

REFERAT Byrådet 2022-2025 d. 25-11-2024

Mødedato Mandag d. 25. november 2024 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen, Rådhuset

Mødedeltagere Benedikte Kiær, Betina Svinggaard, Claus Christoffersen, Gitte Kondrup, Harun Avdal, Peter Poulsen, Silas Drejer, Thomas Horn, Christian Holm Donatzky, Knud Mogensen, Birgitte Bergman, Claus Birkelyng, Gert Dyekjær, Janus Kyhl, Jens Bertram, Knud Vinther Hansen, Michael Lagoni, Michael Mathiesen, Bente Borg Donkin, Ulla Kokfelt, Mette Lene Jensen, Marlene Harpsøe, Jørgen Bodilsen, Malthe Jacobsen, Thomas Kok

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Evt. godkendelse af indkaldte stedfortrædere.....	3
Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	4
Beslutning: Ansøgning om nedrivning af etageejendom og udstykning af nye parcelhusgrunde, Jern	5
Beslutning: Forslag til Lokalplan 1.194 for "Sommarivabyen" og Kommuneplantillæg 21.....	9
Beslutning: Skema A for fysisk helhedsplan (nedreovering) af Boliggården afd. 32 Stævnen.....	13
Beslutning: Boligselskabet Nordkysten ansøger om Skema A for renovering/ fysisk helhedsplan i R	19
Beslutning: Boligselskabet Nordkysten ansøger om Skema A for nybyggeri på Rønnedalen.....	25
Orientering: Månedlig ledelsesrapportering for september - status på de udfordrede områder.....	30
Beslutning: Godkendelse af Rammeaftale 2025-2026 for det specialiserede socialområde og special	36
Beslutning: Ansøgning om lån til Helsingør Svømmeklub i forbindelse med nedlukning af Helsingø	40
Beslutning: Sættelse af styregruppe til implementering af Masterplan på skole- og fritidson	45
Beslutning: Forebyggelse og håndtering af chikane, trusler m.v. mod kommunalpolitikere.....	48
Meddelelser.....	51
Beslutning: Salg af ejendom.....	52
Godkendelse af referat.....	55

Punkt 1: Beslutning: Evt. godkendelse af indkaldte stedfortrædere

23/49962

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Ingen afbud.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Fraværende Birgitte Bergman

Punkt 2: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

23/49965

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Dagsordenen godkendt.

Punkt 3: Beslutning: Ansøgning om nedrivning af etageejendom og udstykning af nye parcelhusgrunde, Jernbane Allé 23, Espergærde

23/47612

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune har modtaget ansøgning om nedrivning af eksisterende etageejendom og herefter at udstykke ejendommen i nye parcelhusgrunde.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 3.55, *Lokalplan for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen*.

Det ansøgte er strid med lokalplanens bestemmelser om udstykningsforbud.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal tage stilling til, om der skal gives tilladelse til at nedlægge 12 lejligheder, og om der herefter skal dispenseres til udstykning til parcelhusgrunde.

Retsgrundlag

Planloven § 19

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68.

Lokalplan nr. 3.55, Lokalplan for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen

§ 4.1 Udstykning: Der må ikke udstykkes nye selvstændige ejendomme inden for lokalplanens område.

Bygningsreglement 2018

BR 18, kapitel 1, § 47, Nedrivning af bebyggelse, der kræver byggetilladelse at opføre, må ikke påbegyndes uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Lov om boligforhold

En nedrivning af ejendommens beboelseslejligheder vil i givet fald også kræve tilladelse efter bestemmelserne i Lov om boligforhold, kapitel 1, § 3.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Ansøgning

Der er søgt om nedrivning af eksisterende etageejendom og herefter udstykke ejendommen 4 nye parcelhusgrunde.

Ejendommen er bebygget med en etageboligbygning i tre etager på 468 m². Grunden er på 2789 m² heraf er vej 617 m². Bygningen anvendes til boligformål og er indrettet med 12 mindre boliger, hvoraf 8 stk. er 1-værelses lejligheder på 36 m² og 4 stk. 2-værelses lejligheder på 45 m². Bygningen er en ældre ejendom fra 1953 med køkkener fra 50'erne og fælles bedefaciliteter i kælderen, som ikke lever til nutidens krav. Bygningen er af dårlig stand og ejer er efter en teknisk gennemgang fra rådgivere og byggesagkyndige, blevet oplyst om, at den bedste løsning vil være, af lade bygningen nedrive.

Overfor dette står, at Planlovens formål er at, sikre en sammenhængende planlægning hvor samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår.

Området er omfattet af Lokalplan nr. 3.55 *for bevaring og udvikling af Espergærde, øst for Kystbanen*, som regulerer udstykningsforhold. Ejendommen ligger i delområde 1. Lokalplanen fastlægger i § 4, at Der må ikke udstykkes nye selvstændige ejendomme inden for lokalplanens område. Baggrunden for bestemmelsen er, at området betragtes som fuldt udbygget. Det bestående bymiljø ønskes ikke væsentligt fortættet. Derfor giver lokalplanen ikke mulighed for nye byggegrunde.

Formålet med Lokalplan 3.55 er, at fastlægge og sikre områdets bevaringsværdier og bymiljø. Lokalplanen bestemmer i § 3.1, at anvendelsen i delområdet kun må anvendes til helårsboligformål i form af fritliggende villabebyggelse. Udgangspunktet for lokalplanen er således, at fastholde området til boligformål og karakteren med fritliggende énfamiliehuse. I dag anvendes ejendommen til etageboligformål og denne anvendelse er således ikke i overensstemmelse med intensionerne for anvendelsen. Ved at imødekomme ansøgningen, vil ejendommen få en fremtidig anvendelse med helårsformål og parcelhuse. Nedrivning af den eksisterende bebyggelse og udstykning til nye parceller vil derfor være i overensstemmelse med planens formåls- og anvendelsesbestemmelsen (lokalplanens principper), hvorefter karakteren af det eksisterende område hermed bevares, styrkes og udbygges.

Udstykningsforslag tager udgangspunkt i de omliggende parceller således, at eksisterende matrikulære struktur respekteres. De fire nye boliger på parcellerne vil opføres i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og vil derfor også styrke den eksisterende bebyggede struktur.

Nedlæggelse af selvstændige boligenheder forudsætter tilladelse efter lov om boligforhold. Ud fra hensynet til at varetage et bredt udvalg af boligtilbud, skal det vurderes, om der skal meddeles tilladelse til at nedlægge de 12 lejligheder ved nedrivningen.

Der er ifølge ansøger for øjeblikket 3 ledige lejemål, som ikke kan udlejes, da det er potentielt svært at finde egnede lejere til denne type lejligheder.

2. Høring

Sagen har ikke været sendt i høring endnu, idet der ønskes en principiel stillingtagen til det ansøgte.

3. Centerets vurdering

Centeret vurderer, at den eksisterende bygning i udseende og indretning ikke har nogen særlig arkitektonisk kvaliteter. Endvidere lever bygningen ikke op til nuværende regler i bygningsreglement og lejlighederne i bygningen er meget små og utidssvarende indrettet. Der skal således iværksættes en større renovering, såfremt bygningen skal bevares.

Samtlige grunde i ansøgte udstykningsforslag er mindre end bygningsreglementet fastsatte grundstørrelse på 700 m² og vil ikke opfylde lokalplanens krav om grundstørrelse.

Udstykning er i strid med bestemmelsen i lokalplan 3.55 – men udstykningen vil dog bringe ejendommen i større overensstemmelse med formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Lokalplanen har krav om grundstørrelse, fordi det efter planen er tilladt at sammenlægge og opdele grunde. Ved arealoverførsel må der efter planen ikke være grunde, som bliver mindre end 700 eller større end 1400 m². Ved udstykning regnes grundstørrelser efter fradrag af udlagt vej. Grundens arealet er derfor 2.789 m² – 617 m² = 2.172 m², ved beregning af mindste grundstørrelse på 700 m². Hvis grunden opdeles i 3 grunde, vil grundstørrelse netto blive 724 m², som vil opfylde både bygningsreglementets og lokalplanens bestemmelser.

På den baggrund anbefaler centret derfor, at bygningen kan nedrives, men at grunden alene udstykkes i 3 grunde med grundstørrelser på 724 m² i gennemsnit mod 4 grunde som ansøgt. Nedrivningen af den eksisterende bebyggelse og udstykning til tre nye parceller vil, efter centerets vurdering, være i overensstemmelse med formåls- og anvendelsesbestemmelsen (lokalplanens principper), hvorefter karakteren af det eksisterende område bevares, styrkes og udbygges. Udstykningen vil ikke få præcedensvirkning, idet der indenfor lokalplanen ikke eksisterer lignende situationer, hvor der nedlægges en etageboligbebyggelse til fordel for udstykning af selvstændige parceller til opførelse boliger til helårsformål.

Desuden anbefaler centeret, at der meddeles tilladelse til nedlæggelse af 12 boligenheder/lejligheder, idet det forudsættes, at der sker frivillig fraflytning af lejlighederne, jf. lov om boligforhold, § 3.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Ansøgning og projekt har ikke været i høring.

Indstilling

Center, Land og Vand indstiller,

at der meddeles dispensation fra lokalplanen til at grunden kan udstykkes i 3 selvstændige parcelhusgrunde, samt tilladelse til nedrivning og nedlæggelse af lejlighederne i eksisterende etageejendom.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C), Ulla Kokfelt (O) samt Thomas Kok (UP) godkendte indstillingen.

Claus Christoffersen (A) og Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod.

Peter Poulsen (A) undlod at stemme.

Jørgen Bodilsen (Ø) begærede herefter sagen i Byrådet.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Ulla Kokfelt (O) og Marlene Harpsøe (Æ), anbefaler indstillingen.

Knud Mogensen (B), Mette Lene Jensen (V) og Malthe Jacobsen (Ø) stemte imod.

Thomas Horn (A) og Bente Borg Donkin (F) undlod at stemme.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Byrådet gav afslag på dispensation fra lokalplanen og dermed også afslag på tilladelse til nedrivning med 13 stemmer imod indstillingen. 11 stemte for indstillingen og 1 undlod at stemme.

For indstillingen stemte: C (9), O (1) og Æ (1).

Imod indstillingen stemte: A (6), B (2), F (1), V (1), Ø (2) og Thomas Kok (UP).

Undlod at stemme: Peter Poulsen (A).

Bilag

1: Ansøgning og udstykningsforslag Jernbane Alle 23, Espergærde

2: LKP nr 3.55 Espergærde

3: Kortudsnit Jernbane Alle 23

4: Oversigtskort Jernbane Alle 23

Punkt 4: Beslutning: Forslag til Lokalplan 1.194 for "Sommarivabyen" og Kommuneplantillæg 21

24/14623

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet besluttede den 2. maj 2022, at sælge den gamle Stadiongrund på Nordre Strandvej og igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan 1.194, for at muliggøre en udvikling af området til et boligområde med op til 220 boliger.

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet med baggrund i det vindende konkurrenceprojekt fra PensionDanmark.

By-, Plan- og Trafikudvalget besluttede den 24. juni 2024, at sende forslag til kommuneplantillæg 21 og lokalplansforslaget i offentlig høring.

By-, Plan- og Trafikudvalget skal nu beslutte, om forslag til Kommuneplantillæg 21 og revideret forslag til Lokalplan 1.194 skal vedtages, med henblik på udsendelse i supplerende offentlig høring i 4 uger.

Retsgrundlag

Planloven

Relation til vision og tværgående politikker

Bosætnings- og Boligpolitikken

Lokalplanen understøtter kommunens vision om at være kendt, som Nordsjællands mest attraktive bosætningskommune for familier.

Arkitekturpolitik

I forhold til arkitekturpolitikken seks pejlemærker er 3 af dem særligt relevante for projektet:

- Pejlemærke 3: Vi sikrer samspil med landskabet og naturen
- Pejlemærke 4: Vi skaber bebyggelser og byrum i høj kvalitet, som understøtter byliv og fællesskaber
- Pejlemærke 5: Vi udvikler bæredygtigt.

Sagsfremstilling

By-, Plan- og Trafikudvalget besluttede den 24. juni 2024, at sende forslag til kommuneplantillæg 21 og lokalplansforslaget i offentlig høring.

På baggrund af høringen, er der kommet indsigelser/bemærkninger fra 207 personer og 8 organisationer. Høringssvarene er vedlagt som bilag 5. Til bearbejdning af svarene, er der udarbejdet et tematisk overblik, bilag 6. Administrationens bemærkninger til de enkelte temaer fremgår af bilag 7.

En væsentlig andel af høringssvarene angiver modstand mod tilladelse af parkering i Sommariva-parken, som betragtes som et værdifuldt grønt område med rekreativ betydning. Høringssvarene ønsker, at parkering håndteres på egen grund i overensstemmelse med kommuneplan 2019. Manglende plads bør resultere i færre boliger.

Der er kritik af ændringen fra en bebyggelsesprocent på 25 % (Kommuneplan 2019) til ca. 46 %, hvilket ifølge høringssvarene vil ændre områdets karakter. Dette vil medføre en tæt og kompakt bebyggelse, hvilket vil skabe disharmoni med de lavere nabobygninger.

En bebyggelse i højden, op til kote 20, vurderes som for dominerende og i strid med landskabet, hvilket kan skabe en visuel kontrast. Kystskrænten vil medføre skygge og mindske lysindfald i de nærmest beliggende boliger.

Cirka to tredjedele af høringssvarene foreslår, at skovbyggelinjen respekteres og styrkes for at bevare områdets grønne profil. Bekymringer omfatter også regnvands- og spildevandsafledning.

Desuden fremhæves det, at nye bygninger ikke bør overstige en højde på 8,5 meter og fortrinsvis bør bestå af enfamiliehuse eller rækkehuse.

Der er udtrykt betydelig utilfredshed med processen omkring lokalplansforslaget. Flere høringssvar påpeger, at høringmaterialet blev udsendt med kun 8 ugers svarfrist midt i sommerferien, hvilket anses for utilstrækkeligt og problematisk. Mange finder det uacceptabelt, da det begrænser borgernes mulighed for at sætte sig ind i og reagere på planerne.

For at kunne realisere lokalplanen, skal der dispenseres fra skovbyggelinjen på ejendommen. I den forbindelse har administrationen været i dialog med Miljøstyrelsen om en efterfølgende reduktion. Der er derfor sendt en anmodning om tilkendegivelse af, hvor vidt en sådan reduktion, vil kunne forventes. Svar fra Miljøstyrelsen vedlægges som bilag 8.

På baggrund af de indkomne høringssvar, har administrationen været i dialog med PensionDanmark om en tilpasning af projektet.

Tilpasningen giver anledning til følgende ændringer i bebyggelsesplanen:

- Der fjernes tre etagebygninger i ”bunden” af de grønne kiler
- I stræde 1 ændres størrelsen på et byggefelt (maksikoten fastholdes)
- I stræde 2 ændres størrelsen på et byggefelt (maksikoten fastholdes)
- I stræde 3 ændres 3 rækkehuse til en etagebygning (maksikoten ændres fra kote 15 til kote 19)
- I stræde 3 ændres størrelsen af et byggefelt (maksikoten fastholdes)
- I stræde 4 ændres 3 rækkehuse til en etagebygning (maksikoten ændres fra kote 15 til kote 19)
- Det tilladte antal etagemeter ændres fra 20.600 m² til 20.100 m²
- Mindstekravet til antal rækkehuse ændres fra 69 til 63.

Ændringer af lokalplansforslaget fremgår af bilag 9.

Til illustration af ændringerne, er der vedlagt et kortbilag med sammenligning af bebyggelsesplan, byggefelte og opdaterede illustrationer, hhv. bilag 10, 11 og 12. Det skal bemærkes, at terræn på bilag 12 ikke nødvendigvis er

retvisende, idet terræn må reguleres jf. Lokalplansforslagets § 8.28.

Ud over de ovenstående større ændringer, er der foretaget mindre redaktionelle ændringer.

Idet der foretages ændringer i bebyggelsesplanen, er det administrationens vurdering, at det er hensigtsmæssigt med en supplerende høring på 4 uger. Til høringen sendes, forslag til Kommuneplantillæg 21, forslag til Lokalplan 1.194 og tilhørende miljørapport, samt en liste med ændringer i lokalplansforslaget. Da der foretages en supplerende høring, er der endnu ikke udarbejdet en sammenfattende redegørelse til Miljørapporten. Denne vedlægges i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser personaleforhold.

Det fremgår af købskontraktens pkt. 24, at købssummen reguleres forholdsmæssigt med den gennemsnitlige pris pr. byggeret. Reduktionen i tilladte antal etagemeter (byggeretter), medfører derfor en reduktion i købssummen på DKK 3.750.000.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

I forbindelse med udviklingsprocessen for det gamle stadionområde, blev der afholdt dialogmøde (borgermøde) den 27. august 2019. I forbindelse med forudgående høring om ændring af Kommuneplan 2019 (Kommuneplantillæg 21), blev der afholdt et orienteringsmøde den 21. september 2022 (borgermøde) om den kommende boligbebyggelse.

Som supplement til den offentlige høring, er der den 12. august 2024 afholdt orienteringsmøde.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

at tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2019 og udkast til Lokalplan 1.194 for ”Sommarivabyen”, vedtages som forslag, med henblik på at udsende planerne i offentlig høring i fire uger.

Beslutninger By-, Plan- og Trafikudvalget 2022-2025 den 12-11-2024

Et flertal, Janus Kyhl og Jens Bertram (C) samt Claus Christoffersen og Peter Poulsen (A) anbefaler indstillingen.

Thomas Kok (UP) og Ulla Kokfelt (O) stemte imod, da lokalplanen stadig er et alt for stort indgreb på områdets karakter og i modstrid med Kommuneplanens intentioner om en maksimal bebyggelsesgrad på 25 %.

Jørgen Bodilsen (Ø) stemte imod med den begrundelse, at Ø ikke mener, at området skal bebygges.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Thomas Horn (A), Knud Mogensen (B), Bente Borg Donkin (F), Mette Lene Jensen (V) og Marlene Harpsøe (Æ) anbefaler indstillingen.

Ulla Kokfelt (O) og Malthe Jacobsen (Ø) stemte imod.

Ulla Kokfelt (O) stemte imod, da lokalplanen stadig er et alt for stort indgreb på områdets karakter og i modstrid med Kommuneplanens intentioner om en maksimal bebyggelsesgrad på 25 %.

Malthe Jacobsen (Ø) stemte imod med den begrundelse, at Ø ikke mener, at området skal bebygges.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Byrådet godkendte indstillingen med 20 stemmer for. 4 stemte imod og 1 undlod at stemme.

For stemte: C (9), A (7), B (2), V (1) og Æ (1).

Imod stemte: O (1), Ø (2) og Thomas Kok (UP).

Undlod at stemme: F (1).

O og Thomas Kok (UP) stemte imod, da lokalplanen stadig er et alt for stort indgreb på områdets karakter og i modstrid med Kommuneplanens intentioner om en maksimal bebyggelsesgrad på 25 %.

Ø stemte imod med den begrundelse, at Ø ikke mener, at området skal bebygges.

Bilag

1: Forslag til Lokalplan 1.194 - Redegørelse og bestemmelser

2: Forslag til Lokalplan 1.194 - Bilag

3: Forslag til Lokalplan 1.194 - Kortbilag

4: Miljørapport

5: Høringssvar

6: Tematisk overblik - høringssvar

7: Bemærkninger til høringssvar

8: Sindetskrivelse vedr. reduktion af skovbyggelinjen

9: Ændringer i Lokalplansforslaget

10: Sammenligning af bebyggelsesplan

11: Sammenligning byggefelter

12: Visualiseringer

Punkt 5: Beslutning: Skema A for fysisk helhedsplan (nedreovering) af Boliggården afd. 32 Stævnen

24/40608

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Boliggården har den 4. november 2024 fremsendt Skema A-ansøgning og anmodet om, at Helsingør Kommune godkender reovering for afdeling 32 Stævnen, ud fra en fysisk helhedsplan.

Landsbyggefonden (LBF) gav i oktober 2024 foreløbigt tilsagn om skema A indenfor støtteåret 2024, samt om driftsstøtte til afdelingen. Forudsætningen for, at Boliggården kan få tilsagn fra LBF i indeværende år, og for at afdelingen kan arbejde videre med den konkrete reoveringsløsning, er, at Skema A godkendes af Helsingør Kommune i år.

Byrådet skal derfor tage stilling til godkendelse af Skema A, huslejeforhøjelse i forbindelse med reoveringen og kommunal garantistillelse mv.

Retsgrundlag

Lov om Almene boliger §§ 91-92 mv.

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv.

Landsbyggefondens regulativer vedr. reoveringsstøtteordningen.

(§ 3, stk. 2, i Bekendtgørelse nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. og §§ 115, 118 og 127 i Lovbekendtgørelse nr. 1103 af 15. november 2016 om almene boliger m.v.)

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030:

Vi udvikler levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder:

Sammen vil vi: Udvikle byer og lokalsamfund, som er socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige.

Sagsfremstilling

1. Bebyggelsen.

Boliggården afd. 32 Stævnen ligger i Snekkersten og består af 151 rækkehus-boliger i 1-2 plan. Lejemålene er 1- til 4-værelsesboliger med forhav og skur. Boligerne er opført i 1984-85.

2. Baggrund

Boliggården har i en årrække været i gang med skimmelreovering af Afd. 32 Stævnen, hvor der i perioden 2013-2016 blev igangsat skimmelsanering, og igen i 2022 godkendt Skema A for en ny skimmelreovering, der skulle rette op på de

skimmeludfordringer, som opstod som konsekvens af fejl i den oprindelige renovering.

I forbindelse med den seneste renovering, blev Boliggården i 2023 opmærksomme på uoverensstemmelser mellem bygningernes projekterede forhold og de faktiske forhold. Der blev således konstateret udfordringer med boligernes konstruktive elementer.

I februar 2024 blev Boliggården på baggrund af rådgiveren SWECOs anbefalinger klar over, at boligernes udfordringer var af så alvorlig karakter, at der vurderedes at være nedstyrtningsfare. Boligerne blev umiddelbart herefter evakueret og beboerne genhuset midlertidigt.

Boliggården har efterfølgende fået bekræftet de byggetekniske udfordringer af en uvildig 3. part (Rambøll). Herefter har Boliggården i dialog med SWECO og LBF arbejdet videre med tre scenarier:

- a) renovering af alle boliger.
- b) delvis renovering af tilbageværende etplansboliger og nedrenovering af to-plansboligerne.
- c) nedrenovering af hele Stævnen.

3. Projektet

Ovenstående scenarie C er af partnerne vurderet som den mest rentable model. På det grundlag har Landsbygefonden besluttet at give tilsagn om støtte til renoveringen, da denne løsning vurderes at have den største indvirkning.

Nedenstående skema beskriver de medtagne elementer i den fysiske helhedsplan, hvor der dog kan ske løbende tilpasninger i processen.

Helhedsplanen omfatter følgende:

- Nedrenovering af 151 boliger
- Opbygning af 151 et- og to-plansboliger
- Tag
- Kloak
- Dræn
- Terræn
- Tekniske anlæg

Sagen behandles som en renoveringssag, jf. Almenboliglovens § 91. Med 'nedrenovering' forstås en renovering, hvor boligerne nedrives til sokkel eller tilsvarende, og genetableres i forhold til antal boliger og etageareal, dvs. samme fodaftryk.

Dette udelukker ikke, at der kan ske ændringer i boligernes disponering eller områdets bebyggelsesplan. Der kan også være tale om behov for fjernelse af selve soklerne. Der er således ikke nødvendigvis tale om en 1:1 retablering af boligerne.

Idet det nuværende plangrundlag lægger sig op ad de nuværende boligernes udtryk, materialer og beliggenhed, kan der derfor opstå behov for enten dispensation fra lokalplan eller udarbejdelse af ny lokalplan.

Der er ikke på nuværende tidspunkt foretaget yderligere projektering eller skitsering af, hvordan renoveringen skal ske og hvordan boligerne forventes udført eller udformet.

Idet behandlingen af Skema A sker på et tidligt tidspunkt i processen, må der frem mod Skema B forventes en del ændringer af projektet.

4. Støtte og finansiering

Boliggården oplyser, at renoveringen, såfremt den gennemføres i sin helhed, i alt forventes at medføre udgifter for ca. 366,9 mio. kr.

Helhedsplanens arbejder er opdelt i støttede og ustøttede arbejder. De støttede arbejder er genopretningsarbejder, som LBF kan give støtte til. De ustøttede arbejder er fornyelses- og vedligeholdelsesarbejder, som afdelingen selv skulle have henlagt til løbende og derfor selv skal finansiere, men som hænger sammen med de støttede dele. Disse arbejder skal afdelingen derfor selv finansiere.

Dertil kommer, at genhusningsudgifterne dækkes ikke fuldt ud af LBF for hele perioden.

De samlede udgifter udgør:

<i>Udgiftsfordeling</i>	<i>Skema A-ansøgning</i>
Støttede arbejder	239,0 mio. kr.
Nødvendige Ustøttede arbejder	127,9 mio. kr.
<i>Samlede anlægsomkostninger, inkl. moms</i>	<i>366,9 mio. kr.</i>

Indeholdt i de støttede arbejder er også udgifter til genhusning (11,3 mio. kr.) i forbindelse med renoveringen, samt allerede forbrugte genhusningsudgifter i forlængelse af evakueringen.

De ustøttede arbejder (127,9 mio. kr.) forventes finansieret med et 30-årigt ustøttet realkreditlån.

5. Huslejestigning

Ifølge finansieringsskitsen fra LBF, vil afdelingen til den støttede del få driftsstøtte i 15 år for at begrænse huslejestigningen. Driftsstøtten gives forventeligt som driftslån (påbegyndes tilbagebetalt år 16) og forudsætter egetbidrag fra boligorganisationen. Der kan ikke opnås driftsstøtte til de ustøttede arbejder.

Driftslånet udgør 12,7 mio. kr./år, og Boliggårdens egetbidrag udgør 1,4 mio. kr./år.

Huslejepåvirkningen ifm. Skema A ser derfor således ud:

Huslejekonsekvens for afdelingen:

Nuværende husleje 1.193 kr./kvm/år

Ny husleje 1.450 kr./kvm/år

Huslejestigning
256 kr./kvm/år
21,5 pct.

Huslejekonsekvens pr. bolig (85 kvm):

Nuværende husleje 8.450 kr./md.

Ny husleje 10.270 kr./md.

I Skema A-ansøgningen beregnes således en foreløbig huslejestigning på 21,5 pct. Huslejen kan dog variere ved hjemtagelse af lån.

6. Beboerdemokrati

Boliggårdens hovedbestyrelse har den 10. oktober 2024 godkendt helhedsplanen og dens forventede finansiering.

Helhedsplanen blev fremlagt for beboerne og godkendt ved ekstraordinært beboermøde den 7. november 2024.

7. Administrationens vurdering

Beslutningen om, hvilket scenarie der forfølges, ligger hos Boliggården selv. Administrationen vurderer dog, at renoveringen er nødvendig for at sikre en langtidsholdbar løsning for boligafdelingen.

En nedrenovering muliggør endvidere, at boligerne opnår tidssvarende standarder ift indretning, energi mv. og bliver mere tilgængelige, idet de skal leve op til nugældende bygningsreglement.

En huslejestigning på 21,5 pct og et huslejeniveau på 1.450 kr./kvm/år må vurderes at være relativt høj for almene boliger, trods den høje driftsstøtte. Samtidig vil der dog på sigt være tale om boliger, der vil være på niveau med nybyggeri, hvilket huslejeniveauet svarer til. Huslejeniveauet skal også ses i sammenhæng med, at stigningen skyldes finansiering af uøstøttede arbejder, som burde have været finansieret ved henlæggelser eller lån, som også ville have medført huslejestigning.

Der er ikke direkte huslejekonsekvenser for de enkelte beboere, idet der sker permanent genhusning af beboerne. Det vil således – når renoveringen er færdig – være muligt, men frivilligt, om de nuværende beboere af Stævnen ønsker at flytte tilbage til afdelingen.

Med godkendelsen følger en række standardvilkår for renoveringer, som er reguleret ved almenbolig-lovgivningen:

- a. at Boliggården som bygherre skal overveje at indarbejde kommunens Arbejds- og lærlingeklausul i udbudsmaterialet vedrørende renoveringen efter ”Følg eller forklar”-princippet.
- b. at Boliggården som bygherre skal udbyde byggearbejderne efter reglerne i tilbudsloven eller udbudsdirektivet.
- c. at Boliggården som bygherre i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler skal lægge ABR og AB (i totalentreprise ABT) til grund.
- d. at Boliggården som bygherre skal vedlægge beregninger samtidig med Skema B, der efterviser projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner.
- e. at Boliggården senest 30 dage efter Byrådsbeslutningen skal fremsende en erklæring om, at vilkårene, der stilles i forbindelse med Skema A tilsagnet, accepteres.

Boliggården har oplyst, at renoveringsarbejderne udbydes efter reglerne i udbuds- og tilbudsloven, og at aftaler med entreprenør og rådgiver indgås iht. AB18, ABT18 og ABR18.

Økonomi/Personaleforhold

Godkendes Skema A-ansøgningen, indebærer det, at kommunen accepterer at:

- Stille garanti for støttede lån på ca. 239,0 mio. kr. LBF regaranterer for 50 pct. af lånebeløbet.
- Stille garanti for ustøttede lån på ca. 127,9 mio. kr. Garantien stilles som en kommunal garanti på op til 100 pct. af lånebeløbet.

(i hele 1.000 kr.)	Skema A, jf. tilsagn	Kommunal garanti	Garantibeløb efter regaranti
Støttede lån	239.031	100 %	119.515
Ustøttede lån	127.867	100 %	127.867
<i>Samlet kommunal garanti</i>			<i>247.382</i>

Afgivelsen af ovenstående lånegarantier til almene boliger medregnes ikke til kommunens låneramme og medfører således ikke krav om deponering.

I tilfælde af at Boliggården går konkurs, medfører en godkendelse af ansøgningerne, at

Helsingør Kommune overtager de fulde forpligtelser i henhold til garantistillelsen.

Helsingør Kommune garanterer i dag for ca. 1,0 mia. kr. vedrørende Boliggården.

Administrationen vurderer, at garantistillelse for almene boligselskaber generelt er behæftet med lav risiko. Der er dog altid en risiko, når der stilles en garanti – og risikoen øges, jo større beløb, der garanteres for. Stævnen har relativt få boliger, hvorfor der er tale om en stor garanti for en enkelt boligafdeling. Hertil kommer, at den samlede garantistillelse overfor Boliggårdens afdelinger øges til ca. 1,2 mia. kr.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at Skema A ansøgningen for afd. 32 Stævnen godkendes.
2. at optagelsen af de nødvendige realkreditlån til finansiering af renoveringen godkendes.
3. at den foreløbige huslejestigning på 21,5 pct. godkendes.
4. at der stilles garanti for støttede lån på 239.030.872 kr., hvoraf Landsbyggefonden regaranterer for 50 pct. af lånebeløbet.
5. at der stilles garanti for ustøttede lån på 127.866.961 kr. Garantien stilles som en kommunal garanti på op til 100 pct. af lånebeløbet.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Indstillingerne anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Betina Svinggaard fraværende.

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Betina Svinggaard

Bilag

- 1: Skema A ansøgning - Helsingør kommune
- 2: Beboerbudget 2024
- 3: Finansieringsskitse 08-10-2024

Fraværende Betina Svinggaard

Punkt 6: Beslutning: Boligselskabet Nordkysten ansøger om Skema A for renovering/ fysisk helhedsplan i Rønnedalen

24/18484

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Boligkontoret Danmark har på vegne af Boligselskabet Nordkysten fremsendt Skema A-ansøgning for Rønnedalen, omhandlende hhv. nybyggeri af 26 familieboliger samt fælleshus og renovering af 12 boliger.

Denne sag omhandler ansøgningsdelen vedr. renovering af de 12 boliger (fysisk helhedsplan).

Byrådet skal tage stilling til godkendelse af Skema A for nybyggeriet. Herunder skal Byrådet tage stilling til huslejeniveau, kommunal garantistillelse og kommunalt grundkapitallån.

Retsgrundlag

Lov om Almene boliger §§ 91-92 mv.

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv.

Landsbyggefondens regulativer vedr. renoveringsstøtteordningen.

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030:

Vi udvikler levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder:

Sammen vil vi: Udvikle byer og lokalsamfund, som er socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune modtog den 3. oktober 2024 den endelige ansøgning om godkendelse af skema A for hhv. 26 familieboliger inkl. Fælleshus og renovering af 12 boliger. (Bilag 1).

1. Bebyggelsen

Boligafdelingen Rønnedalen består i dag af i alt 12 eksisterende mindre familieboliger, fordelt på 1-2-værelseslejligheder. Nybyggeri skal ses i sammenhæng med renovering/fysisk helhedsplan for de eksisterende boliger, med henblik på at skabe en sammenhængende afdeling med i alt 38 boliger.

2. Baggrund

I sammenhæng med Nordkystens projekt om etablering af almene boliger,

Boligselskabet Nordkysten har allerede i 2013 udarbejdet første version af den fysiske helhedsplan, der efterfølgende og på baggrund af byggeteknisk notat fra 2018, er blevet bearbejdet frem mod et tillæg til helhedsplanen i 2019.

Det er fra Landsbyggefondens side stillet som betingelse, at afdelingen øges i størrelse, hvorfor helhedsplanen skal ses i sammenhæng med projekt om nybyggeri.

3. Projektet

Delprojektet omhandler renovering af de 12 eksisterende boliger. Helhedsplanen omfatter følgende arbejder:

- Renovering af bygninger indvendigt: Nyt køkken og bad
- Renovering af facader og tag: Udskiftning af vinduer og døre, udskiftning og isolering af tag
- Renovering af gårdrum: etablering af grønne arealer og private haver.

De eksisterende fælleslokaler erstattes af det fælleshus, der etableres i sammenhæng med nybyggeriet.

4. Støtte og finansiering

Boligkontoret Danmark oplyser, at renoveringen samlet har en anskaffelsessum på 13,4 mio. kr.

Helhedsplanens arbejder er opdelt i støttede og ustøttede arbejder. De støttede arbejder er genopretningsarbejder, som LBF kan give støtte til. De ustøttede arbejder er fornyelses- og vedligeholdelsesarbejder, som afdelingen selv skulle have henlagt til løbende og derfor selv skal finansiere, men som hænger sammen med de støttede dele. Disse arbejder skal afdelingen derfor selv finansiere.

De samlede udgifter udgør:

<i>Udgiftsfordeling</i>	<i>Skema A-ansøgning</i>
Støttede arbejder	3,4 mio. kr.
Nødvendige Ustøttede arbejder	10,1 mio. kr.
<i>Samlede anlægsomkostninger, inkl. moms</i>	<i>13,4 mio. kr.</i>

Arbejderne forventes finansieret på følgende måde:

- Støttede arbejder – 30-årigt realkreditlån: 3,4 mio.kr. (3.354.000)
- Ustøttede arbejder – 30-årigt realkreditlån: 6,5 mio.kr. (6.494.000)
- Ustøttede arbejder – henlagte midler: 0,6 mio. kr. (600.000)
- Ustøttede arbejder – stående lån dispositionsfond: 1,0 mio. kr. (982.000)

- Ustøttede arbejder – egen trækingsret: 2,0 mio. kr (2.000.000)

5. Huslejestigning

Ifølge finansieringsskitsen fra LBF, vil afdelingen få driftsstøtte i 15 år for at begrænse huslejestigningen. Driftsstøtten gives forventeligt som driftslån (påbegyndes tilbagebetalt år 16) og forudsætter egetbidrag fra boligorganisationen. Der kan ikke opnås driftsstøtte til de private ustøttede arbejder.

Driftslånet udgør 307.000 kr./år, og Boligselskabet Nordkystens egetbidrag udgør 34.000 kr./år.

LBF sætter desuden som forudsætning, at der også sker en fritagelse fra nogle af de indbetalinger, som en afdeling almindeligvis betaler til hhv. Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden) og Boligorganisationens egen dispositionsfond. Det drejer sig om indbetaling af udamortiserede ydelser, dvs. den fortsatte indbetaling til dispositionsfonden efter at afdelingens oprindelige lån er tilbagebetalt, samt fast indbetaling i form af pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden. Dette kræver Byrådets godkendelse.

Huslejepåvirkningen ifm. Skema A ser derfor således ud:

Huslejekonsekvens for afdelingen:

Nuværende husleje	1.408 kr./kvm/år
-------------------	------------------

Ny husleje	1.445 kr./kvm/år
------------	------------------

<i>Huslejestigning</i>	<i>37 kr./kvm/år</i>
------------------------	----------------------

	<i>2,6 pct.</i>
--	-----------------

Huslejekonsekvens pr. bolig (1v – 36 kvm):

Nuværende husleje	4.446 kr./md.
-------------------	---------------

Ny husleje	4.562 kr./md.
------------	---------------

Huslejekonsekvens pr. bolig (2v – 60 kvm):

Nuværende husleje	6.605 kr./md.
-------------------	---------------

Ny husleje	6.777 kr./md.
------------	---------------

I Skema A-ansøgningen beregnes således en foreløbig huslejestigning på 2,6 pct. Dermed forventes den samme husleje pr. kvm., som ved nybyggeriet.

Dertil forventes reduktion af varmeudgifter.

6. Beboerdemokrati

Den fysiske helhedsplan, herunder anlægssum, finansiering og huslejeniveau, er godkendt af Nordkystens organisationsbestyrelse den 2. oktober 2024. Helhedsplanen er ligeledes godkendt på Beboermøde den 3. oktober 2024.

Der må desuden forventes midlertidig genhusning af beboerne.

7. Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at projektet ligger i fin tråd med det oprindelige projekt og tidligere beslutninger, herunder lokalplanen for området.

Projektet sikrer, at afdelingen bliver mere robust og fremtidssikret, idet der er en variation i boligstørrelse og forventet målgruppe. Dertil er det væsentligt at de 12 boliger kommer op til standard og indgår i en sammenhæng med andre boliger. i sammenhæng med tilhørende renoveringssag, boliger i varierende størrelser og til en blandet målgruppe, samtidig med at afdelingen bliver mere robust i kraft af sin størrelse.

Huslejestigningen må anses som beskeden og rimelig.

Med godkendelsen følger en række standardvilkår for renoveringer, som er reguleret ved almenbolig-lovgivningen:

- a. at Boligselskabet Nordkysten som bygherre skal overveje at indarbejde kommunens Arbejds- og lærlingeklausul i udbudsmaterialet vedrørende renoveringen efter ”Følg eller forklar”-princippet.
- b. at Boligselskabet Nordkysten som bygherre skal udbyde byggearbejderne efter reglerne i tilbudsloven eller udbudsdirektivet.
- c. at Boligselskabet Nordkysten som bygherre i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entreprisaftaler skal lægge ABR og AB (i totalentreprise ABT) til grund.
- d. at Boligselskabet Nordkysten som bygherre skal vedlægge beregninger samtidig med Skema B, der efterviser projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner.
- e. at Boligselskabet Nordkysten senest 30 dage efter Byrådsbeslutningen skal fremsende en erklæring om, at vilkårene, der stilles i forbindelse med Skema A tilsagnet, accepteres.

Økonomi/Personaleforhold

1. Kommunal garanti

Godkendes Skema A-ansøgningen, indebærer det, at kommunen accepterer at:

- Stille garanti for støttede lån på ca. 3,4 mio. kr. LBF regaranterer for 50 pct. af lånebeløbet.
- Stille garanti for ustøttede lån på ca. 6,5 mio. kr. Garantien stilles som en kommunal garanti på foreløbigt 35,02 pct. af lånebeløbet, jf. garantiberegning fra Nykredit.

(i hele 1.000 kr.)	Skema A, jf. tilsagn	Kommunal garanti	Garantibeløb efter regaranti
Støttede lån	3.354	100 pct.	1.677
Ustøttede lån	6.494	35,02 pct.	2.274

Afgivelsen af ovenstående lånegarantier til almene boliger medregnes ikke til kommunens låneramme og medfører således ikke krav om deponering.

I tilfælde af at Nordkysten går konkurs, medfører en godkendelse af ansøgningerne, at Helsingør Kommune overtager de fulde forpligtigelser i henhold til garantistillelsen.

Helsingør Kommune garanterer i dag for ca. 569 mio. kr. vedrørende Boligselskabet Nordkysten

Administrationen vurderer, at garantistillelse for almene boligselskaber generelt er behæftet med lav risiko.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at Skema A ansøgningen for afd. 14 Rønnedalen godkendes.
2. at optagelsen af de nødvendige realkreditlån til finansiering af renoveringen godkendes.
3. at den foreløbige huslejestigning på 2,6 pct. godkendes.
4. at der stilles garanti for støttede lån på 3.354.000 kr., hvoraf Landsbyggefonden regaranterer for 50 pct. af lånebeløbet.
5. at der stilles garanti for ustøttede lån på 6.494.000 kr. Garantien stilles som en kommunal garanti på 35,02 pct. af lånebeløbet.
6. at afdelingen fritages for indbetaling til dispositionsfonden og for indbetaling til udamortiserede ydelser, jf. finansieringsskitse fra Landsbyggefonden.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Thomas Horn (A), Knud Mogensen (B), Bente Borg Donkin (F), Mette Lene Jensen (V), Marlene Harpsøe (Æ) og Malthe Jacobsen (Ø) anbefaler indstillingerne.

Ulla Kokfelt (O) undlod at stemme.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Byrådet godkendte indstillingerne med 24 stemmer for. 1 undlod at stemme.

For stemte: C (9), A (7), B (2), F (1), V (1), Æ (1), Ø (2) og Thomas Kok (UP).

Ingen stemte imod.

Undlod at stemme: O (1).

Bilag

1: Kommuneansøgning skema A d. 03.10.2024

2: Finansieringsskitse d. 05.09.2024

3: Garantiberegning

4: Helhedsplan, maj 2019

Punkt 7: Beslutning: Boligselskabet Nordkysten ansøger om Skema A for nybyggeri på Rønnedalen

24/18484

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Boligkontoret Danmark har på vegne af Boligselskabet Nordkysten fremsendt Skema A-ansøgning for Rønnedalen, omhandlende hhv. nybyggeri af 26 familieboliger samt fælleshus og renovering af 12 boliger.

Denne sag omhandler ansøgningsdelen vedr. de 26 familieboliger og fælleshus. Kommunen har tidligere principgodkendt grundsalg og etablering af boliger.

Byrådet skal tage stilling til godkendelse af Skema A for nybyggeriet. Herunder skal Byrådet tage stilling til huslejeniveau, kommunal garantistillelse og kommunalt grundkapitallån.

Retsgrundlag

Lov om Almene boliger §§ 91-92 mv.

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv.

(§ 3, stk. 2, i Bekendtgørelse nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. og §§ 115, 118 og 127 i Lovbekendtgørelse nr. 1103 af 15. november 2016 om almene boliger m.v.)

Relation til vision og tværgående politikker

Vision 2030:

Vi udvikler levende bysamfund med aktive rum og udfoldelsesmuligheder:

Sammen vil vi: Udvikle byer og lokalsamfund, som er socialt, miljømæssigt og økonomisk bæredygtige.

Sagsfremstilling

Helsingør Kommune modtog den 3. oktober 2024 den endelige ansøgning om godkendelse af skema A for hhv. 26 familieboliger inkl. Fælleshus og renovering af 12 boliger. (Bilag 1).

1. Bebyggelsen

Boligafdelingen Rønnedalen består i dag af i alt 12 eksisterende mindre familieboliger, fordelt på 1-2-værelseslejligheder. Nybyggeri skal ses i sammenhæng med renovering/fysisk helhedsplan for de eksisterende boliger, med henblik på at skabe en sammenhængende afdeling med i alt 38 boliger.

2. Baggrund

Boligselskabet Nordkysten henvendte sig i 2016 til Helsingør Kommune vedr. køb af kommunens tilstødende grunde omkring afd. 14 Rønnedalen, med henblik på etablering af boliger.

I 2019 ansøgte om principgodkendelse af etablering af boliger på Rønnedalen, samtidig med renovering af de eksisterende boliger.

Byrådet tog derfor i december 2019 principiel beslutning om grundsalg til Boligselskabet Nordkysten, udarbejdelse af lokalplan for området samt principiel tilsagn om godkendelse af skema A og grundkapitallån i forbindelse med alment nybyggeri.

Lokalplan 1.188 blev vedtaget i Byrådet den 20. december 2021. Byrådet godkendte den 27. maj 2024 endeligt grundsalg af matriklerne 34b, 34e og 7000be til Boligselskabet Nordkysten, med henblik på gennemførelse af projektet. Boligkontoret Danmark har løbende været i dialog med Helsingør Kommune og efterfølgende arbejdet hen mod Skema A-ansøgning i indeværende år.

I forbindelse med processen, er antallet af boliger reduceret fra 27 til 26, med henblik på at muliggøre større fælleshus.

3. Boligprojektet

Delprojektet omhandler etablering af 26 nye familieboliger som etageboligbyggeri i to etager på matriklerne omkring den eksisterende afdeling. Projektet er tegnet af Pålsson Arkitekter.

Boligerne fordeler sig i tre klynger: ”Bakkerne” i den sydlige del, ”Gårdrummet” i midten (eksisterende boliger, renovering) og ”Skoven” i den nordlige del, samt et fælleshus på 110 kvm. for afdelingen. Boligerne forventes etableret med træfacader og ståltag.

Boligerne etableres som selvstændig afdeling, med henblik på efterfølgende sammenlægning med den eksisterende afdeling, så afdelingen fremadrettet i alt rummer 38 boliger.

4. Skema A-ansøgning: økonomi, støtte og finansiering

Boligselskabet Nordkysten ansøger om tilsagn til nybyggeri-projektet med en samlet anlægssum på 66,3 mio. kr.

Maksimumbeløbet fastsættes ud fra følgende ligning:

- Maksimumbeløb = (Kr. pr. bolig x antal boliger) + (Kr. pr. kvm x areal i kvm). For Helsingør Kommune er maksimumbeløbet i 2024 408.130 kr. pr. bolig plus 23.760 kr.pr. kvm.

Finansieringen fordeler sig derved således, i overensstemmelse med almenboligloven og støttebekendtgørelsen:

Fordeling	Skema A i hele 1.000 kr.
Støttet lån (90 pct., 30-årigt realkreditlån)	59.702
Kommunalt grundkapitallån (8 pct.)	5.307
Beboerindskud (2 pct.)	1.327
I Alt	66.336

Der anmodes om kommunal garanti på foreløbigt 51,9 pct. For de støttede lån, svarende til 31,0 mio. kr.

Grundkapitallånet fastsættes til 8 pct., idet boligerne gennemsnitligt er under 90 kvm. Dvs. i alt 5,3 mio. kr.

Administrationen gør opmærksom på, at Skema A vedrører den forventede anskaffelsessum. Skema B fremsendes efter udbud og projektering, og vil således afspejle den endelige anlægsøkonomi. Endeligt fremsendes byggeregnskabet og Skema C, når byggeriet er gennemført. Det endelige garantibeløb kendes således først ved byggeregnskabet.

5. Betydning for husleje og beboerdemokratisk proces

Boligselskabet Nordkysten har i deres ansøgning lavet en beregning, der viser en forventet husleje på 1.445 kr./kvm./år, plus forbrug på 342 kr. /kvm./år. Det svarer til et huslejeniveau på:

- 2-værelsesbolig på 67 kvm: 8.068 kr./md. ekskl. forbrug.
- 3-værelsesbolig på 85 kvm: 10.235 kr./md. ekskl. forbrug.
- 4-værelsesbolig på 100 kvm: 12.041 kr./md. ekskl. forbrug.

Nybyggeriprojektet, herunder anlægssum, finansiering og huslejeniveau, er godkendt af Nordkystens organisationsbestyrelse den 2. oktober 2024.

6. Administrativ vurdering

Administrationen vurderer, at projektet ligger i fin tråd med det oprindelige projekt og tidligere beslutninger, herunder lokalplanen for området.

Projektet sikrer, i sammenhæng med tilhørende renoveringssag, boliger i varierende størrelser og til en blandet målgruppe, samtidig med at afdelingen bliver mere robust i kraft af sin størrelse.

Huslejen ligger relativ højt, men vurderes rimelig i forhold til fremtidige udlejningsmuligheder. Huslejeniveauet svarer til de eksisterende boliger.

Med godkendelsen følger en række standardvilkår for alment nybyggeri, som er reguleret ved almenboliglovgivningen:

- a. at bygherren i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler lægger ABR og AB (ABT) til grund uden fravigelser eller alternativt med kommunens godkendelse af fravigelser,
- b. at bygherren til brug for Byggeskadefondens eftersyn af byggeriet afleverer oplysninger om mangler ved byggeriet iht. Almenboliglovens §§ 115 og 117,
- c. at der ved skema B skal vedlægges beregninger, der efterviser projektets overholdelse af gældende normer for bærende og stabiliserende konstruktioner.

Økonomi/Personaleforhold

1. Grundkapitallån

Byrådet har ved sin beslutning den 16. december 2019 givet forhåndstilsagn til Skema A, men ikke taget beslutning om den økonomiske bevilling ved udbetaling af grundkapitallån.

Boligselskabet Nordkysten ansøger i forbindelse med Skema A om grundkapitallån på 5.306.880 kr. Grundkapitallånet er rentefrit. Tilbagebetaling til kommunen sker efter 50 år eller hvis huslejeudviklingen tillader afdrag før.

Der søges derfor om en tillægsbevilling på 5.306.880 kr. til grundkapitallånet på balancen. Udgiften modsvares af salgsindtægt fra salg af grundene til projektet, på nær udgifter i forbindelse med grundsalget. Grunden er solgt for ca. 5,9 mio. kr. Indtægten fra salget forventes ultimo 2024 eller i 2025.

Grundkapitallånet forventes udbetalt efter endt udførelse og samlet skema C-godkendelse, i forbindelse med optagelse af realkreditlån, dvs. ultimo 2027.

2. Kommunal garanti

Der anmodes om kommunal garanti på 31.009.816 kr., svarende til 51,94 pct. af lånestørrelsen. Beløbet er fastsat på baggrund af rentabilitetsberegning fra Nykredit.

Afgivelsen af lånegarantier til almene boliger medregnes ikke til kommunens låneramme og medfører således ikke krav om deponering.

Det understreges, at såfremt Byrådet stiller garantien, betyder det, at Helsingør Kommune overtager den fulde forpligtelse i forhold til garantiforpligtelsen, i tilfælde af, at boligafdelingen går konkurs, og boligorganisationen ikke kan indestå for forpligtelsen. Garantien vil fremgå i kommunens regnskab som en del af den samlede oversigt over kommunens garantier.

Administrationen vurderer, at garantistillelse for almene boligorganisationer er behæftet med lav risiko.

Helsingør Kommune garanterer i dag for ca. 569 mio. kr. vedrørende Boligselskabet Nordkysten.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for By, Land og Vand indstiller,

1. at Byrådet godkender skema A og dermed giver tilsagn om at yde grundkapitallån (5.306.880 kr.) og garantistillelse (31.009.816 kr.), jf. sagsfremstillingen.
2. at der i forbindelse med vedtagelsen af budget 2026-2029 indarbejdes en bevilling på 5.306.880 kr. i 2027 til balancen, til grundkapitallån for projektet "Familieboliger i Rønnedalen" – jf. Skema A-ansøgningen fra Boligselskabet Nordkysten.
3. at det anslåede huslejeniveau på 1.445 kr. pr. kvm. pr. år ekskl. forbrug godkendes.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Et flertal af udvalget, Benedikte Kiær (C), Jens Bertram (C), Thomas Horn (A), Knud Mogensen (B), Bente Borg Donkin (F), Mette Lene Jensen (V), Marlene Harpsøe (Æ) og Malthe Jacobsen (Ø) anbefaler indstillingerne.

Ulla Kokfelt (O) stemte imod.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Byrådet godkendte indstillingerne med 24 stemmer for. 1 stemte imod.

For stemte: C (9), A (7), B (2), F (1), V (1), Æ (1), Ø (2) og Thomas Kok (UP).

Imod stemte: O (1).

Ingen undlod at stemme.

Bilag

1: Kommuneansøgning skema A d. 03.10.2024

2: Garantiberegning

3: Skitseforslag, 26 boliger august 2024

Punkt 8: Orientering: Månedlig ledelsesrapportering for september - status på de udfordrede områder

24/5748

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Som led i kommunens løbende økonomistyring gives der en samlet status på forventet regnskab 2024 på driftssiden for udvalg med udfordrede områder – dvs. By-, Plan- og Trafikudvalget, Børne- og Uddannelsesudvalget, Omsorgs- og Sundhedsudvalget og Social- og Beskæftigelsesudvalget – i forbindelse med udvalgenes septemberopfølgning. For Omsorgs- og Sundhedsudvalget forventes der budgetoverholdelse samlet set, men der er udfordringer på nogle af udvalgets delområder. Dertil kommer, at det erfaringsmæssigt har vist sig, at det er en fordel at følge ældreområdet tæt. Derfor medtages dette udvalg også i opfølgningen for udfordrede områder.

Jf. godkendt månedsopfølgningkoncept og tidsplan på Byrådsmøde den 29. januar 2024 er det udelukkende disse udvalg, som er omfattet af septemberopfølgningen. Der foretages derfor ikke anlægsopfølgning, opfølgning på kommunens likviditet, og der tages ikke stilling til tillægsbevillinger osv. Tilsvarende vil der i denne ledelsesrapportering ikke blive fulgt op i forhold til servicedriftsrammen. Der vil udelukkende blive fulgt op på de forventede udgifter i forhold til forventet budget med primær fokus på hovedudfordringer samt de væsentligste ændringer i forventet mer-/mindreforbrug.

På driftssiden har centrene indrapporteret et samlet forventet forbrug på 3.988,0 mio. kr., som fordeler sig med på 2.717,3 mio. kr. på serviceudgifter og 1.270,7 mio. kr. på ikke-serviceudgifter, svarende til et samlet merforbrug på 35,0 mio. kr. ift. *forventet budget*.

Det forventede merforbrug er blevet reduceret med netto 2,9 mio. kr. i forhold til sidste månedsopfølgning for de pågældende udvalg. Nettoændringen dækker over flere større ændringer på tværs af områder, hvoraf følgende kan fremhæves:

- Det forventede merforbrug på budgetområdet *Trafik, Vej og Parkering* reduceres med 7,6 mio. kr. (servicedrift) og skyldes primært økonomisk opbremsning på vejbelysning, cyklisthandlingsplan mv.
- Det forventede mindreforbrug på budgetområdet *Omsorg og Ældre* reduceres med 1,8 mio. kr. (servicedrift) og skyldes primært budgetneutral omplacering samt afregning af indefrosne feriemidler for SOSU-elever.
- Forøgelse af det forventede merforbrug på budgetområdet *Udsatte Børn* på netto 2,7 mio. kr., som består af en forværring på servicedrift på 3,9 mio. kr. og en forbedring på ikke-servicedrift på 1,2 mio. kr. Dette skyldes primært en stigning i udgifterne til anbringelser, aflastning og familiebehandling på myndighedsområdet. Stigningen i udgifterne medfører dog en højere refusion fra staten, som følge af en stigning i de særligt dyre enkeltsager.

Retsgrundlag

Kommunestyrelsesloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Helsingør Kommunes principper for økonomistyring og Helsingør Kommunes Økonomiske Politik.

Sagsfremstilling

I det følgende gennemgås forventet regnskab på driftssiden for udvalg med udfordrede områder – dvs. By-, Plan- og Trafikudvalget, Børne- og Uddannelsesudvalget, Omsorgs- og Sundhedsudvalget og Social- og Beskæftigelsesudvalget – i forbindelse med udvalgenes septemberopfølgning.

1. Forventet regnskab for september - drift

På driftssiden har centrene indrapporteret et samlet forventet forbrug på 3.988,0 mio. kr., som fordeler sig med på 2.717,3 mio. kr. på serviceudgifter og 1.270,7 mio. kr. på ikke-serviceudgifter, svarende til et samlet merforbrug på 35,0 mio. kr. ift. *forventet budget*, jf. tabel 1 nedenfor.

Tabel 1. Forventet regnskab 2024 for udvalg med udfordrede områder, drift

Årets priser, netto i 1.000 kr.	Oprindeligt budget	Forventet budget 2024 pr. 30.9**	Forventet regnskab pr. 30.9	Forventet mer-/ mindre-forbrug pr. 30.9***	Ændring i forventet mer-/ mindre-forbrug ift. sidste måneds-opfølgning***
By-, Plan- og Trafikudvalg	129.806	133.411	141.431	-8.020	7.580
- <i>Servicedrift</i>	<i>129.806</i>	<i>133.411</i>	<i>141.431</i>	<i>-8.020</i>	<i>7.580</i>
Børne- og Uddannelsesudvalg	1.236.465	1.244.808	1.272.123	-27.315	-2.996
- <i>Servicedrift</i>	<i>1.234.081</i>	<i>1.242.424</i>	<i>1.268.061</i>	<i>-25.637</i>	<i>-4.235</i>
- <i>Ikke-servicedrift</i>	<i>2.384</i>	<i>2.384</i>	<i>4.062</i>	<i>-1.678</i>	<i>1.239</i>
Omsorgs- og Sundhedsudvalg	1.137.396	1.140.306	1.130.692	9.614	-1.756
- <i>Servicedrift</i>	<i>830.805</i>	<i>833.715</i>	<i>829.385</i>	<i>4.330</i>	<i>-1.756</i>
- <i>Ikke-servicedrift</i>	<i>306.591</i>	<i>306.591</i>	<i>301.307</i>	<i>5.284</i>	<i>0</i>
Social- og Beskæftigelsesudvalg	1.436.006	1.434.483	1.443.763	-9.280	95
- <i>Servicedrift</i>	<i>456.630</i>	<i>460.107</i>	<i>478.389</i>	<i>-18.282</i>	<i>72</i>
- <i>Ikke-servicedrift</i>	<i>979.376</i>	<i>974.376</i>	<i>965.374</i>	<i>9.002</i>	<i>23</i>
I alt	3.939.673	3.953.007	3.988.009	-35.002	2.923
- <i>Heraf servicedrift</i>	<i>2.651.322</i>	<i>2.669.656</i>	<i>2.717.266</i>	<i>-47.610</i>	<i>1.661</i>

- Heraf ikke-
servicedrift 1.288.351 1.283.351 1.270.743 12.608 1.262

* Forventet budget udgøres af det korrigerede budget samt forventede ekstrabevillinger (tillægsbevillinger og omplaceringer).

** Forventet mer-/mindreforbrug svarer til forskellen mellem forventet regnskab og forventet budget. Merforbrug angives med minus og mindreforbrug med plus.

*** Forbedring af forventet mer-/mindreforbrug angives med plus, og forøgelse angives med minus.

Det forventede merforbrug er reduceret med netto 2,9 mio. kr. i forhold til sidste månedsopfølgning, og fordeler sig over flere større ændringer på tværs af områder. Disse gennemgås i afsnittene nedenfor.

For udspecificering af de udfordrede områder se bilag 1.

I det følgende gennemgås forventet regnskab for de enkelte udvalg med primær fokus på hovedudfordringer samt de væsentligste ændringer i forventet mer-/mindreforbrug for henholdsvis servicedrift og ikke-servicedrift i forhold til sidste månedsopfølgning. For uddybende detaljer se månedsopfølgninger for fagudvalgene i bilag 2 – 5.

1.1 Servicedriftsudgifter

Samlet set for alle fire udvalg forventes der et merforbrug på servicedrift på 47,6 mio. kr. ift. *forventet budget*, svarende til en forbedring på 1,7 mio. kr. ift. sidste månedsopfølgning.

1.1.1 By-, Plan- og trafikudvalg

Der forventes et samlet merforbrug på 8,0 mio. kr. under By-, Plan- og Trafikudvalget.

Der er under udvalget en hovedudfordring, som vedrører forventede mindreindtægter for betalingsparkering på 12,4 mio. kr. under *budgetområde 204 Trafik, Vej og Parkering*.

Det forventede merforbrug er reduceret med 7,6 mio. kr. ift. sidste månedsopfølgning. Dette skyldes primært økonomisk opbremsning. Her kan især fremhæves mådehold ift. vejbelysning med en effekt på 4,0 mio. kr. Dertil kommer tilbagehold ift. cyklisthandlingsplan, park- og naturområder og fællesudgifter med en samlet effekt på 1,6 mio. kr.

1.1.2 Børne- og Uddannelsesudvalg

Der er under Børne- og Uddannelsesudvalget to budgetområder med udfordringer, nemlig *budgetområde 513 Skoler og Fritidsområdet* og budgetområdet *517 Udsatte børn*. På skoleområdet skyldes merforbruget primært stigende udgifter til specialtilbud på skolerne. Hvad angår budgetområdet Udsatte børn skal merforbruget findes på myndighedsområdet, og dette vedrører især udgifter til opholdssteder, døgninstitutioner og forebyggende foranstaltninger. Der forventes under udvalget et samlet merforbrug på 25,6 mio. kr., hvoraf 19,4 mio. kr. og 12,0 mio. kr. vedrører henholdsvis Udsatte Børn og Skoler og Fritidsområdet.

Det samlede merforbrug på Børne- og Uddannelsesudvalgets områder forværres med 4,2 mio. kr. ift. seneste månedsopfølgning. Det skyldes især en stigning i udgifterne på det specialiserede børneområde (Udsatte Børn), hvor disse stiger med netto 3,9 mio. kr.

Her er den væsentligste post en stigning i forbruget på myndighedsområdet på 4,4 mio. kr., som består af følgende elementer:

- Stigning i udgifterne til anbringelser på 2,8 mio. kr. som følge af en tilgang på 5 nye anbringelsessager, 2 nye sager på opholdssteder, 1 ny sag i plejefamilie samt 2 nye sager på sikret institution.
- Øgede udgifter til aflastning på 0,9 mio. kr. som følge af en tilgang på 10 sager i forhold til sidste år.
- Øgede udgifter til familiebehandling på 0,7 mio. kr. som følge af en ny sag.

Stigningen i udgifterne på det specialiserede børneområde medfører, at kommunen kan hjemtage højere refusion fra staten i de særligt dyre enkeltsager. Stigningen skal derfor ses i sammenhæng med den forventede merindtægt på det ikke-rammestyrede område, som beskrives i afsnittet længere nede.

På Skoler og Fritidsområdet forværres merforbruget med 0,4 mio. kr. ift. seneste månedsopfølgning. På myndighedsområdet reduceres det forventede mindreforbrug med 2,6 mio. kr. Det skyldes især, at myndighedsområdet selv finansierer øgede udgifter vedr. frit skolevalg set i lyset af Helsingør Kommunes økonomiske udfordringer. Disse udgifter normalt er norm- og mængdereguleret og dermed finansieret af kommunens kassebeholdning. Omvendt reduceres merforbruget på skolerne (inkl. special- og fritidstilbud) med 1,6 mio. kr. Forbedringen skyldes især besparelser på personaleudgifter og øvrig drift.

1.1.3 Omsorgs- og Sundhedsudvalg

Under Omsorgs- og Sundhedsudvalget forventes der merforbrug på plejehjemsområdet og Helsingør Rehabiliterings- og Træningscenter under budgetområde *619 Omsorg og Ældre*, men budgetoverholdelse for budgetområdet såvel som for udvalget samlet set. Det samlede forventede mindreforbrug for udvalget udgør 4,3 mio. kr.

For ovenfor nævnte budgetområde forværres det forventede mindreforbrug med 1,8 mio. kr., og forværringen skal primært findes på myndighedsområdet. Den skyldes primært følgende forhold:

- En budgetreduktion på 0,7 mio. kr. til afregning af indefrosne feriemidler for alle SOSU-elever. I Helsingør Kommune foretages afregning af indefrosne feriemidler løbende ifm. arbejdsophør. Administrationen har valgt at afregne indefrosne feriemidler for alle SOSU-elever på en gang, således at Helsingør Kommune sparer renteudgifter. I 2024 forventes der et mindreforbrug på SOSU-uddannelserne på 6,0 mio. kr.
- En budgetomplacering af 1,2 mio. kr. fra myndigheden til de private leverandører ifm. midtvejsregulering til private leverandører. Myndighedsbudgettet blev i den forbindelse ved en fejl ikke nedjusteret med de 1,2 mio. kr.

1.1.4 Social- og Beskæftigelsesudvalg

Hovedudfordringen på Social- og Beskæftigelsesudvalgets område vedrører det specialiserede voksenområde - *budgetområde 718 Særlig Social Indsats* - hvor især udgifter til botilbudsområdet under myndigheden bidrager til udfordringen. Der forventes på udvalgets område et samlet nettomerforbrug på 18,3 mio. kr., hvoraf de 19,3 mio. kr. vedrører det specialiserede voksenområde.

Mindreforbruget forøges samlet set for alle udvalgets budgetområder marginalt med 0,1 mio. kr., og der er ingen større ændringer budgetområderne imellem.

1.2 Ikke-servicedriftsudgifter

Der forventes et samlet mindreforbrug på ikke-servicedrift på 12,6 mio. kr. i forhold til forventet budget, svarende til en forbedring på 1,3 mio. kr. ift. sidste månedsopfølgning for de pågældende udvalg.

Forbedringen skyldes primært en forventet stigning i indtægterne på 1,2 mio. kr. under budgetområdet *517 Udsatte Børn* under Børne- og Uddannelsesudvalget. På myndighedsområder kan der hjemtages en højere refusion fra staten, som følge af en stigning i de særligt dyre enkeltsager.

Økonomi/Personaleforhold

Jf. sagsfremstilling.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Direktionen og Center for Økonomi og Ejendomme indstiller,

at orientering om status på de udfordrede områder foretages.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Orientering foretaget.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Orientering foretaget.

Bilag

1 Månedsopfølgning for september 2024 - Udspecificerede driftsoversigter for udfordrede områder

2 By-, Plan- og Trafikudvalget

3 Børne- og Uddannelsesudvalget

4 Omsorgs- og Sundhedsudvalget

5 Social- og Beskæftigelsesudvalget

Punkt 9: Beslutning: Godkendelse af Rammeaftale 2025-2026 for det specialiserede socialområde og specialundervisning

24/35141

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Kommunalbestyrelserne og regionsrådet har ansvaret for at koordinere det specialiserede socialområde og specialundervisning. Det betyder ligeledes ansvaret for at udarbejde en toårig rammeaftale for området. Rammeaftale 2025-2026 består af en udviklingsstrategi og en styringsaftale.

KKR Hovedstaden godkendte på sit møde den 6. september 2024 Rammeaftale 2025-2026. KKR Hovedstaden anbefaler, at kommunerne i hovedstadsregionen og Region Hovedstaden ligeledes godkender rammeaftalen.

I dette dagsordenspunkt fremlægger Center for Særlig Social Indsats Rammeaftalen 2025-2026 til godkendelse.

