

REFERAT Økonomi- og erhvervsudvalget 2021 d. 22-12-2021

Mødedato Onsdag d. 22. december 2021 kl. 16:00

Mødested Teams

Mødedeltagere Flemming Boye, Mads Boeberg Hansen, Bent Juul Sørensen, Ole Wej Petersen, Kaj Nøttrup

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Støttet boligbyggeri - Skema A for ombygning og nybyg ved Gilleballehus.....	4
Borgerrådgiver - Funktionsbeskrivelse, stillingsopslag og annonceringsplan.....	8
Godkendelse af referat.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

S2020-10537

Sagsfremstilling:

Her skal dagsorden godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Støttet boligbyggeri - Skema A for ombygning og nybyg ved Gilleballehus

S2020-10485

Indledning:

Godkendelse af Skema A for ombygning af 19 plejeboliger ved Gilleballehus til 12 almene familieboliger, etablering af 3 almene familieboliger og salg af Håndværkerstiftelsen.

Sagsfremstilling:

Kommunalbestyrelsen har ved sit møde den 22. april 2020 og 24. februar 2021 besluttet, at der arbejdes videre med ombygning af Gilleballehus til familieboliger.

Det Ærøske Boligselskab (DÆB) har sammen med Landsbyggefondens og kommunens løbende arbejde videre med ombygning og tilbygning af plejehjemsboliger og servicearealer til almene familieboliger.

Der har tirsdag den 7. december 2021 været afholdt virtuelt møde med Landsbyggefondens ved særlig rådgiver Birger Christensen og projektleder Bente Heltberg og Ærø Kommune, repræsenteret ved Ole Wej Petersen, Peter Hansted og Allan Filtenborg. Fra boligselskabet side deltog forretningsfører, bogholder og ejendomsinspektør. Fra C&W Arkitekter A/S deltog projektleder Mike Mygind for at finde en økonomisk model for ombygning og tilbygning ved Gilleballehus. I forlængelse af mødet har Landsbyggefondens ved mail af 7. december 2021 fremsendt skitse til kapitaltilførsel, som indeholder en plan for finansiering af ombygning og nybyg ved Gilleballehus.

Det samlede projekt ved ombygningen af Gilleballehus vil - hvis dette besluttet gennemført - herefter bestå af 3 delprojekter:

1. En afhændelse af Håndværkerstiftelsen, som skal indfri mindst 14 % af restgælden vedr. plejeboligerne ved Gilleballehus (tinglyst som ejerlejlighed 1 af matr. nr. 4a, Ærøskøbing Bygrunde) + indskuddet i de tre lejligheder i håndværkerstiftelsen + andel af grundkapital for de oprindelige boliger. Dette svarer til en minimumspris på ca. 1,5 mio. kr. For at muliggøre denne afhændelse skal Håndværkerstiftelsen selvstændigt matrikuleres - hvilket bør ske samtidig med øvrige matrikulære ændringer, jf. nedenfor.
2. Ombygning af de resterende 19 oprindelige plejeboliger ved Gilleballehus til 12 almene familieboliger og en andel af fælleshuset (12/15).
3. Ombygning af en del af Ærø Kommunes serviceareal til 3 almene familieboliger og en andel af et fælleshus (3/15). I forbindelse hermed skal der ske matrikulær overdragelse af en del af servicearealet fra Ærø Kommune til Det Ærøske Boligselskabs afd. 19 Gilleballehus, samtidig med at resten af servicearealet - ejendommen Gilleballetofte 3 - genoprettes som selvstændig matrikel ejet af Ærø Kommune.

For at gennemføre ovennævnte projekter skal Ærø Kommune, Nykredit, Boligstyrelsen og Landsbyggefondens godkende at de tre boliger nævnt under pkt. 1 kan nedlægges som ældreboliger og frasælges mod at boligernes andel af realkreditgælden indfries.

Gennemførelsen af pkt. 2 forudsætter at Ærø Kommune, Landsbyggefondens og Byggeskadebondens godkender skema A og B for ombygningen af de 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger - som på grund af den opdeltede finansiering med både støttede og u-støttede lån opdeles i to særskilte godkendelser med forskellig garantistillelse.

Endelig forudsætter pkt. 3, at Ærø Kommune godkender skema A og B for nyetablering af 3 almene familieboliger ved ombygning af det eksisterende serviceareal på Gilleballetofte 5 - herunder at servicearealet overdrages til boligselskabets afd. 19 Gilleballehus.

