

Etablering af servicearealer og renovering på ældreboligcentret Hybenbo

Dok.nr.: 8019
Sagsid.: 15/4114
Initialer: 37758
Åben sag

Sagsfremstilling

Ældreboligcentret Hybenbo i Årre står overfor større renoveringsprojekter med udskiftning af tag, isolering, udskiftning af ventilationsanlægget, etablering af kloakseparation, samt etablering af servicearealer til hjemmepleje Nord/Øst.

I forbindelse med projekteringen er det konstateret, at det afsatte anlægsbudget og boligafdelingens hensættelser til vedligeholdelse ikke er tilstrækkelig til at kunne finansiere samtlige projekter.

Ældreboligcentret består af 15 almene ældreboliger og et mindre serviceareal.

Med henblik på at etablere tidssvarende personalefaciliteter foreslås det, at der foretages en mindre tilbygning, og at en bolig nedlægges. Tilbygningen og arealet fra den nedlagte bolig vil således danne den fysiske ramme for de fremtidige servicearealer.

Endvidere foreslås, at der lægges nyt tag og nyt isolering på hele ejendommen, samt at der anskaffes et nyt ventilationsanlæg. Der er indhentet et overslag over disse udgifter.

Derudover skal der inden for et kortere tidsrum etableres kloakseparering.

Oversigt over forventede udgifter og finansiering:

Udgifter	Boligarealer	Servicearealer
Etablering af servicearealer		1.550.000 kr.
Nedlæggelse af bolig		1.000.000 kr.
Nyt tag, isolering og ventilation	3.631.815 kr.	252.648 kr.
Kloakseparering	1.150.000 kr.	80.000 kr.
Udgifter i alt	4.781.815 kr.	2.882.648 kr.
Finansiering		
Hensættelser i boligafdelingen	600.000 kr.	
Anlægsbudget servicearealer		532.530 kr.
Driftsbudget (pulje til nedlæggelse af boliger, pulje til vedligeholdelse og kloakseparering)		1.332.648 kr.
Manglende finansiering	4.181.815 kr.	1.017.470 kr.

Boligafdelingen har således ikke opsparet tilstrækkelige midler til at afholde de anførte udgifter, og den manglende finansiering udgør 4.181.815 kr. Vedrørende til- og ombygning af servicearealer er der afsat et anlægsbudget på 532.530 kr., således at den manglende finansiering her udgør 1.017.470 kr. Den manglende finansiering udgør i alt 5.199.285 kr.

Økonomikonsulent Arnfred Bjerg deltager under sagens behandling.

Forvaltningens vurdering

Vedrørende boligafdelingen er der følgende 3 muligheder for finansieringen af de 4,2 mio. kr.:

