



BOLIGPLAN FOR SOCIALOMRÅDET



15.10.2014

Socialchef Torben Rugholm



Notat

Vedrørende: Boligplan for socialområdet 2014
Sagsnavn: Boligplan for voksenbotilbud på handicapområdet (11/003049)
Sagsnummer: 27.45.00-P22-1-11
Skrevet af: Torben Rugholm
E-mail: torben.rugholm@randers.dk
Forvaltning: Social og Arbejdsmarked sekretariat
Dato: 26- 10-14
Sendes til: Socialudvalget

Boligplan for socialområdet 2014-2018

Indledning

Boliger til særligt udsatte målgrupper er et af hovedomdrejningspunkterne for et godt hverdagsliv for udsatte, psykisk sårbare og handicappede borgere. Fra forskellige undersøgelser - f.eks. det Sociale Indikator Program (SIP) - ved vi, at for handicappede er boligen den enkeltfaktor, der har størst betydning for borgernes velbefindende.

Derfor har Randers Kommune også ændret boligudbuddet fra 2007 og frem til i dag på dette område. Der er således bygget 48 nye boliger på Neptunvej, som erstatning for 36 utidssvarende boliger på Tronholmen. Endvidere er der bygget 12 nye boliger på Rebslagerområdet og en af Høvejens afdelinger med 12 boliger er blevet totalrenoveret. Endelig har socialområdet overtaget boligerne på Kastanjevej i Harridslev (14 boliger) og indrettet dem til ældre og demente udviklingshæmmede.

Nærværende boligplan for Randers Kommunes socialområde er en rammeplan, for at kunne leve op til de udfordringer, der er nu og indenfor en kort årrække på boligområdet for handicappede, psykisk sårbare og meget udsatte borgere.

Planen er netop en rammeplan, idet det er et bud på hvorledes, der kan bygges 55 nye bomuligheder for målgruppen, ombygges 68 boliger samt få renoveret dele af skolen og udenoms arealer på Mellerup skolehjem. Det kan foregå i en samlet økonomi, der for Randers Kommune betyder, at der ikke er udgifter ved projektet. Rammeplanen betyder også, at der i Randers over de næste 3,5 år på socialområdet skal bygges for ca. 88,7 mio. kr. i direkte byggeomkostninger, hvilket kan have en positiv beskæftigelsesmæssig effekt i Randers.

Planen er beregnet på grundlag af skitseplaner for alle om- og tilbygninger. Prissætningen er foretaget af Miljø og teknik og er prissat efter standardbyggeomkostninger alt efter bygningernes stand. Der er derfor tale om en overordnet, gennemarbejdet plan. Det har med planen været forudsat, at Miljø og teknik står for arkitektopgaven vedr. planen.

Endvidere er der givet et bud på, hvad huslejudgifterne bliver før og efter, at boligplanen er gennemført. Det er lavet for de grupper, som hovedsagelig bruger de enkelte boligtyper. Boligyldelsen for de enkelte grupper og dermed den faktiske husleje er udarbejdet med hjælp fra Udbetaling Danmark.

Der vil for en del af ombygningerne være tale om midlertidig genhusning, hvilket er indregnet i overslaget, ligesom kommunale udgifter vedrørende beboernes indflytning i det renoverede også er indregnet.

Indretningen af de enkelte byggerier er foretaget ud fra hvilke boligtyper, der forventes at være brug for fremadrettet og udføreområdet har været inde over og være behjælpelig med vejledning om hensigtsmæssig indretning til de enkelte brugergrupper.

En del af bygningerne, der skal ombygges eller bruges til nye formål, er bygninger, der ejes af Randers Kommune. Salget af disse bygninger til eksempelvis handicapboliger skal som hovedregel følge ejendomsværdien, og man kan ikke som kommune hverken sælge bygningerne til en kunstig høj eller kunstig lav pris. Udarbejdelse af disse beregninger er foretaget med hjælp fra og med udgangspunkt i retningslinjer fra revisionsfirmaet BDO.

Det vigtigste ved denne overordnede boligplan er at få en politisk tilkendegivelse af, om renovering og nybyggeri på socialområdet har den retning og den overordnede finansieringsmodel, som Byrådet ønsker. Ved politisk godkendelse af planen kræves det efterfølgende, at hvert enkelt byggeri skal gennemløbe følgende faser:

- Dialog med de berørte brugere og medarbejdergrupper om indretningen af byggeriet
- Byrådets godkendelse af skema A for det enkelte byggeri
- Byggeriet skal udbydes i licitation
- Byrådets godkendelse af skema B for byggeriet, før igangsættelse
- Godkendelse af regnskab – skema C
- Beregning af husleje ud fra regnskabet

Endvidere er det vigtigt, når der er tale om de konkrete byggerier, at ikke bare konsekvenserne for den kommende hovedmålgruppe bliver beskrevet, men også for de borgere og personale der pt. anvender bygningerne.