Støttetilsagn og finansieringsskitse fra Landsbyggefondens bygger på den idéskitse, som C&W Arkitekter udarbejdede i foråret 2020, og som efterfølgende har været bearbejdet sammen med boligselskabet og Landsbyggefondens. Ombygningsforslaget indebærer, at der indrettes i alt 12 stk. 2- og 3-værelses lejligheder i de eksisterende ældreboliger

med et samlet boligareal på 956 m², og at der samtidig nyindrettes 3 stk. familieboliger med et samlet boligareal på 246 m². Herudover etableres et fælleslokale på 71 m². Ideskitse dateret 7-12-2021 er vedhæftet.

Hjemmeplejens omklædningsfaciliteter

DÆB har i ansøgningen påpeget, at en igangsætning af renoveringssagen kræver en genhusning af hjemmeplejens omklædningsfaciliteter, idet den skitserede tidsplan forudsætter, at omklædningsfaciliteterne rømmes til sommerferien 2022.

Genhusning kan fx ske ved opstilling af pavilloner enten på parkeringsarealet foran Gilleballehus, ved Fjernvarmens Olie-tank overfor Gilleballehus eller evt. på kommunens parkeringsareal ved Rådhuset. Det vurderes, at lejeudgiften til en pavillonløsning vil være væsentligt lavere end den udgift kommunen pådrager sig ved en fortsat opretholdelse af driften af boligerne på Gilleballehus.

Kommunalbestyrelsen har tidligere besluttet, at der skal etableres nye faciliteter til hjemmeplejen ved rådhuset. De nye faciliteter kan ikke forventes at være etableret inden sommeren 2022. Der vil blive arbejdet i en midlertidig løsning af omklædningsfaciliteter til hjemmeplejen, hvis dette er nødvendigt, samt at økonomien afklares i forbindelse med godkendelse af Skema B. En overdragelse af servicearealer til almene familieboliger bør være betinget af, at der er etableret omklædningsfaciliteter til hjemmeplejen på anden placering end 2. sal ved Gilleballehus.

Retsgrundlag:

Almenboligloven.

Tværgående politikker:

Godkendelse af 15 almene familieboliger vil understøtte kommunens udviklingsstrategi.

Økonomi:

Vedr. ombygning af 19 plejehjemsboliger til 12 almene familieboliger

Renoveringssagen indebærer ombygningsudgifter for 17.882.316 kr. incl. moms.

Godkendelse af ombygningen indebærer følgende kommunale økonomiske forpligtelser:

- 1) Accepterer en 50 % kommunal regaranti på det støttede lån, svarende til kr. 4.708.000
- 2) Accepterer en kommunal kapitaltilførsel på 1/5 af kr. 250.000 svarende til kr. 50.000
- 3) Accepterer at stille garanti for det u-støttede lån på forventeligt kr. 7.540.000

Vedr. nybygning af 3 almene familieboliger

Udgifterne til nybyg af 3 familieboliger udgør 5,7 mio. kr. DÆB har modtaget statstilskud på 1,2 mio. kr. til bygning af 3 boliger jfr. den særlige støtteordning for småøerne og de 4 ø-kommuner.

Godkendelse af nybyg af 3 almene familieboliger udløser en kommunal grundkapital på 10% af 5,7 - 1,2 mio. kr., eller i alt 450.000 kr. Ærø Kommune skal samtidig stille garanti for det støttede lån - denne garanti skal forventes at udgøre 88% af 4,5 mio. kr., eller i alt 3,9 mio. kr.

Afhændelse af kommunale servicearealer

Der er aftalt en salgspris på 500 tkr., som anvendes til at finansiere den kommunale grundkapitalen på 450 tkr. og den kommunale andel af 1/5 ordningen på 50 tkr.

Kommunens samlede økonomiske konsekvenser udgør således en samlet garanti på ca. 15,9 mio. kr. inkl. en forventet nedregulering af garantien på 290 tkr. ved salg af Håndværkerstiftelsen. Kommunen vil herudover få udgifter til omklædningsfaciliteter for hjemmeplejen, som behandles i forbindelse med Skema B. Det må forventes, at der skal etableres en midlertidige omklædningsfaciliteter til hjemmeplejen ind til nye faciliteter er etableret.

