

REFERAT Økonomi- og erhvervsudvalget 2022-2025 d. 12-12-2024

Mødedato Torsdag d. 12. december 2024 kl. 17:00

Mødested Ærø Rådhus

Mødedeltagere Peter Hansted, Bent Juul Sørensen, Flemming Boye, Knud
Borck, Minna Henriksen (Fravær)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Støttet boligbyggeri - Ændring af antal boliger for familieboliger i Ellenet - Afdeling 33 Gudsgave.	4
Borgerrådgiverfunktionen - Mulighed for tilskud og ansættelse i 2025.....	8
Godkendelse af referat.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

S2020-10537

Sagsfremstilling:

Her skal dagsorden godkendes.

Aktuel beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 12-12-2024

Dagsorden blev godkendt.

Punkt 2: Støttet boligbyggeri - Ændring af antal boliger for familieboliger i Ellenet - Afdeling 33 Gudsgave

S2021-5668

Indledning:

Stillingtagen til ændring af familieboliger fra 36 boliger til 24 familieboliger og 12 ældreboliger.

Sagsfremstilling:

Spørgsmålet om etablering af almene lejeboliger i Marstal har været drøftet gennem mere end 5 år. Status for det påtænkte byggeri kan kort oprides som følger:

1. Det Ærøske Boligselskab ejer en velegnet grund beliggende mellem Egehovedvej og Ellenet
2. Der foreligger en lokalplan, som er godkendt af Ærø Kommune i juni 2022
3. Ærø Kommune har af 2 omgange godkendt skema A for etablering af 36 familieboliger med tilhørende fælleshus - senest i august 2022. Samtidig med skema A har staten givet tilsagn om ø-tilskud til 35 af de 36 boliger med et beløb, som vil reducere pantebrevsgæld og grundlaget for beregning af kommunal grundkapital med 404.000 kr. (i 2000-priser) pr. bolig svarende til i alt ca. 16 mio. kr. idet prisfremskrivning sker til skema B-tidspunkt.
4. Der har været afholdt licitation for et udarbejdet projekt i oktober 2023, som desværre viste en byggesum, som ville medføre en overskridelse af det statsligt fastlagte rammebeløb med ca. 14 mio. kr. Projektet blev derfor lagt i dvale. Boligselskabet har afholdt udgifter ved projektudarbejdelse (incl. grundkøb) på i alt ca. 3,15 mio. kr., hvoraf ca. 2,5 mio. kr. er finansieret med udbetalt grundkapital fra Ærø Kommune.
5. Der foreligger nu tilkendegivelser fra rådgivere og flere entreprenører om, at man mener, at der er muligt at gennemføre et tilpasset projekt indenfor de statsligt fastlagte rammebeløb. Fra rådgiverside er givet tilsagn om, at det tilpassede projekt kan udarbejdes uden omkostninger for bygherren i henhold til den omprojekteringsklausul, som følger af den oprindelige rådgiveraftale indgået mellem CW-Arkitekter, Rambøll og Det Ærøske Boligselskab.
6. Det er en forudsætning for at kunne gennemføre projektet, at der sker en forhøjelse af det rammebeløb, som er til rådighed for byggearbejdet. Dette kan fx ske ved at 1/3 af boligerne (12 stk.) etableres som almene ældreboliger med en boligstørrelse på 75 m². Denne ændring medfører, at den maksimale anskaffelsessum kan forøges med 3,3 mio. kr., da der for ældreboliger udløses et større rammebeløb end for familieboliger.
7. Tilpasningen af projektet skal sikre en forenkling af det byggeri der skal etableres, af friarealer og stiforløb mv. , samt ved at lade udbuddet kan ske efter laveste pris "med forhandling", så der kan ske en bearbejdning efter afholdt licitation.

Om ø-tilskud

Det nu godkendte skema A muliggør som nævnt byggeri af 36 familieboliger og et fælleshus på 150 m². Gennemførelsen heraf forudsætter, at der senest 24. august 2025 godkendes et skema B. Det er muligt at reducere projektet fx i antallet af boliger, hvilket vil betyde at der kun udløses ø-tilskud for det antal boliger, som faktisk bygges.