Boligplanen er opdelt i følgende elementer: Nærværende notat om hvorfor det er nødvendigt med boligplanen; reglerne vedr. om- og nybyggeri; samt hvilke sociale problemstillinger, der også skal løses gennem planen. Endvidere et bilag A hvor samtlige dele af byggerierne er gennemgået vedr., hvad der skal ombygges, årsagen til ombygningen, økonomien i projekterne samt de huslejeniveauer, der er før og efter en ombygning. Endelig et bilag B, som er skitseforslag til de enkelte ombygninger.

1. Overordnede problemstillinger vedrørende boliger på det sociale område

1.1 Behov for boliger

Det aktuelle behov for boliger på området afhænger af de enkelte borgeres ønsker og behov, af Randers Kommunes eksisterende boligudbud, samt hvad der kan købes uden for kommunen.

1.1.1 Tilbud til voksne borgere med udviklingshæmning

Dette deler sig i dag ligeligt mellem tilbud i Randers Kommune og tilbud i andre kommuner eller i Regionerne.

En meget stor del af efterspørgslen fra borgernes side er rettet mod specifikke tilbud, som eksempelvis ungetilbuddet på Høvejen eller et bestemt bosted. Borgerne ønsker i stor udstrækning at stå på venteliste til et specifikt tilbud og ønsker sjældent alternativer uden for Randers Kommune og også sjældent uden for Randers by.

Det store antal pladser der købes i andre kommuner vil ændre sig over tid, idet det i stor udstrækning afspejler Århus Amts tidligere tilbud om pladser og deres geografiske placering. Nye boligsøgende med udviklingshæmning ønsker et tilbud i nærmiljøet, hvis der ikke er specielle forhold, der skal tilgodeses.

Idet Randers Kommune køber 50 % uden for egen kommune og kun sælger 25 %, vil der på sigt være behov for nye boliger i Randers Kommune. I løbet af en 10 års horisont, vil der beregningsteknisk være behov for yderligere 30 boliger til denne målgruppe.

Der er dog en svag tendens til, at de bedre fungerende udviklingshæmmede ønsker almene boliger og individuel bostøtte. Der er endvidere en meget skæv aldersfordeling i målgruppen samtidig med, at der udvikles mange nye hjælpemidler til understøttelse af kognitive funktionsnedsættelser.

Det betyder, at det for denne målgruppe er meget svært at forudsige, om det langsigtede beregningstekniske behov reelt er den fremtidige efterspørgsel. Af samme årsag er der i nærværende boligplan kun regnet med 2 nye boliger. Disse boliger er for udviklingshæmmede med store funktionsnedsættelser.

1.1.2 Tilbud til voksne borgere med autisme

Der er en tale om en meget sammensat gruppe, hvorfor der er meget forskellige behov, der skal tages hensyn til.

For det første er der i dag en stor gruppe af unge voksne infantile autister, som på meget kort sigt har brug for andre rammer. Der er 8 borgere over 18 år på Holberghus, hvor de p.t. kan blive, indtil de er 25 år, samt 2 borgere i samme målgruppe på Infanterivej. Endelig er der en række voksne i målgruppen, som i dag er hjemmeboende ved pårørende. Placeringen på Holberghus er midlertidig, idet stedet for det første er bygget til børn, for det andet vil hovedparten af borgerne være over 25 år indenfor de næste 2 år, og endelig kan man forvente, at det sociale tilsyn kun vil godkende Holberghus til over 18 årige som en midlertidig foranstaltning. Endelig er Garnisonsvej etableret som en midlertidig foranstaltning.

Det betyder i realiteten, at der ikke er boliger til målgruppen om 2 år.

Hvis man tager hensyn til, at nogle få af disse borgere vil have brug for et specialtilbud uden for Randers Kommune, er der behov for på meget kort sigt, at etablere 14 boliger til målgruppen.

Alternativet vil være væsentlig dyrere løsninger i andre kommuner og Regioner. Dette dels fordi omkostningsniveauet generelt på området er lavere i Randers Kommune, dels fordi vi skal betale overhead (administrationsomkostninger) ved eksterne køb. Overslagsmæssigt betyder det en prisforskel på ca. 20 %. Endelig er der ikke i nærområdet mulighed for at købe relevante pladser i dette omfang, hvorfor borgerne vil blive spredt ud over et meget stort geografisk område.