- 1) Boligafdelingen på Hybenbo optager et ustøttet lån på 4,2 mio. kr. Den årlige ydelse vil være ca. 200.000 kr. svarende til en månedlig huslejestigning på 1.138 kr. pr. bolig.
Huslejen på Hybenbo er i 2015 på 954 kr. pr m² svarende til en gennemsnitlig husleje på 6.200 kr. pr måned. Med en stigning på 1.138 kr. pr. måned vil det betyde en husleje efter reoveringen på 7.338 kr. pr. måned.
Selv om der kan opnås boligydelse i almene ældreboliger, er der dog tale om en høj husleje. Til sammenligning er huslejen for tilsvarende ældreboliger i fx Nordenskov på gennemsnitlig 5.000 kr. pr. måned, og den månedlige husleje for ny opførte plejeboliger i Ansager er på 6.038 kr. pr. måned. Finansiering med et ustøttet lån og dermed en yderligere husleje-forhøjelse vil gøre boligerne mindre attraktive og vanskeliggøre udlejning. Sammenlignet med tilsvarende ældreboliger i omkringliggende oplandsbyer er huslejeniveauet allerede højt for ældreboligerne på Hybenbo.
- 2) Det andet forslag til finansieringen af reoveringsopgaverne er, at Varde Kommune yder et rente- og afdragsfrit lån til boligafdelingen. En finansiering, hvor Varde Kommune yder et rente- og afdragsfrit lån på 4,2 mio. kr. til boligafdelingen, vil være at foretrække, da der vurderes, at det reelt er den eneste mulighed for, at der vil kunne fastholdes en fornuftig husleje i afdelingen.
- 3) Almene boligafdelinger har mulighed for at søge om støtte i Landsbyggefondens til opretning, udbedring, vedligeholdelse og forbedring i alment byggeri herunder også kommunale ældreboliger. For at opnå støtte skal der være tale om ekstraordinære forhold, som ikke kan løses ved den almindelige drift og vedligeholdelse. Der skal ligeledes være tale om driftsmæssig ubalance som fx udlejningsproblemer. En ansøgning om reoveringsstøtte fra Landsbyggefondens vil ikke kunne realiseres på kort sigt. Ligeledes er det forvaltningens vurdering, at afdelingen ikke er nødlidende, og det vil ikke være sandsynligt, at afdelingen kan opnå reoveringsstøtte.

Alle boligerne er i dag udlejet (hvoraf en af boligerne er udlejet til frit valg), og der er aktuelt ingen personer på venteliste til boligerne. Der har været iværksat flere initiativer fra lokalområdet bl.a. fra Borgerforeningen i Årre, for at fremme udlejningen af boligerne. I 2014 var tomgangslejen i alt 15.400 kr. For de tre foregående år 2011-2013 har udgiften til tomgangsleje gennemsnitlig været på 105.600 kr. pr. år.

Vedrørende merudgiften på ca. 1 mio. kr. vedrørende etablering af servicearealer har den nedsatte projektgruppe vurderet besparelsesmulighederne herunder, at det undlades at opføre en mindre tilbygning. Derved kunne merudgiften nedbringes til 360.000 kr. Projektgruppen kan dog ikke anbefale, at etablering af servicearealer gennemføres efter en sparet model, da en sådan løsning ikke anses for tidssvarende og en tilfredsstillende løsning.

En gennemførelse af de anførte til-, ombygnings- og reoveringsprojekter vil således forudsætte, at der afsættes et yderligere anlægsbudget på 5,2 mio. kr.

Det er forvaltningens vurdering, at projekterne bør gennemføres blandt andet begrundet i, at det nuværende tag er utæt og med henblik på at tilvejebringe tidssvarende personalefaciliteter. Gennemførelse bør endvidere planlægges og gennemføres i et

Samlet forløb, både af hensyn til beboerne i ejendommen og for at opnå et effektivt forløb, samt attraktive tilbud fra håndværkere m.v.

Retsgrundlag

Lov om almene boliger

Økonomi

Samlet er der vedrørende boligarealer inkl. moms, og servicearealer ekskl. moms forslag til renovering og etablering af servicearealer for 7.664.463 kr., men kun finansiering på i alt 2.465.178 kr. Der vil således være en merudgift på 5.199.285 kr., som foreslås finansieret ved, at der ved budgetlægningen for 2016 afsættes et yderligere anlægsbudget på 5,2 mio. kr.

Høring

Ingen

Bilag:

1 Åben Prisoverslag Tag udskiftning - Hybenbo.pdf

46286/15

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler,

at projektet for til- og ombygning af personalefaciliteter stilles i bero, indtil der er en afklaring vedrørende den manglende finansiering, og

at der til anlægsbudgettet for 2016 fremsendes et budgetønske på yderligere 5,2 mio. kr. til realisering af alle omtalte projekter.

Beslutning Udvalget for Social og Sundhed den 09-06-2015

Fraværende: Ingen

Anbefalingen blev godkendt.

Der udarbejdes beregninger vedr. energibesparende foranstaltninger.