Det har været forelagt for Bolig- og Planstyrelsen, om ø-tilskuddet kan overføres til de ældreboliger, som ønskes bygget. Bolig- og Planstyrelsen anser dette for muligt, idet der dog senest 31.12.2024 skal ansøges herom, dog såfremt der er puljemidler da almene familieboliger tildeles tilskud først, samtidig med der sker meddelelse om, at antallet af familieboliger med ø-tilskud reduceres.

Boligselskabet skal derfor anmode om, at Ærø Kommune træffer beslutning i henhold til ovenstående, således at man tilkendegiver at ville gennemføre et projekt med 12 ældreboliger i sammenhæng med det allerede godkendte skema A for projektet ved Skovbrynet. Godkendelse af skema A for dette projekt skal ske senest 30.6.2025

Om byggeri af fælleshus og udløsning af grundkapital

Boligselskabet har haft overvejelser om, hvorvidt der fortsat skal bygges fælleshus til boligerne ved Skovbrynet. Dette skyldes, at der fra en del af interessenterne til de nye boliger sættes spørgsmål ved behovet for/ønsket om et fælleshus. Beslutningen om fælleshus eller ej skal træffes snarest, og senest inden omprojekteringen af byggeriet opstartes. Det Ærøske Boligselskab har i dag etableret fælleshus ved boligerne på Søndertoften i Marstal, ved Tværstykkerne i

Ærøskøbing, ved ældreboligerne på Rummes Agre i Søby og ved de kommende boliger ved Gilleballehus. Udnyttelsen af disse fælleshuse er noget forskellig, men det er åbenbart, at der med en stigende alder i beboergruppen er et mindre engagement i de fællesaktiviteter fælleshuset kan tilbyde.

Det er hensigten at alle 24 familieboliger ved omprojekteringen skal udføres som 3-værelses boliger med et BBR-areal lige under 90 m², som det var planlagt for de 27 boliger i det oprindelige projekt. Størrelsen af boligerne har betydning for kommunens indskud af grundkapital, idet der udløses 8 % grundkapital, hvis den gennemsnitlige størrelse er under 90 m², mens en gennemsnitlig boligstørrelse over 90 m² udløser 10% grundkapital. For ældreboligerne udløses under alle omstændigheder en grundkapital på 10 %.

Hvis der etableres fælleshus skal arealet heraf medregnes i boligernes gennemsnitlige areal, således at man enten må acceptere en højere grundkapital eller en reduceret boligstørrelse, hvis det besluttes at etablere fælleshus og man samtidig vil fastholde at der kan skal udløses 8 % grundkapital. Der skal herved tilregnes min. ca. 3 m² for hver bolig til fælleshuset.

Det vurderes, at undladelse af et fælleshus - alt andet lige - vil forenkle og dermed billiggøre det samlede byggeri ved Skovbrynet, hvilket anbefales af DÆB.

Afslutning

Ovenstående beskrivelser og beregninger fremlægges til drøftelse og beslutning i Ærø Kommune.

Der kan på nuværende tidspunkt ikke forelægges endelige skema A'er for de to delprojekter vedr. familieboliger og ældreboliger, men det er af hensyn til ansøgning om ændrede ø-tilskud nødvendigt, at der træffes beslutning om, at man har til hensigt at gennemføre en projektændring som beskrevet. Referatet af kommunalbestyrelsesmødet skal således vedlægges den ansøgning om omflytning af ø-tilskud, som skal fremsendes til Bolig- og Planstyrelsen senest den 31.12.2024.

Umiddelbart herefter vil Bolig- og Planstyrelsen meddele, om ansøgningen kan imødekommes, hvorefter et samlet revideret skema A kan forelægges for Ærø Kommune.