En anden større målgruppe er borgere med asperger syndrom eller lignende diagnoser. Her har Randers Kommune i dag et bofællesskab på Nørresundbyvej, og der vil på sigt kunne etableres et på Infanterivej, når dette bofællesskab ikke længere skal anvendes til infantile autister. De resterende tilbud vil enten, som i dag, være egen lejlighed eller lejligheder, der lejes af Randers Kommune til vide-

reudlejning.

Området har tidligere været delt mellem Randers Kommune og Hinnerupkollegiet, men der er i samarbejde med Hinnerupkollegiet blevet etableret særlige tilbud for Randersborgere, som herved får en mere glidende overgang fra institutionslignende tilbud til bostøtte.

Der er derfor ikke behov for yderligere tiltag ud over indretning af Garnisonsvej med 4 pladser.

1.1.3 Tilbud til voksne borgere med hjerneskade

Tilbuddene består dels af bostøtte i eget hjem, forskellige genoptræningspladser, botilbuddet i Lene Bredahlsvej, samt tilbuddene fra Hjernecenter Randers. Hjernecenter Randers, der understøtter hjerneskadede borgere vedrørende taletræning og kognitiv genoptræning samt aktivitetstilbud, er grundlaget for at en del borgere kan bo i egen bolig med bostøtte.

Kapacitetstilpasninger kan pt. foregå indenfor den nuværende boligmasse, men der er i boligplanen indregnet, at der på sigt bliver behov for en forøgelse/ombygning af boligtilbuddet til denne målgruppe. Der er afsat midler til 10 nybyggede boliger. Ved eventuel mulighed for ombygning af eksisterende boliger vil prisen selvfølgelig være mindre.

1.1.4 Tilbud til ældre psykisk sårbare borgere

Tilbuddene gives i dag på Gudenåcentret og Bakkegården. Det tidligere tilbud på Kollektivhuset er nedlagt. Solstrålen og Solsorten, som tilbuddene hedder, er af historiske grunde tilknyttet ældreområdet områdecentret. Som angivet i Randers Kommunes psykiatriplan vil ét samlet byggeri og samling af beboerne fra de to botilbud betyde, at den socialpsykiatriske indsats på boområdet samles i én organisation.

En flytning af tilbuddene til socialområdet vil styrke den faglige indsats på tværs af botilbuddene, – og man vil blive en integreret del af det øvrige psykiatriområdes kompetenceudvikling og faglige udvikling. Det vil endvidere skabe bedre betingelser for styring af området i forhold til tilpasning af tilbuddene til udviklingen af efterspørgsel på området, idet volumen på området samles under samme ledelse.

Lejekontrakten vedr. Gudenåcentret udløber ved årsskiftet 2017/18, hvorfor det er naturligt, at overveje nye løsninger i forbindelse med dette.

Rent boligsmæssig er den nuværende struktur uhensigtsmæssig af hovedsageligt to årsager. For det første er de nuværende boliger og deres struktur ikke velegnet til psykisk sårbare borgere. Boligerne er beliggende på en traditionel "plejehjemsgang" på første sal i byggeriet, og der er ikke mulighed for væsentlige fællesaktiviteter i denne del af byggeriet. Benyttelse af fælles udeområde for gruppen er hæmmet af boligernes placering på første sal, og at der kun er én udgang til området. De mange udmærkede fællesarealer og aktiviteter, som foregår for hele centeret, er den gruppe borgere desværre for socialt tilbageholdende til at kunne profitere af.

For det andet giver beliggenheden i et ældrecenter naturlige begrænsninger og hensyntagen til andre svage grupper, som det samlede center rummer.

Det betyder, at der ofte er problemer med psykisk sårbare borgere, som også har fået midlertidige eller vedvarende somatiske problemer. Selvom Sundhed og ældre er meget hjælpsomme med at finde andre konkrete løsninger, er det vigtigt, at der med udløbet af lejekontrakten på Gudenåcenteret findes en permanent løsning.

Socialområdet ønsker derfor, at der findes en bynær lokalitet, hvor de nuværende to tilbud kan samles i ét hus. Med ét fælles hus vil der fortsat kunne drages de stordriftsfordele, som de to tilbud hidtil har haft ved tilknytning til et ældrecenter - det gælder bl.a. en fælles nattevagtsfunktion. Der er behov for et nybyggeri bestående af 15 boliger. Valg af lokalitet bør diskuteres med personalet på området, brugerorganisationerne og handicaprådet.

