives i det følgende. Der gøres opmærksom på, at idet den politiske godkendelse af skema A foregik henover årsskiftet 2018/19, var de benyttede rammebeløb i den daværende sagsfremstilling gældende for 2018. Men da den endelige vedtagelse i kommunalbestyrelsen først forelå i 2019, er beløbene nu korrigeret til de for 2019 gældende rammebeløb. Samlet er rammebeløbet steget med 1,244 mio. kr. for den almene boligafdeling.

Samlet anlægsøkonomi (i mio. kr.):

<u>Almene Boliger</u>	<u>inkl. moms</u>
Grundværdi	6,912
Tilslutningsomkostninger	3,400
Omkostninger og gebyrer	5,500
<u>Håndværkerudgifter</u>	<u>67,028</u>
I alt	82,840

<u>Servicearealer</u>	<u>ekskl. Moms</u>
Tilslutningsomkostninger	0,453
Omkostninger og gebyrer	0,621
<u>Håndværkerudgifter</u>	<u>9,426</u>
I alt	10,500

Finansiering Almene Boliger (i mio. kr.):

Lån med ydelsesstøtte – Realkreditlån <i>(88% af anskaffelsessummen)</i>	72,899
Kommunal Grundkapitalindskud <i>(10% af anskaffelsessummen)</i>	8,284
Beboerindskud <i>(2% af anskaffelsessummen)</i>	1,657
<u>I alt</u>	<u>82,840</u>

Kommunale udgifter (i mio. kr.):

Kommunal Grundkapitalindskud	8,284
Etablering af servicearealer	10,500
Flytteomkostninger	0,400
<u>Inventar i servicearealer</u>	<u>1,250</u>
I alt	20,434

Kommunale indtægter (i mio. kr.):

Overdragelse af grund	6,912
<u>Tilskud til servicearealer (40.000 kr. pr. bolig)</u>	<u>1,920</u>
I alt	8,832

Samlet kommunal nettoudgift (i mio. kr.): **11,602**

Overdragelse af grund

Arealet hvor det nye plejecenter skal opføres, er i dag landbrugsjord og er matrikulært en del af ejendommen på Tranevej 1 ejet af Morsø Kommune. I henhold til lokalplan 17.135 for området, kan arealet udskilles til en selvstændig matrikel, som i henhold til vedlagte oversigtskort får et areal på 14.758 m².

Forvaltningen foreslår derfor, at arealet matrikulært udskilles og at matriklen samtidig ændrer status til en byggegrund. Byggegrunden udlægges samtidig til kommunalt drevet almene ældreboliger.

Som en del af den ændrede status, værdiansættes grunden efterfølgende til 6,912 mio. kr. Denne prisfastsættelse er udregnet med baggrund i erfaringstal fra andre almene boligbyggerier, med en korrektion for beliggenheden. Denne post fremgår af den samlede økonomiske ramme for byggeriet.

Godkendelse af Skema B

Fra Krog Madsen arkitekterne A/S, foreligger på vegne af bygherre, ansøgning om godkendelse af skema B for opførelse af 48 almene plejeboliger á 72 m² og tilhørende 750 m² serviceareal indeholdende dagcenterfunktion med 11 hvilepladser.

Kommunalbestyrelsen godkendte på mødet den 8. januar 2019 Skema A om opførelse af 48 plejeboliger samt et dagcenter.

Det fremsendte projekt overholder fortsat den gældende lokalplan, og der er ikke sket ændringer i boligantal og arealer.

Der kan maksimalt godkendes følgende anskaffelsessum vedr. plejeboligerne:

3.456 m² á 23.970 kr. (maksimumbeløb 22.940 kr. + energitillæg 1.030 kr.) = 82.840.000kr.

Udgiftsrammen for servicearealerne er fastsat til 10.500.000 kr. ekskl. moms.

Licitationsresultatet viser en anskaffelsessummen på 82.840.000 kr. vedrørende plejeboligerne og 13.125.000 kr. vedrørende servicearealerne. Begge beløb er angivet inkl. moms. Anskaffelsessummen fordeler sig som vist i bilagene, der er udskrevet for indberetningssystemet (BOSSINF).

Det er denne anskaffelsessum, som bygherren ansøger om godkendelse af, og finansiering er beskrevet tidligere.