Notat om fremtidigt behov for ældreboliger fra ældre og sundhed

Ærø Kommune har 67 ældreboliger med visitationsret til og efterspørgslen på ældreboliger er stor. Der er på nuværende tidspunkt 14 borgere, som er godkendt til og på venteliste til ældrebolig. Borgerne visiteres til ældrebolig ud fra gældende visitationskriterier i kvalitetsstandard for Ældrebolig.

Der er en belægningsgrad på samlet 84 % på ældreboligerne i Ærø Kommune. Nørreparken i Søby har den laveste belægningsgrad på 62 % for 2023-2024. DÆB mener, at Nørreparken i Søby primært henvender sig til beboere i Søby og derfor er der en begrænset målgruppe til disse boliger. Der er også på nuværende tidspunkt to ledige ældreboliger i Søby.

Birkelygård i Marstal har haft en belægningsprocent de sidste to år på 99,07 %. Det samme er gældende for Peder Skramsgade i Marstal, hvor belægningsprocenten er 97,9 %.

På baggrund af den store efterspørgsel på ældreboliger i Marstal, den høje belægningsgrad på de nuværende ældreboliger i Marstal og antallet af borgere på venteliste vurderes det, at nybygning af yderligere 12 ældreboliger i Marstal kun i begrænset omfang kan give øgede udgifter til tomgangshusleje for Ærø Kommune.

Historik:

Sagen har tidligere være behandlet i kommunalbestyrelsen den 28/4-2023

Retsgrundlag:

Almenboligloven (LBK nr. 1171 af 11/11/2024)

Økonomi:

Beregninger vedr. samlet anskaffelsessum og kommunal grundkapital

Det nu godkendte skema A med 36 familieboliger bygger på beregninger i prisniveau 2021.

Den samlede godkendte anskaffelsessum var herved opgjort til 66,493 mio. kr. og det afledte grundkapitalindskud var samtidig beregnet til 8% af (66,493 mio. kr. minus ø-tilskud på 14,5 mio. kr.) = 4,1 mio. kr.

Hvis disse tal bliver opdateret til 25-priser vil den maksimale anskaffelsessum for de 36 boliger og 150 m2 fælleshus udgøre 75,8 mio. kr. og med et forventet samlet ø-tilskud til 35 boliger på 475.000 kr. ville der herved udløses en samlet grundkapital (8% af 58,7 mio. kr.) på 4,7 mio. kr.

Hvis projektet ændres som beskrevet til 24 familieboliger a 89 m2 og 12 ældreboliger a 75 m2 og der undlades fælleshus kan den samlede anskaffelsessum maksimalt udgøre 76,037 mio. kr. Der udløses herved en samlet grundkapital på 8 % af (50,765- 11,4) = 3,15 mio. kr. vedr. familieboligerne og 10 % af (25,272-5,225) = 2,0 mio. kr. vedr. ældreboligerne. Den samlede grundkapital udgør herved i alt 5,15 mio. kr.

Økonomisk påtegning:

Løn og økonomi bekræfter, at der i budgettet er afsat 4.642 tkr. i grundkapital vedr. Skovbrynet. Beløbet blev afsat af kommunalbestyrelsen den 24.5 2023 og er derfor i 2023 prisniveau, der er indtil nu udbetalt 2.348 tkr. Nedenstående scenarier er i 2025 prisniveau og en del af forskellen vil derfor skyldes prisregulering.

Scenariet 1, 12 ældreboliger på 75 m2 og 24 boliger på 89 m2 samt øtilskud til 35 boliger og ingen fælleshus vil give en merudgift til grundkapital på ca. 512 tkr. Her er grundkapitalprocenten 8.

Scenarie 2, 12 ældreboliger på 75 m2 og 24 boliger på 89 m2 samt øtilskud til 35 boliger og fælleshus vil give en merudgift til grundkapital på ca. 1.589 tkr. Her er grundkapitalprocenten er 10.