Gudenåcenterets kontrakt udløber ved årsskiftet 2017/18 og Dragonparkens kontrakt udløber ved udgangen af 2018, og det har derfor været undersøgt, om de 15 boliger kunne ligge i et af disse byggerier. De to plejecentre er imidlertid meget store, og pensionskasserne, som ejer dem, ser gerne, at større dele udlejes samlet - især ejeren af Gudenåcenteret. Centrene er, som de ligger i dag, ikke tidssvarende og en ombygning vil betyde, at det er pensionskasserne, der ombygger, og det bliver ikke boliger bygget efter reglerne vedrørende boliger til handicappede/ældre. Det vil betyde noget for borgernes mulighed for boligydelse, og dermed forværres den for mange i målgruppen i forvejen stramme økonomi.

Endelig er der for Dragonparken væsentlige begrænsninger i ombygningsmulighederne på grund af fredningsbestemmelser på byggeriet. Det betyder eksempelvis, at udlejer ikke mener, at der kan etableres egentlig moderne ventilation i boligerne, hvilket må anses for uhensigtsmæssigt.

Hvis man ser på målgruppen og dens behov vil et nybyggeri være at foretrække.

Flytningen og fusioneringen af tilbuddene vil ske i et tæt samarbejde med Sundhed og Ældre.

1.1.5 Tilbud til borgere med misbrugsproblemer og dobbeltdiagnoser

Området dækker over meget forskelligartede boliger. For det første er der permanente boliger, som dækkes af Ladegården, Perron 4 samt Åbo og Blommevej. Randers kommune har et tilsagn om, at kunne få andel i puljen vedrørende skæve boliger, hvor boligerne enten kan bruges som udslusningsboliger fra forsorgshjemmet eller kan være boliger for specielle målgrupper, eksempelvis borgere der ikke længere er misbrugende eller borgere med massive udviklingsforstyrrelser. Randers Kommune har på kort sigt brug for 2x 5 skæve boliger, som også fremgår af tilsagnet.

Midlertidige boliger dækkes dels af Kirkens Korshærs institutionstilbud Hjørnестenen, samt ungetilbuddet. Tilpasninger på området vil kunne imødekommes ud fra borgernes egen bolig eller boliger, der lejes af Randers Kommune til videreudleje.

1.1.6 Botilbud til handicappede børn

Det har været et område, hvor der har været faldende efterspørgsel, dels fordi der i langt højere grad satses på forebyggelse samt aflastning til forældrene, dels fordi der i Randers Kommune har været mange pladser, der før solgtes til andre kommuner, men hvor især de større kommuner har lavet egne tilbud. Der er derfor ikke brug for nye pladser, men behov for tilpasning af de nuværende boliger. Dog er der behov for 4 udslusningsboliger til unge, men her er det muligt at overtage eksisterende lejligheder/værelser.

Ud fra ovenstående behov for boliger til målgruppen giver den samlede plan over byggerierne følgende ændring i antallet af boliger:

Sted	Nuværende boliger	Midlertidige boliger	Fremtidig antal boliger	Vækst i antal reelle boliger	Vækst i boliger fratrukket midlertidige boliger
Bosted Marienborgvej- udviklingshæmmede	8	0	9	1	1
Bosted Harridslev- udviklingshæmmede	9	0	10	1	1
Holberghus voksne infantile autister	0	8	14	14	6
Garnisonsvej infantile autister	0	2	0	0	-2
Garnisonsvej - asberger	0	0	4	4	4
Skæve boliger	0	0	10	10	10
Nybyggeri - hjerneskadeområdet	0	0	10	10	10
Solstrålen ¹ - psykiatri	0	17	0	0	-17
Nybyggeri - psykiatri	0	0	15	15	15
SUM	17	27	72	55	28

1: Stopper i 2017

For området som helhed er der reelt behov for 55 nye bomuligheder for voksne. For børn er tilvæksten 0, idet pladserne blot flyttes fra Holberghus til Mellerup skolehjem for at få et samlet fagligt område vedrørende børn med handicap.

1.2 Behovet for ombygning af eksisterende boliger

1.2.1 Boliger der er uhensigtsmæssigt indrettet

Man kan konstatere, at der er en række boliger som i dag er uhensigtsmæssige til løsning af de opgaver, som socialområdet skal varetage. Efterspørgsel efter botilbud samt ændrede behov ved målgruppen har her en stor betydning.

Som konsekvens heraf er det nødvendigt at ændre indretningen af botilbuddene for at fremtidssikre socialrådets indholdsmæssige behov for botilbud. Ved at ændre på tilbuddenes indretning sikres således, at kommunen også fremadrettet er i stand til at have fagligt stærke miljøer, og derved mindskes behovet for at tilkøbe ofte dyrere botilbud eller tilbud, der er beliggende i andre kommuner eller i Regionerne. Det drejer sig konkret om Ladegården, dele af psykiatripladserne samt de to børneinstitutioner Holberghus og Mellerup Skolehjem.

Ladegården som er en selvejende institution, er beliggende med 14 boliger, der er kommunalt ejede, 5 almennyttige boliger samt 6 skæve boliger.

De 14 boliger, der er kommunalt ejede, ønskes ombygget, idet de pt. er for små til, at Ladegården kan give det total tilbud - også i tilfælde af alvorlig sygdom - som Randers Kommune ønsker at købe.

Ligeledes er der behov for boliger, hvor udsatte borgere med større funktionsnedsættelser og bevægelseshandicap kan rummes, end det Ladegården på nuværende tidspunkt har mulighed for. Konsekvensen af den nuværende struktur er, at Socialafdelingen i stigende grad køber andre tilbud for at matche borgernes behov. Det betyder, at der er en væsentlig udgiftsglidning på området.

Mellerup skolehjem

Randers Kommune overtog Mellerup skolehjem i 2014 fra Region Midtjylland. Overtagelsen var dels grundet budgetmæssige årsager, dels for forsat at kunne have et tilbud til handicappede børn i Randersområdet. Et væsentligt element i overtagelsen bliver at opbygge et samlet fagligt velfunderet tilbudsområde. For at skabe et driftssikkert børneområde med en fortsat høj faglig ekspertise foreslås det, at Holberghus og Mellerup Skolehjem slås sammen på Mellerup Skolehjems matrikel. Mellerup Skolehjem råder over en stor bygningsmasse, hvoraf store dele pt. står tomme og afventer boligplanen.

Imidlertid fordrer dette, at der gøres noget ved tilgængeligheden således alle, uanset handicap, kan komme omkring på matriklen, og to af botilbuddene opgraderes vedr. tilgængelighed. Det giver mere plads til personalets arbejde og opgaver samt borgernes mulighed for at komme rundt.

Mellerup skolehjem er generelt i god bygningsmæssig stand, men med boligplanen bliver det muligt at opgradere de ældre dele af skoledelen, der endnu ikke er blevet det samt en mindre bygning (Fol-den). Begge trænger til en reovering.

Bofælleskab Marienborgvej og Bosted Harridslev

Begge bofællesskaber har i deres keredel boliger, der ikke har et toilet, men fælles hygiejnerum. Dette ønskes ombygget, således at alle har egne faciliteter. Selve boligen er ikke på forhånd rumopdelt, idet en del af borgerne ikke kan overskue dette. Imidlertid er boligerne af en størrelse, så rumopdeling kan etableres for de borgere, der gerne vil have opdelt boligen.

Bosted Høvejen – ungeafdelingen

Bosted Høvejen har et ungeafsnit, hvor de unge kan bo midlertidigt, mens de øver sig på at stå mere på egne ben eller at erhverve sig færdigheder, således de ikke altid er afhængig af andres støtte. Boligerne er mindre 1 værelseslejligheder - og som sådan meget velegnet til formålet - men de er dog i dag meget nedslidte og med tilbagevendende bygningskader. For at de kan anvendes fremover, er det derfor nødvendigt, at de reoveres.

De ovenstående problemer med boliger, der er uhensigtsmæssig indrettet, giver et behov for en samlet ombygning af 56 boliger på følgende steder:

Sted	Antal boliger
Ladegården - udsatte området	14
Bosted Marienborgvej	8
Bosted Harridslev	9
Mellerup skolehjem ¹	27
Bostedet Høvejen	10
SUM	68

1: + reovering af dele af skolen samt udearealer

Der er i bilaget gjort rede for de konkrete behov ved de enkelte tilbud og institutioner.

1.3 Vedligeholdelse af boligmassen

Randers Kommune råder over en række § 108 tilbud, dvs. længerevarende botilbud. Her har Randers Kommune vedligeholdelsesforpligtigelsen, idet der ikke er tale om en boligforening. Der er i taksten afsat et beløb til vedligehold, men det beløb indgår i kommunens generelle overhead og tilfalder således ikke umiddelbart det enkelte tilbud. Vedligehold af disse bygninger afholdes over det generelle vedligeholdelsesbudget. Det betyder for det første, at borgere, der bor på de længerevarende tilbud og betaler husleje, på grund af ændrede finansieringsvilkår med kommunalreformen, reelt har sparet meget lidt op til vedligehold. For det andet betyder det, at der ikke er beboerindflydelse, som i boligforeningerne.

For det tredje betyder det, at boligerne ved manglende vedligeholdelse på sigt bliver en økonomisk byrde for Randers Kommune, idet vedligeholdelsesudgifterne med tiden vil være voksende, og at der ikke - som i boligforeningerne - er hensat de rette midler til opgaven. Væsentligt er også, at vedligeholdelsesudgifterne bygger på erfaringstal, som indgår i huslejen.

Løsningen på problemet, kan for den ældre del af boligerne, nemlig kernerne på Bosted Harridslev, Bosted Marienborgvej, Ladegården, ud over de tidligere nævnte problemer, samt den del af kernen på Bosted Høvejen - der endnu ikke er ombygget - være, at de overgår til at være almennyttige boliger for handicappede og udsatte.

Det betyder for det første, at bygningerne kan renoveres snarest muligt, således de fremstår tidssvarende og i god stand. For det andet, at der fremover automatisk vil blive lagt midler til side til fremtidig vedligeholdelse.

2. Væsentlige forudsætninger for boligplanen

2.1 Rådgivning vedrørende boligplanens konkrete udførelse

Den praktiske udførelse af boligplanen betyder, som ovenfor beskrevet, at hvert enkelt byggeri skal behandles enkeltstående efter de gældende regler. For at gennemføre de enkelte byggerier er det vigtigt, at socialområdet køber faglig ekspertise vedrørende byggeøkonomi og regler om dette ved et revisionselskab, og at der købes arkitektudlæsninger enten eksternt eller ved Randers Kommunens bygningskontor. Endvidere skal reglerne om almennyttigt byggeri selvfølgelig følges og Miljø og teknik er her tilsynsmyndighed.

2.2 Overgang fra kommunalt ejede boliger til almene boliger til handicappede

2.2.1 Kapitalisering af værdien af boliger

Konsekvensen af at lade bygningerne overgå fra Randers Kommune til en boligforening er også, at den værdi, som Randers Kommune har i bygningen, vil blive kapitaliseret. Der er som beskrevet ovenfor regler for denne kapitalisering, nemlig at det er den offentlige ejendomsvurdering, der skal tages udgangspunkt i. En kommune kan ikke undlade at kapitalisere værdien, når bygningen overgår til almennyttigt byggeri til handicappede, idet det ikke er lovligt at støtte, støttet byggeri.

Det er også hovedårsagen til, at planen er udgiftsneutral for Randers Kommune.

Der skal gøres opmærksom på, at boliger til børn er et institutionstilbud, og det er derfor Randers Kommune, der har hele udgiften til etablering og vedligehold. Disse udgifter vil indgå i taksten for tilbuddet.

2.1.2 Omdannelse af boliger efter § 108 i lov om social service til almennyttige handicapboliger med § 85 støtte

Ved omdannelsen af boligerne kan beboerne, som de også kan i det daglige, ønske et andet tilsvarende § 108 tilbud, eksempelvis i en anden kommune. Forudsætningen for at kunne omdanne boligerne er også, at man lukker § 108 tilbuddet og genskaber et nyt tilbud med § 85 støtte.

2.3 Anlægsøkonomi – finansiering

Opførelse af boligdelen i et botilbud efter almenboliglovens bestemmelser finansieres på følgende måde:

Realkreditlån med ydelsesstøtte fra staten:	88 pct.
Kommunal grundkapital:	10 pct.
Beboerindskud:	2 pct.
I alt:	100 pct.

Randers Kommunens udgift i forbindelse med etablering af botilbudsboliger efter almenboligloven vil således udgøre 10 % af den støtteberettigede anskaffelsessum. Den kommunale grundkapital har svinget mellem 7 – 14 % i de sidste 20 år og frem til udgangen af 2016 er den sat til 10 %. Der er regnet med 10 % i hele boligplanen

Den støtteberettigede anskaffelsessum er omfattet af bestemmelsen om ”maksimumbeløb”, hvilket betyder, at der er lagt et ”loft” over den anlægsudgift, der kan opnås støtte til. I 2014 er der et maksimalt loft på 21.550 kr. pr. m².

Såfremt der ved etablering af et botilbud opføres servicearealer, skal anskaffelsessummen til etableringen finansieres af kommunekassen. Der kan efter lov om almene boliger m.v. ydes et tilskud til servicearealer, der er etableret i umiddelbar tilknytning til ældre-/plejeboliger. Tilskuddet udgør 40.000 kr. pr. tilknyttet bolig, dog maksimalt 60 pct. af servicearealernes anskaffelsessum. Udgifterne til servicearealer er indregnet i planen

I henhold til Støttebekendtgørelsen fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter må købesummen for en eksisterende bebygget ejendom, der erhverves med henblik på etablering af støttede almene boliger ikke overstige den seneste almindelige vurdering eller omvurdering.

3. Væsentlige konsekvenser af boligplanen

Konsekvenserne vedrørende de enkelte byggerier er gennemgået i bilaget, hvorfor det er de mere overordnede udviklingstræk, der vil blive gennemgået.