Økonomisk påtegning:

Løn og Økonomi bemærker at:

- Ærø Kommunes samlede garantiforpligtelse vedr. Gilleballehus øges fra ca. 2,9 mio. kr. til ca. 18,8 mio. kr. hvis projektet realiseres
- Ærø Kommunes driftsudgifter ændres årligt ved opstart af anlægsprojektet fra ca. 1,776 mio. kr. til udgifter til midlertidig genhusning af hjemmeplejen. Det forventes at genhusningen, eksempelvis i form af en midlertidige pavillon, vil andrage mindre end 1,776 mio. kr. årligt. (De eksisterende driftsudgifter på 1,776 mio. kr. ydes i dag som dækning for huslejetab).

Sagens konsekvenser for kommunens samlede økonomi vurderes at være begrænset på baggrund af de tilgængelige oplysninger i sagen og under forudsætning af:

- De fremlagte budgetter for projektet er retvisende
- Kommunes servicearealer sælges for minimum 0,5 mio. kr. til projektet
- Håndværkerstiftelsen kan opnå en minimums pris på 2,0 mio. kr., hvilket er nødvendigt for, at projektet kan finansiere købsprisen på kommunens servicearealer
- Det er muligt at udleje boligerne, når projektet er gennemført, således at afdelingen ikke må nedlægges og garantiforpligtelsen på 18,8 mio. kr. må udmøntes.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling:

Kommunaldirektøren indstiller:

- Godkendelse af nedlæggelse af håndværkerstiftelsen og salg til private. Dette forudsætter også tilsagn fra Landsbyggefonden, Nykredit og Boligstyrelsen.
- Godkendelse af skema A for ombygning af 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger.
- Der gives tilsagn om garantistillelse på 50 pct. kommunal regaranti på det støttede lån svarende til 4.708 tkr. og garantistillelse på det u-støttede lån på 7.540 tkr. til ombygning af 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger.
- Der gives en kommunal kapitaltilførsel på 1/5 af 250 tkr. svarende til 50 tkr.
- Godkendelse af skema A for nybyg af 3 almene familieboliger.
- Der gives tilsagn om en kommunal grundkapital på 10% af 5,7 - engangstilskud fra den særlige støtteordning for småøerne og de 4 ø-kommuner, på ca. 1,2 mio. kr., eller i alt 450.000 kr. til nybyg af 3 almene familieboliger, samt garantitilsagn for det støttede lån - denne garanti skal forventes at udgøre 88% af 4,5 mio. kr., eller i alt 3,9 mio. kr.
- Overdragelse af serviceaftaler godkendes til en salgspris på 500 tkr.
- Projektet afholder udgifter til matrikulering og øvrige overdragelsesomkostninger.
- Byggeri på 2. Sal kan først gennemføres, når hjemmeplejens omklædningsrum er etableret på anden placering evt. midlertidigt. Økonomien afklares i forbindelse godkendelse af Skema B.

Beslutning

Kommunaldirektørens indstilling anbefales godkendt med den tilføjelse, at der ikke må sprøjtes på grunden.

Bilag

Revideret ansøgning af 16. december 2021 om skema A'er for om- og nybygning af Gilleballehus med baggrund i Landsbyggefondens skitse for kapitaltilførselse

Ideskitse Gilleballehus - 07-12-2021

Mail af 7. december 2021 fra Landsbyggefonden vedr. særlig driftsstøtte, Daeb, afd. 19 Gilleballehus/Baggårde mv. LBF 0204 019 jnr: 104949

Skema A 3 boliger Gilleballehus - status 10

Skema A u-støttet del af renovering

Skema A støttet del af renovering

Kommunalbestyrelsesbeslutning af 16.06.2021 vedr. Omklæde-, møde- og kontorfaciliteter til hjemmeplejen efter ændret anvendelse af Gilleballehus

Kommunalbestyrelsesmødet den 24.01.2021 - Stillingtagen til fremtidig anvendelse af Gilleballehus

Kommunalbestyrelsen den 22. april 2020 vedr. ombygning eller salg af Gilleballehus

Punkt 3: Borgerrådgiver - Funktionsbeskrivelse, stillingsopslag og annonceringsplan

S2021-294

Indledning:

Stillingtagen til funktionsbeskrivelse, stillingsopslag og plan for ansættelse af Ærø Kommunes nye borgerrådgiver.

Sagsfremstilling:

Kommunalbestyrelsen besluttede den 16. juni 2021 at ansøge om tilskud fra Indenrigs- og boligministeriets pulje til ansættelse af kommunale borgerrådgivere. I oktober 2021 modtog kommunen tilsagn om tilskud på 2.436.404 kr. for en fireårig projektperiode, der slutter 31/12-2024. Tilskuddet ydes til lønudgifter, overhead og uddannelses- og kursusaktiviteter for borgerrådgiveren.