Scenarie 3, med 12 ældreboliger på 75 m2 og 24 boliger på ca. 86 m2 samt øtilskud til 35 boliger og fælleshus vil give en merudgift til grundkapital på ca. 595 tkr., her er m2 for familieboliger nedjusteret for at ramme 8 pct. i grundkapitalprocenten, selvom der bygges et fælleshus.

Alt efter hvilket scenarie der vælges, vil merudgiften ligge på mellem 512 tkr. og 1.589 tkr. Der er usikkerhed om, hvor mange ø-tilskud vi kan få og beløbsstørrelsen på ø-tilskuddet.

Endelig økonomi kan først beregnes, når vi kender tildeling af øtilskud.

For god ordens skyld skal det bemærkes, det at der vedr. Ældreboliger er husleje garanti.

I henhold til principper for økonomistyring gives der kun tillægsbevilling i helt særlige tilfælde. Et øget grundkapitalindskud vil ikke påvirke vores driftspejlemærke, serviceramme og anlægsramme, men vores likviditetspejlemærke.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen

Indstilling:

Teknisk afdeling anbefaler at nedenstående godkendes

- At der kan ske ændring af skema B fra 36 til 24 familieboliger
- At der kan udarbejdes et nyt skema A til 12 ældreboliger
- Om der kan undlades fælleshus i fremtidigt projekt

Aktuel beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 12-12-2024

Økonomi- og erhvervsudvalget anbefaler,

- at der kan ske ændring af skema B fra 36 til 24 familieboliger,
- at der kan udarbejdes et nyt skema A til 12 ældreboliger, og
- at fælleshus undlades.

Bilag

Skovbrynet tilføjelse - dialog om venteliste til boliger ved Skovbrynet.

Notat om ældreboliger

Det økonomiske grundlag for gennemførelsen af 36 familieboliger i Ellenet – Afdeling 33 Gudsgave i Marstal - Tidligere godkendt

241203 Brev Ærø Kommune om byggeri ved Skovbryndet

Punkt 3: Borgerrådgiverfunktionen - Mulighed for tilskud og ansættelse i 2025

S2021-294

Indledning:

Orientering om at den statslige pulje til kommunale borgerrådgiverfunktion videreføres i 2025 som en del af finansloven for 2025 og stillingtagen til om Ærø Kommune skal søge om andel i puljen for 2025.

Sagsfremstilling:

Det fremgår af aftale mellem regeringen, Socialistisk Folkeparti og Radikale Venstre om Finansloven for 2025, at

"Regeringen og aftalepartierne er enige om at videreføre den statslige pulje til den kommunale borgerrådgivningsfunktion for at styrke den enkelte borgers retssikkerhed i forhold til den kommunale forvaltning.

Initiativet indebærer, at kommuner kan ansøge om midler til at etablere, videreføre eller opnormere en kommunal borgerrådgivningsfunktion, der blandt andet kan rådgive og vejlede udsatte borgere i kontakten med kommunen og føre tilsyn med kommunens administration.

Der afsættes 35,0 mio. kr. i 2025."

Finansloven forventes vedtaget ved 3. behandling i Folketinget den 12. december 2025.

Historik:

Kommunalbestyrelsen besluttede i 2021 at søge Bolig og Planstyrelsen om puljemidler til at oprette en borgerrådgiverfunktion i henhold til kommunestyrelseslovens § 65e. Der blev bevilget midler til at ansætte en borgerrådgiver på fuldtid i en 4-årig projektperiode, der udløber 31. december 2024.

Ærø Kommunes første borgerrådgiver startede den 1. marts 2022. I september 2023 stoppede borgerrådgiveren på grund af andet arbejde. I denne forbindelse tog kommunalbestyrelsen stilling til, at det ikke gav mening, at have en borgerrådgiver på fuld tid. I stedet blev det besluttet at samarbejde med Langeland eller en af de sydfynske kommune om ansættelse af en borgerrådgiver.