Den kommunale garanti er fortsat ikke opgjort beløbsmæssigt. Garantikravet kan ikke opgøres, før byggeriet er opført, og garantien opgøres teknisk set beløbsmæssigt indtil da til lånets størrelse. Når byggeriet er opført, opgøres garantien på grundlag af ejendommens værdi (markedsværdien). Garantikravet for dette konkrete tilsagn kendes først, når garantierklæringen fremsendes af långiver (reakreditinstituttet).

Krog Madsen arkitekterne A/S har oplyst, at lejen for boligerne vil udgøre 6.828 kr. pr. måned, og det er denne leje, som beregnes første gang byggeriet udlejes. Nettohuslejen vil for en ikke formuende og ej bevægelseshæmmet borger efter boligstøtte være 1.923 kr./måned.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv.

Økonomiske konsekvenser

I byggeperioden vil opførelsen af den almene boligafdeling, skulle finansieres via en byggekredit. Byggekreditten skal modsvare de kommende realkreditlån og beboerindskud, svarende til 74,556 mio. kr., idet det kommunale grundkapitalindskud skal foreligge ved byggeriet start.

Den endelige realkreditfinansiering vil først kunne gennemføres når skema C er godkendt og vil derfor blive taget op i forbindelse med godkendelse af Skema C. Af samme grund forventes byggekreditten at have en løbetid indtil d. 1. juli 2021. Beboerinskuddet betales ved indflytning og forventes derfor indbetalt i januar 2021.

Den samlede kommunale nettoudgift er på 11,602 mio. kr., hvor de 2,0 mio. kr. er afsat i budget 2017 og de resterende 9,602 mio. kr. er opsparede vedligeholdelses-midler i den selvejende institution Johan Riis Minde. Sidst nævnte midler kan først frigives når institutionen er nedlagt, beboerne er flyttet til det nye plejecenter og de nuværende bygninger er nedrevet, hvilket forventes gennemført med udgangen af 2021.

Samlet forventes de opsparede midler i Johan Riis Minde i 2021 at være 13,1 mio. kr., når nedrivning er gennemført og eventuel fondsafgift til staten er betalt.

De første beboere på det nye plejecenter vil være borgere, som flyttes fra Johan Riis Minde eller fra det nuværende demensafsnit på Vejerslev ældrecenter. Idet der vil være tale om en intern genhusning, har Morsø Kommune pligt til at betale den enkelte borgers beboerindskud ved indflytning. Når borgerne igen fraflytter, vil de nye beboere selv skulle betale indskud og Morsø Kommune vil få det betalte indskud tilbagebetalt, med fradrag for normal istandsættelse. Såfremt at alle boliger på det nye plejecenter besættes ved genhusning udgør beboerinskuddet 1,657 mio. kr.

Idet plejecentret er et kommunalt drevet center, optages det kommunale grundkapitalindskud på 8,284 mio. kr. på det kommunale regnskab.

Andre konsekvenser

Intet at bemærke.

Høring og kommunikation

Økonomi og Stab har ingen yderligere bemærkninger.

Efterfølgende orienteres:

- Seniorråd
- Handicaprådet.
- Området MED.

Bilag

- | | |
|--|----------------|
| · Morsø Plejecenter skema B bolig | 773-2019-54094 |
| · 101 - Situationsplan | 773-2019-54091 |
| · Illustration Nyt Plejecenter juni 2019 | 773-2019-54093 |
| · 110 - Oversigtsplan | 773-2019-54090 |
| · Det Nye Plejecenter - Matrikelkort | 773-2019-54092 |
| · Morsø Plejecenter skema B service | 773-2019-54089 |

Bilag

Morsø Plejecenter skema B bolig

101 - Situationsplan

Illustration Nyt Plejecenter juni 2019

110 - Oversigtsplan

Det Nye Plejecenter - Matrikelkort

Morsø Plejecenter skema B service

Punkt 102: Udvalget for Teknik og Miljø - orientering 2019

Udvalget for Teknik og Miljø (18. juni 2019)

Intet at bemærke.

Anja Birch Alsøer og Henrik Jensen var fraværende og deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

102. Udvalget for Teknik og Miljø - orientering 2019

Sagsnr.: 773-2018-18487 J.nr.: 00.22.04

Åbent

Orientering til Udvalget for Teknik og Miljø: