

REFERAT Økonomiudvalget d. 23-04-2013

Mødedato Tirsdag d. 23. april 2013 kl. 16:00

Mødested Udvalgsværelset

Indholdsfortegnelse

Boligprojekt omkring Ørbæk Rådhus og leje af ejendommen Nørregade 3, Nyborg.....	3
Meddelelser.....	8
Lukket: Salg af Østerøvej 113 5800 Nyborg m.fl.....	9
Lukket: Fællessti bag Præstevænget, Nyborg.....	10
Lukket: Reno Fyn I/S - Kerteminde Kommunes udtræden pr. 31.12.2014.....	11
Lukket: Ansættelse af gruppeleder for Vej, Trafik og Havn.....	12
Lukket: Meddelelser.....	13

Punkt 1: Boligprojekt omkring Ørbæk Rådhus og leje af ejendommen Nørregade 3, Nyborg

Sagsfremstilling

1. Boligprojekt omkring Ørbæk Rådhus og leje af ejendommen Nørregade 3, Nyborg

Sagsnr.	450-2013-15820	Initialer	CSA	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Administrationen har drøftet muligheden for at udvikle området omkring det gamle rådhus i Ørbæk til boliger med COWI. COWI og Amstrup & Baggesen har samarbejdet om et skitseforslag til indretning af 16 familieboliger på grunden, Stationsvej 15, 5853 Ørbæk, og et fælleshus m.m. i Banestien 4, 5853 Ørbæk.

I Ørbæk-området er Boligselskabet BSB Ørbæk den mest benyttede boligforening, og det vil være naturligt at tilbyde boligselskabet at arbejde videre med mulighederne for området. Domea er administrator for BSB Ørbæk.

Nyborg Kommune har samtidig fået mulighed for at leje ejendommen Nørregade 3 i Nyborg by, umiddelbart ved siden af Rådhuset, så administration i Pleje- og Omsorg vil kunne samles i Nyborg.

Turistkontoret og Erhvervsservice er blevet forespurgt, om de er interesserede i at indgå i overvejelserne og flytte fra deres nuværende lokaler i Adelgade 3, 5800 Nyborg, til lokaler ved Slottet. Lokalerne i Adelgade 3 ville i så fald kunne frigøres til et eventuelt frivilligcenter. De oplyser, at de på grund af den tilbagetrukne placering ikke ønsker at flytte, men ønsker at de eventuelt tænkes ind i nybyggeri ved slottet.

Projekt omkring Ørbæk Rådhus

Der er afholdt møde med Boligselskabet BSB Ørbæk og Domea, hvor boligselskabet har tilkendegivet interesse for projektet. Boligselskabet har behandlet sagen i bestyrelsen 18. april 2013 og ønsker at indgå i projektet.

Boligselskabet vil ikke være forpligtede til at vælge COWI og Armstrup & Baggesen som rådgivere.

Sagen vil blive forelagt Byrådet igen ved godkendelse af Skema A.

Ejendommene skal efter udbudsbekendtgørelsen ikke udbydes i offentligt udbud, såfremt de sælges til en boligforening til brug for boliger.

Et salg vil i givet fald ske med grund og bygninger ekskl. moms, og en eventuel senere momsforpligtelse er Nyborg Kommune uvedkommende.

Der skal udarbejdes ny lokalplan for området. Lokalplanen vil i givet fald kunne være færdig senest i marts 2014. Boligselskabet vil naturligvis blive involveret i processen, herunder i beskrivelser af materialevalg og parkeringsforhold i området. Her tænkes tillige på p-forhold til Plejecenter Rosengården.

Det forventes, at salgsprisen skal modsvare kommunens indskud i Landsbyggefonden, som udgør 10% af anskaffelsessummen for boligarealerne.

Domea forventer, at lejlighederne vil kunne lejes ud. Det nuværende lejeniveau for 2-rums lejligheder er på 4.900 kr. om måneden og 5.864 kr. for 3-rums lejligheder. Et groft overslag på et byggeri af almene familieboliger inden for rammebeløbene vil give en husleje på ca. 150 kr. mere om måneden. Til gengæld vil det nye byggeri være mere energibesparende, så slutfacit for lejeren vil kunne være lavere end, hvad der gælder for de bestående lejligheder i området.

Økonomi vedr. projekt i Ørbæk

Med en forudsætning om at ombygge de bestående bygninger til boliger, kan der opstilles følgende scenarie:

Rammebeløbet for almene familieboliger er 18.480 kr. pr. m² boligareal, inkl. energitillæg.

-

Tidl. Ørbæk Rådhus, Stationsvej 15, Ørbæk:

Erhvervsareal, som kan ændres til boligareal udgør 1.649 m²

Rammebeløbet udgør herefter: 1.649 x 18.480 kr. = 30.473.520 kr.

10% kommunalt indskud i Landsbyggefonden svarer til 3.050.000 kr.

-

Banestien 4, Ørbæk:

Erhvervs- og boligareal udgør 317 m²

Rammebeløbet udgør herefter: 317 x 18.480 kr. = 5.858.160 kr.

10% kommunalt indskud i Landsbyggefonden svarer til 586.000 kr.

Salgsprisen vil med disse forudsætninger udgøre kr. 3.600.000 kr. (3.050.000 kr. + 586.000 kr.)

-

Leje af Nørregade 3

Nyborg Kommune har fået mulighed for at overtage lejemålet Nørregade 3, en bygning på 696 m² placeret midt i Nyborg. En overtagelse af lejemålet vil betyde, at:

- Ældresekretariatet og ledergruppen i Pleje- og Omsorgsafdelingen kan flyttes fra Ørbæk til Nyborg, så der er mulighed for at udvikle området ved det gamle rådhus i Ørbæk
- Nyborg Kommune kan samle sin administration ved Nyborg Rådhus
- der sikres nem adgang til alle former for borgerservice

Lejemålet Nørregade 3 består af 696 m² fordelt på 2 etager. Lejemålet er del af en 2049 m² stor bygning, som også rummer butikken H&M og en privat beboer.

Stueetagen består af et 535 m² stort rum med indgang og butiksfacade ud mod rådhuset. Indretningen kan tilpasses behov.

1.sal er 161 m², og er på nuværende tidspunkt opdelt i 2 rum, men der er ligeledes mulighed for at tilpasse lokalerne efter behov.

Lokalerne kan anvendes som et informationscenter til ældre, som mangler rådgivning og vejledning til at "komme videre" efter princippet om hjælp til selvhjælp. Dette skal være med til at støtte op om visionen om den aktive og selvbestemmende ældre fra analysen Klar til fremtiden. Informationscenteret vil kobles sammen med kontorer til Ældresekretariatet og ledergruppen i Pleje- og Omsorgsafdelingen samt en servicetelefon.

Lokalerne kan rumme de 14 medarbejdere fra Ældresekretariatet, 2 medarbejdere fra Økonomi og 4 ledere i ledergruppen i Pleje- og Omsorgsafdelingen. Medarbejdere fra Ældresekretariatet vil have arbejdspladser i stueetagen og ledergruppen samt økonomimedarbejderne vil få kontorer på 1. sal. Derudover vil der være 4 arbejdspladser, som kan anvendes som step-in kontorer af afdelingens samarbejdspartnere, f.eks. foreninger og lignende.

Den udekørende gruppe, der i dag har lokaler på Ørbæk Rådhus, vil skulle have andre lokaler. Det undersøges p.t., hvor stort behovet er, og om hvilke muligheder der er for, at personalet kører ud hjemme fra.

Mulige funktioner på stedet er:

- Straks-service på genbrugshjælpemidler – I straks-service vil der være behandling af ansøgninger, udlevering og reparation af genbrugshjælpemidler såsom rollatorer, albuestok osv..
 - Servicetelefon – En servicetelefon vil blive bemandet af en sygeplejefaglig koordinator, som kan besvare indkomne opkald hurtigt, effektivt og målrettet, og dermed sikre, at hjemme- og sygeplejen ikke forstyrres unødigt i deres arbejde hos borgeren.
 - It-vejledning – I forlængelse af det aktuelle projekt *Klar til den digitale hverdag* vil Ældre Sagens frivillige kunne tilbyde vejledning (ugentligt) i brugen af it i centerets område og tilbyde holdundervisning i mødelokalerne tilknyttet bygningen.
 - Sundhedspatrulje - Vejledning til borgerne om sundhed og sund levevis. Dette etableres i samarbejde med Sundhedsafdelingen. Sundhedsafdelingens diætist kan f.eks. komme på besøg en gang om ugen, et par timer, så borgerne kan møde op i centeret og få rådgivning og vejledning om kost.
 - Patientskoler – Borgerne kan tilbydes deltagelse på en kommunal patientskole, som støtte til ordningen i regionen. Patientskolerne kan temasættes om f.eks. diabetes, KOL, demens osv.. Borgeren kan lære mere om at leve med sin sygdom, og de pårørende kan klædes bedre på til at kunne støtte. I Middelfart Kommune er der gode erfaringer med en diabetesskole. Dette vil arrangeres i samarbejde med Sundhedsafdelingen.
 - Cafe:
- o Netværkscafe – Cafeen kan temasættes på forskellige dage, så borgerne vil få mulighed for at udveksle erfaringer og ideer med andre, som har samme problem, interesse eller behov. Dette vil være i samarbejde med foreninger og grupper. På Vestervold er der gode erfaringer med netværksgruppe for pårørende til demente. De pårørende får mulighed for at snakke om forskellige aspekter af sygdommen og får mulighed for at høre andres erfaringer med, hvordan man som pårørende kan støtte f.eks. en demensramt.
- o Samlingssted for foreninger og grupper til f.eks. temaaftener med forskellige fokus og mål for øje. F.eks. kan foreninger få tilbud om at låne lokalerne eftermiddag eller aftener til temaaftener om f.eks. KOL, demens, it osv.

Økonomi vedr. Nørregade 3

Beskrivelse	Udgift til leje pr. år
Leje ekskl. moms (bilag 4)	350.000 kr.
Forbrugsudgift ekskl. moms (bilag 6)	49.711 kr.
I alt ekskl. moms	399.711 kr.
Sparede udgifter i Ørbæk ca.	- 399.711 kr.
I alt	0 kr.

Et evt. lejemål vil kunne træde i kraft i november 2013. Lejemålet kan opsiges med 12 måneders varsel. Fra udlejers side tidligst efter 20 år. Fra lejers side tidligst efter 15 år.

I forbindelse med et evt. overtagelse er der udarbejdet et indretningsbudget, hvilket udgør 3.000.000 kr. ekskl. moms. Øvrige udgifter inkl. oprettelse af it er ikke inkluderet i indretningsbudgettet og vil udgøre en udgift på 200.000 kr., hvilket vil resultere i en samlet indretningsbudget på 3.200.000 kr. ekskl. moms.

Økonomiske konsekvenser

Salget af Ørbæk Rådhus vil give en indtægt på 3,6 mio. kr. som kan anvendes til finansiering af udgifter vedrørende indskud i Landsbyggefonden.

I 2013 vil der være en anlægsudgift på 3,2 mio. kr. til ombygning og indretning af de lejede lokaler i Nørregade 3. Denne merudgift finansieres af ekstraordinære renteindtægter.

Der vil blive en årlig udgift på 350.000 kr. for leje af lokalerne i Nørregade 3 samt en årlig udgift på 50.000 kr. til forbrugsafgifter. Hertil kommer årlige afledte driftsudgifter til rengøring og indvendig bygningsvedligeholdelse m.v. Huslejeudgifterne og de afledte driftsudgifter finansieres af sparede ejendoms- og energiudgifter på Ørbæk Rådhus.

Nyborg Kommune skal i forbindelse med indgåelse af lejemål foretage en deponering på 4,2 mio. kr. som finansieres af ledig låneramme og frigivelse af deponerede midler.

Indstilling

Det indstilles:

- At der indgås lejeaftale vedrørende Nørregade 3 med ikrafttrædelse til november 2013. Opsigelses kan ske efter 20 år fra udlejer og 15 år fra lejer.
- At der meddeles bevilling til anlægsindtægter på 3,6 mio. kr. med tilhørende rådighedsbeløb i 2013.
- At der under finansielle poster afsættes budget på 3,6 mio. kr. vedrørende indskud i Landsbyggefonden i 2013.
- At der meddeles bevilling til anlægsudgifter på 3,2 mio. kr. med tilhørende rådighedsbeløb i 2013 vedrørende engangsudgifter til ombygning og indretning, som finansieres af ekstraordinære renteindtægter.
- At der i forbindelse med indgåelse af lejemål foretages deponering på 4,2 mio. kr., som finansieres af ledig låneramme og frigivelse af deponerede midler.
- At der afsættes årlige driftsudgifter på 350.000 kr. til leje af lokalerne i Nørregade 3 og en årlig udgift på 50.000 kr. til forbrugsafgifter. Hertil kommer årlige afledte driftsudgifter til rengøring og indvendig bygningsvedligeholdelse m.v. Huslejeudgifterne og de afledte driftsudgifter finansieres af sparede ejendoms- og energiudgifter på Ørbæk Rådhus.
- At der indgås aftale med Domea om projekt omkring Ørbæk Rådhus. Hvis Domea mod forventning melder negativt tilbage, tages der kontakt til andre boligselskaber.

Sagen afgøres i

Byrådet.

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 22. april 2013:

Fraværende: Ingen

Det planmæssige anbefales.

Beslutning i Økonomiudvalget 23. april 2013:

Fraværende: Søren Svendsen (V), Thomas Laursen (F)

Søren Svendsen erklæret inhabil – forlod mødet inden behandlingen af punktet.
Anbefales.

Punkt 2: Meddelelser

Sagsfremstilling

2. Meddelelser

Sagsnr.	450-2013-737	Initialer	SBH	Åbent
---------	--------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Beslutning i Økonomiudvalget 23. april 2013:

Fraværende: Thomas Laursen (F)

Intet.

Punkt 3: Lukket: Salg af Østerøvej 113 5800 Nyborg m.fl.

Punkt 4: Lukket: Fællessti bag Præstevænget, Nyborg

**Punkt 5: Lukket: Reno Fyn I/S - Kerteminde Kommunes udtræden pr.
31.12.2014**

Punkt 6: Lukket: Ansættelse af gruppeleder for Vej, Trafik og Havn

Punkt 7: Lukket: Meddelelser