3.1 Anlægsbudget

Forudsætningen for boligplanen er at overskud og underskud for de enkelte byggerier udligner hinanden. Socialområdet har ved de tidligere byggerier i hver enkelt sag fået vedtaget, at evt. overskud kan bruges i kommende byggerier. Derfor står der også 2.690.000 kr. på anlægsbudgettet hensat til formålet jf. anlægsoversigten* (*Projekt nr. 040015 og 040017)

Den samlede økonomi for boligplanen er beskrevet i nedenstående model. Man skal være opmærksom på, at der ikke kan laves almenyttigt byggeri til børn, og at reglerne for skæve boliger ikke følger lov om almenyttigt byggeri (se også bilag om de enkelte byggerier).

	Byggeomkostninger				Randers Kommunes udgifter					
	Ombygnings pris	Køb af ejendom	Driftherre * bevilling	Samlet pris incl moms	Grundkapital 10%	Serviceareal omkst i byggeperiode **	Tilskud servicearealerejendom	Salg af økonomi	Samlet økonomi	
Ladegården bolig	8.213.000	5.341.000	500.000	17.567.500	1.757.000		608.000		-5.341.000	-2.976.000
Ladegården Servicearealer ***	222.000			222.000		222.000		-360.000		-138.000
Bosted Marienborgvej boliger	5.908.000	4.042.000	500.000	13.062.500	1.306.000		563.000		-4.042.000	-2.173.000
Bosted Marienborgvej servicearealer	198.000			198.000		198.000		-360.000		-162.000
Bosted Harridslev - boliger	9.060.000	2.459.000	0	14.398.750	1.440.000		376.000		-2.459.000	-643.000
Bosted Harridslev - servicearealer	278.000			278.000		278.000		-400.000		-122.000
Bosted Høvejen	3.086.000	1.515.000	500.000	6.376.250	638.000		296.000		-1.515.000	-581.000
						0		0		0
Holberghus	12.164.800	8.514.700	0	25.849.375	2.585.000		490.000		-8.515.000	-5.440.000
						208.000		-640.000		-432.000
Mellerup skolehjem samlet	7.900.000			7.900.000	7.900.000					7.900.000
Nyt psykiatrisk bosted	17.244.000	0	0	21.555.000	2.155.000		0			2.155.000
	1.000.000			1.000.000		1.000.000		-600.000		400.000
Nye hjerneskedeboliger	11.208.600	0	0	14.010.750	1.401.075		0			1.401.075
	666.000			666.000		666.000		-400.000		266.000
Skæve boliger	10.000.000			10.000.000	0					0
SUM	87.148.400	21.871.700	1.500.000	133.084.125	19.182.075	2.572.000	2.333.000	-2.760.000	-21.872.000	-544.925

* Driftherre bevilling betyder, at der i byggeplanen vil være plads til at bruge penge til byggeriet, som ikke er en del af selve opførelsesprisen. Forskellen kan også bruges til at sænke huslejen

** udgifter til genhusning, flytning, delvis indskud osv

*** den del af huset som stadig ejes som servicearealer indgår i tilskuddet, men da vi sælger til os selv er der ikke en yderlig salgsindtægt

Byggeprocessen er tilrettelagt således, at nettoudgifter og indtægter ikke belaster kassebeholdningen i perioder.

Byggeprocessen vil også blive tilrettelagt således, at der i de enkelte år ikke bliver kassetræk vedrørende byggeprocessen. Det betyder også, at byggerier med overskud først indregnes når byggeriet er afsluttet og overskuddet realiseret, hvorimod underskud er indregnet løbende.

Der er i planen ca. 3.2 mio. kr. i overskud når den afsatte opsparring indregnes, hvilket også er nødvendigt for, at have den fornødne finansielle robusthed. Uden brug af opsparring balancerer planen med et skønnet mindre forbrug på 0,5 mio. kr.

Nedenstående tabel viser planen for den samlede byggeproces, i netto kroner.

Byggeri	2014	2015	2016	2017
Overført fra forrige år		190.000	4.494.000	5.556.000
Beløb på anlægsbudget	2.690.000			
Mellerup skolehjem - boliger og udearealer	-2.500.000	-3.400.000		
Holberghus		5872.000		
Ladegården		3.110.000		
Skæve boliger		0		
Bosted Marienborgvej			2.340.000	
Psykiatriboliger		-1.278.000	-1.278.000	
Bosted Høvejen				580.000
Bosted Harridslev				765.000
Mellerup Skolehjem - Skole og boliger				-2.000.000
Års total	190.000	4.494.000	5.556.000	3.235.000

3.2 Håndværkerbudget i udbud

En væsentlig effekt af boligplanen er, at der i Randers over de næste 3,5 år på socialområdet skal bygges for ca. 88,7 mio. kr. i direkte byggeomkostninger eksklusiv moms, hvilket kan have en positiv beskæftigelsesmæssig effekt i kommunen.