Den 15. januar 2024 fik Ærø Kommune ansat en ny borgerrådgiver på 10 timer om ugen. Borgerrådgiveren er samtidig ansat i Langeland Kommune på 15 timer om ugen. Dette er godkendt af Indenrigsministeriet, der har overtaget ansvaret for puljemidler vedrørende borgerrådgiverfunktioner fra Bolig og Planstyrelsen.

Borgerrådgiveren dækker Ærø kommune en dag om ugen, samt deltager i relevante netværksmøder og kurser med de øvrige borgerrådgivere på Fyn, og i resten af landet.

I august 2024 behandlede Kommunalbestyrelsen borgerrådgiveren statusrapport for perioden 15. januar til 30. juni 2024 med henblik på at tage stilling til om Ærø Kommune fortsat skulle have en borgerrådgiverfunktion efter udløb af puljemidler pr. 31. december 2024.

Kommunalbestyrelsen oversendte sagen til prioriteringsdebatten, hvor det blev besluttet ikke at afsætte kommunale midler til fortsættelse af funktionen.

Personaleforhold:

Ærø Kommunes borgerrådgiver er ansat i en tidsbegrænset stilling på 10 timer ugentligt, der udløber den 31. december 2024, hvor pågældende fratræder.

Såfremt kommunalbestyrelsen beslutter, at søge om tilskud til opretholdelse af funktionen, vil kommunens nuværende borgerrådgiver være interesseret i at blive ansat.

Administrativ bemærkning:

Sekretariatet har været i kontakt med Indenrigsministeriet vedrørende videreførelse af tilskud til borgerrådgiverfunktionen i 2025.

Ministeriet har oplyst, at der arbejdes på en ny bekendtgørelse, der - forudsat at finansloven godkendes - forventes udsendt i starten af januar 2025 sammen med information om vilkår for tilskud og ansøgningsproces.

Kommunerne skal ansøge på ny om midler til etablering, videreførelse eller opnormering af den kommunale borgerrådgiverfunktion. Umiddelbart forventes det, at vilkårene vil være de samme som i den nuværende tilskudsperiode.

Til orientering har Langeland Kommune besluttet at fortsætte med ansættelse af borgerrådgiver på 15 timer ugentligt i 2025 og frem.

Økonomi:

Det samlede budget for ansættelse af borgerrådgiver på 10 timer om ugen vil i 2025 udgøre 256 tkr. (fuldt budgetår)

Tilskudsberettigede udgifter vurderes at udgøre 236 tkr. og kommunens egen andel (ikke tilskudsberettigede udgifter) 20 tkr.

Såfremt kommunalbestyrelsen beslutter, at søge om tilskud til opretholdelse af funktionen, og dette bevilges, foreslås det at kommunens egenbetaling på formentlig ca. 20 tkr. medtages ved budgetopfølgningen pr. 31.03.2025.

Økonomisk påtegning:

Løn og økonomi bemærker, at der ikke er afsat budget til Borgerrådgiver i 2025 og frem.

Såfremt der søges om tilskud til ansættelse af Borgerrådgiver, og denne ansøgning godkendes, vil kommunens egenbetaling udgøre 20 tkr.

Merudgiften vil blive medtages ved budgetopfølgning pr 31/3-2025.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen

Indstilling:

Borgmesteren indstiller, at kommunalbestyrelsen tager stilling til:

- om administrationen skal søge om tilskud til ansættelse af borgerrådgiver i 2025 på 10 timer ugentligt., når dette formentlig bliver muligt primo 2025, og i givet fald.
- om kommunens egenbetaling skal medtages ved budgetopfølgningen pr. 31.03.2025.

Aktuel beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 12-12-2024

Peter Hansted og Bent Juul Sørensen anbefaler, at der ansøges om tilskud til ansættelse af borgerrådgiver i 2025 på 10 timer ugentligt.

Knud Borck anbefaler, at der ikke ansøges om tilskud til borgerrådgiver.

Flemming Boye undlod at stemme.

Punkt 4: Godkendelse af referat

S2020-10537

Sagsfremstilling:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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

Aktuel beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 12-12-2024

Referatet blev godkendt.