Der er i lovgivningen fastsat en række krav til borgerrådgiverens funktioner, lige som der er krav om at indsende en årlig rapport til bolig- og planstyrelsen samt afsluttende afrapportering. Derudover har kommunalbestyrelsen på sit møde i juni 2021 besluttet, at man ønsker en årlig afrapportering (evaluering).

Borgerrådgiverfunktionen oprettes som funktion direkte under kommunalbestyrelsen jævnfør paragraf 65e i lov om kommunernes styrelse. Kommunens styrelsesvedtægt er tilrettet ved behandling på møder den 10. november og 15. december 2021.

Borgerrådgiveren er uafhængig af de stående udvalg, borgmesteren og forvaltningen. Det foreslås, at pågældende ansættes af kommunalbestyrelsen efter indstilling fra et indstillingsudvalg. Organisatorisk placeres borgerrådgiveren i Sekretariat og Borgerservice under lederens ansvar og indgå i kollegafællesskab med de øvrige medarbejdere i afdelingen.

Med henblik på ansættelse af borgerrådgiveren er der udarbejdet forslag til:

- Funktionsbeskrivelse - Borgerrådgiver i Ærø Kommune
- Stillingsopslag Borgerrådgiver
- Plan for annoncering og ansættelse.

Materialet fremlægges til godkendelse i kommunalbestyrelsen, efter forudgående behandling i direktionen og økonomi- og erhvervsudvalget. Det bemærkes i den forbindelse, at der skal tages stilling til repræsentationen i indstillingsudvalget.

Retsgrundlag:

BEK nr. 1114 af 02/06/2021 om ansøgningspulje til borgerrådgivning

Kommunestyrelseslovens § 65e - Indarbejdelse af borgerrådgiverfunktion i styrelsesvedtægten.

Personaleforhold:

Ansættelse af en fuldtids borgerrådgiver i Ærø Kommune foreløbigt til og med den 31/12-2024.

Økonomi:

Bolig- og planstyrelsen har bevilget et samlet tilskud på 2.436.404 kr. for en fireårig projektperioden, der slutter 31/12-2024. Tilskuddet ydes til lønudgifter, overhead og uddannelses- og kursusaktiviteter for borgerrådgiveren.

Ikke tilskudsberettigede udgifter over den fireårige periode er beregnet til 715 tkr., og fremgik af sagen ved kommunalbestyrelsens godkendelse i juni 2021. De kommunale udgifter er ikke indarbejdet i budgettet, og skal derfor medtages ved budgetopfølgningen for 2022 og indarbejdes i budgettet 2023-24.

Økonomisk påtegning:

Løn og Økonomi oplyser, at der ikke er indlagt budget til ansættelse af en borgerrådgiver for budget 2021 til 2024.

Såfremt der har været udgifter i 2021, der kan henføres til bevilling vedr. borgerrådgivning, vil det medtages som en del af årsregnskabet.

Nettoudgift for år 2022, vil blive medtaget ved budgetopfølgning forår 2022.

Nettoudgift for 2023 og 2024 vil blive medtaget ved budgetlægning af budget 2023 til 2026.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen

Indstilling:

Sekretariats- og borgerservicechefen indstiller, at der tages stilling til:

1. Funktionsbeskrivelse - Borgerrådgiver i Ærø Kommune
2. Stillingsopslag Borgerrådgiver
3. Plan for annoncering og ansættelse.

I forhold til punkt 3 skal der tages stilling til evt. udpegelse af politisk repræsentant til indstillingsudvalget.

Beslutning

Økonomi- og erhvervsudvalget anbefaler, at funktionsbeskrivelsen, stillingsopslag og plan for annoncering godkendes, samt at borgmesteren og næstformanden for økonomi- og erhvervsudvalget indgår i ansættelsesudvalget.

Beslutning på møde Direktionen 13-12-2021 - 08:30

Anne Bille deltog i punktets behandling.

Direktionen anbefaler det udarbejdet materiale godkendt med en enkelte tilretning i henholdsvis funktionsbeskrivelsen og planen for annoncering og ansættelse.

Bilag

ØEU - Funktionsbeskrivelse borgerrådgiver

ØEU - Stillingsopslag borgerrådgiver

ØEU - Plan for annoncering og ansættelse - Borgerrådgiver

Punkt 4: Godkendelse af referat

S2020-10537

Sagsfremstilling:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke "Godkend."

Beslutning

Godkendt.