3.3 Ændret huslejeniveau – økonomi for borgeren

3.3.1 Huslejeniveau

En omdannelse til almene boliger vil ændre huslejedannelsen. Huslejen i de enkelte byggerier afhænger for det første af betalingen for selve boligen, hvilket vil sige prisen for etablering/ombygning af boligen og køb af grund/oprindelige bygninger. For det andet af lejlighedens størrelse. For det tredje af omkostninger til drift og vedligehold og endelig for det fjerde af boligstøttens størrelse.

I de enkelte byggerier er gennemgået, hvorledes huslejeniveauet ændrer sig for udvalgte borgergrupper som typisk beboer de enkelte boligtyper. I bilaget over de enkelte byggerier kan man se årsagen til huslestigningen

Sted	Fremtidig husleje – kr. mdr.	Stigning kr. pr. mdr.
Ladegården	2.953	677
Holberghus – 68 m ²	3.614	1.141
Holberghus – 51 m ²	2.714	-36
Bosted Marienborgvej - 75 m ²	1.925	165
Bosted Marienborgvej - 66 m ²	1.842	82
Bosted Harridslev - 70 m ²	1.817	-44
Bosted Harridslev - 65 m ²	1.761	-100
Bosted Høvejen – 29 m ²	2.025	359
Nyt psykiatrisk bosted - 70 m ²	1.855	279
Nyt psykiatrisk bosted - 65 m ²	1.860	284
Nyt bosted for erhvervet hjerne-skade	2.500	Nye boliger
Skæve boliger – FP efter 2003	2.271	Nye boliger
Skæve boliger – FP før 2003	1.761	Nye boliger
Skæve boliger – Konthj.	2.550	Nye boliger

Når udgifterne på Ladegården stiger med 677 kr., skyldes det, at de nuværende boliger er for små til formålet. Med det større boligareal vil prisen stige. Vedrørende Holberghus kan priserne reelt ikke sammenlignes for de større boliger (de 6 største). Disse er forbeholdt borgere med store fysiske funktionsnedsættelser, og denne gruppe kan ikke rummes som voksne på Holberghus i dag.

Borgere med kontanthjælp som forsørgelsesgrundlag

Der er en særlig udfordring for de borgere, som har kontanthjælp som forsørgelsesgrundlag og skal bo i en af de ombyggede lejligheder. Imidlertid er borgere med kontanthjælp ikke ligelig fordelt på tilbuddene, hvorfor dette skal gennemgås.

På bostederne Marienborgvej, Harridslev, Holberghus, ifm. psykiatrisk bosted for ældre borgere, samt bosted for senhjerneskadede, vil alle være pensionister.

De skæve boliger og Høvejen vil løbende have kontanthjælpsmodtagere, men disse boliger er netop kendetegnet ved en meget lav husleje.

For Ladegården vil der kunne være kontanthjælpsmodtagere, - der er pt. 2. Her kan mulighederne for nogle være tilskud efter § 100 på socialområdet eller tilskud efter § 34 på beskæftigelsesområdet i en periode.

Kontanthjælpsproblemet er derfor i øjeblikket minimalt for de boliger, der foreslås ombygget

3.3.2 Tvangsflytning

For de borgere, som har en bolig, der nedlægges og som tilbydes en ny bolig, er omkostninger ved dette en kommunal udgift. Det kan dreje sig om eksempelvis nyt indskud, flytteomkostning, nye gardiner m.v. Endvidere skal nogle af borgerne genhuses i ombygningsperioden, hvilket også er en kommunal udgift.

Disse udgifter er indlagt i boligplanen.

Der er i projektet 49 borgere, der vil blive berørt af ombygningerne, men som efter ombygningen kan blive boende på den hidtidige lokalitet. Herudover er der 8 børn, samt nogle børn der bruger aflastning, som skal flytte fra Holberghus til Mellerup. Endelig lukker Gudenåcenteret i 2017 ved udløb af lejekontrakt, hvorfor der skal findes en ny lokalitet for 15 borgere i nyopførte boliger.

Det vil sige, at i alt 23 borgere bliver tvunget til at flytte pga. planen, men de vil blive tilbudt bedre boliger, end det de har i dag.

4. Konklusion – forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at Boligplanen gennemføres, således borgere, der er afhængig af socialområdet ydelser også fremadrettet sikres en boligmasse, der understøtter behovene ved målgrupperne.