Retsgrundlag

- Bekendtgørelse om rammeaftaler mv. på det sociale område og på det almene ældreboligområde (BEK 1298 3/9/20)
- Bekendtgørelse om rammeaftaler mv. på specialundervisningsområdet (760 af 24/06/2014)
- Bekendtgørelse om finansiering af visse ydelser og tilbud efter lov om social service samt betaling for unges ophold i Kriminalforsorgens institutioner (BEK 1017, 19/08/17)
- Serviceloven
- Lov om ændring af lov om social service, lov om retssikkerhed og administration på det sociale område og forskellige andre love.
- Lov om kommunernes overtagelse af de regionale lands- og landsdelsdækkende specialundervisningstilbud.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

En meget lille andel af befolkningen i Region Hovedstaden får i løbet af deres liv behov for et højt specialiseret tilbud på socialområdet.

På det højt specialiserede socialområde kan hver enkelt kommune ikke løse opgaven alene. Derfor køber og sælger kommunerne højt specialiserede pladser til hinanden. Kommunerne har et fælles ansvar for, at de samlet set har de tilbud, der er behov for til målgruppen.

Samarbejdet mellem kommunerne og Region Hovedstaden reguleres i Rammeaftalen for det specialiserede socialområde og specialundervisningsområdet. Rammeaftalen består af en styringsdel og en udviklingsdel, der i det følgende beskrives. Nederst i dagsordenspunktet beskrives de få nye elementer, der er i den nye rammeaftale for 2025-2026.

1. Helsingør Kommune i Rammeaftale 2025-2026

Et tilbud er omfattet af rammeaftalen, når det lever op til en række kriterier, som er fastsat og godkendt af KKR Hovedstaden. Blandt kriterierne er blandt andet, at der skal være tale om små og komplekse målgrupper, der kræver tværkommunal koordinering, og at mindst 50 % af tilbuddets pladser skal være anvendt af borgere uden for driftskommunen. Helsingør Kommune har aktuelt ikke tilbud, der er omfattet af Rammeaftalen. Dette skyldes, at der på vores botilbud ikke er en belægning med 50 % udenbys borgere.

2. Udviklingsdel, Rammeaftale 2025-2026

Formålet med Udviklingsdelen er bl.a. at fastsætte, hvilke udviklingstendenser kommunerne i hovedstadsregionen og Region Hovedstaden oplever i forhold til tilbudstyper, målgrupper mv. på det højt specialiserede socialområde og specialundervisningsområdet. Derudover, at tilvejebringe et samlet overblik over de højt og mest specialiserede tilbud, der ligger i hovedstadsregionen, med en angivelse af kapacitet og belægning på tilbuddene.

Med Rammeaftale 2025-2026 udpeges fire fokusområder. Det drejer sig om:

1. Udvikling af en relevant og aktuel tilbudsvifte

I en årrække har KKR Hovedstaden haft fokus på udvikling af vores fælles tilbudsvifte. Arbejdet med udvikling af tilbudsviften videreføres i Rammeaftale 2025-2026 med henblik på at etablere flere pladser på relevante tilbud til borgerne.

2. Alternative og fleksible tilbud

KKR Hovedstaden fokuserer på konkrete tiltag, hvor kommunerne kan forsøge at påvirke lovgivningen på området og lade sig inspirere af hinanden. Det kan fx være i forbindelse med opgangsfællesskaber, hjemløseudspillet mv.

3. Kommunale indsatser til borgere med psykisk sygdom

KKR Hovedstaden vil styrke det fælleskommunale fokus på psykiatriområdet. Det skal ske ved at skelne til 10-årsplanen for psykiatri, herunder et lettilgængeligt tilbud i kommunerne til børn og unge i mistrivsel, etablering af fleksible pladser mv.

4. Styring og udvikling af det specialiserede socialområde gennem brug af valid data

KKR Hovedstaden har monitoreret udviklingen i udgifter, aktiviteter, diagnoser mv. i en årrække. Der vil fortsat være fokus på at udvikle nye tilgange til, hvordan kommunerne bedst muligt har de relevante muligheder for at benchmarke.

I Rammeaftalen følges derudover udviklingen i kapacitet og belægning på de højt og mest specialiserede tilbud på børne, unge- og voksenområdet i hovedstadsregionen.

3. Styringsdel, Rammeaftale 2025-2026

Formålet med Styringsdelen er, at lægge rammerne for prissætningen samt opfølgning på udviklingen i udgifterne for de tilbud, der er omfattet af rammeaftalen i kommunerne i hovedstadsregionen og i Region Hovedstaden. Desuden er formålet, at øge bevidstheden om og stillingtagen til de styringsmæssige konsekvenser af, at kommunerne på det specialiserede socialområde er afhængige af, at købe og sælge pladser på sociale tilbud på tværs af kommunegrænserne og af Region Hovedstaden. Aftalen om udvikling i udgifter på det takstbelagte tilbud på det specialiserede socialområde lyder i Rammeaftale 2025-2026:

At udgifter pr. dag i de takstbelagte tilbud på det specialiserede socialområde og specialundervisningsområdet, hvert år maksimalt må stige med pris-og lønfremskrivningen.

4. Nyt i Rammeaftale 2025-2026

En stor del af indholdet i Rammeaftale 2025-2026 går igen fra Rammeaftale 2023-2024, men de største ændringer fremgår herunder.

4.1. Fokusområder

De fire fokusområder, nævnt under udviklingsdelen, er nye og vil præge det udviklingsarbejde, som bliver sat i værk i regi af Rammeaftale 2025-2026.

4.2. Opgørelse over tilbud omfattet af Rammeaftale 2025-2026

For overskuelighedens skyld, er der i Rammeaftale 2025-2026 udarbejdet en samlet oversigt over tilbud omfattet af rammeaftalen med oplysninger om driftsherre, paragraf, antal pladser, pladsforbrug og belægningsprocent. Tidligere fremgik disse oplysninger i flere forskellige tabeller. Helsingør Kommune har, som før nævnt, aktuelt ikke tilbud, der er omfattet af Rammeaftalen.

4.3. Centrale udmeldinger

Social- og Boligstyrelsen har udsendt to centrale udmeldinger til fornyet behandling i 2023. Det drejer sig om målgrupperne udsatte gravide med skadeligt rusmiddelbrug og borgere med udviklingshæmning og dom med behov for anbringelse i sikret afdeling. Derudover er der i 2023 afrapporteret fra kommunerne på indsatserne punktskriftindsatser for børn og unge med alvorlig synsnedsettelse og tegnsprogsindsatser til børn og unge med varigt høretab.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Social- og Beskæftigelsesudvalget den 6. november 2024

Handicaprådet den 6. november 2024

Børne- og Uddannelsesudvalget den 11. november 2024

Økonomi- og Erhvervsudvalget den 18. november 2024

Byrådet den 25. november 2024.

Indstilling

Center for Særlig Social Indsats indstiller,

at Rammeaftalen 2025-2026 for det specialiserede socialområde og specialundervisning godkendes.

Beslutninger Social- og Beskæftigelsesudvalget 2022-2025 den 06-11-2024

Indstillingen anbefales.

Fraværende:

Bente Borg Donkin

Janus Kyhl

Beslutninger Børne- og Uddannelsesudvalget 2022-2025 den 11-11-2024

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Indstillingen godkendt.

Bilag

1: Hovedstadsregionens Rammeaftale 2025-2026

2: Bilag 1 til Rammeaftale 2025-2026 Styringsdel

3: Bilag 2 til Rammeaftale 2025-2026 Udviklingsdel

4: Høringssvar fra Handicaprådet - Godkendelse af Rammeaftale 2025-2026 for det specialiserede socialområde og specialundervisning

Punkt 10: Beslutning: Ansøgning om lån til Helsingør Svømmeklub i forbindelse med nedlukning af Helsingør Svømmehal

24/37819

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Helsingør Svømmeklub har ansøgt Helsingør Kommune om et lån på 1,7 mio. kr.

Nedlukningen af svømmehallen betyder, at Svømmeklubben ikke kan afholde foreningsaktiviteter. Svømmeklubben ønsker derfor at tilbagebetale allerede indbetalte kontingenter til medlemmer, men har ikke økonomi til det. Lånet skal bruges til at finansiere tilbagebetalingen til foreningens medlemmer.

Byrådet skal beslutte, om der skal ydes et lån til Helsingør Svømmeklub på 1,7 mio. kr.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Folkeoplysningsloven.

Helsingør Kommune kan yde støtte til foreninger på idrætsområdet ud over den støtte, som kommunen er forpligtet til efter folkeoplysningsloven.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen understøtter Helsingør Kommunes Vision 2030, herunder:

- At styrke foreningslivet og sikre, at alle borgere har mulighed for at deltage i idrætsaktiviteter.
- At fremme sundhed og trivsel for alle aldersgrupper gennem motion og idræt.

Sagen er i overensstemmelse med Idræts- og Fritidspolitikken, som lægger vægt på:

- At sikre rammerne for lokale idrætsforeninger og understøtte det organiserede idrætsliv.
- 1.000 flere aktive i foreningslivet.

Sagsfremstilling

1. Nedlukning af Helsingør Svømmehal

Nedlukningen af Helsingør Svømmehal fra maj 2024 og frem til sommeren 2025 på grund af renovering har medført, at Helsingør Svømmeklub og andre foreninger med svømmeaktiviteter ikke længere har mulighed for at afholde træningsaktiviteter i svømmehallen og andre arrangementer i klubfaciliteterne.

En nærmere beskrivelse af Helsingør Svømmeklubs aktiviteter samt andre foreninger med svømmeaktiviteter i Helsingør Svømmehal fremgår af bilag 1, her fremgår også foreningernes medlemstal.

1.1. Økonomiske udfordringer for klubben

Helsingør Svømmeklub har tilrettelagt sæsonen 2024/2025 ud fra kommunens udmelding om åbning af svømmehallen i november 2024. Derfor har svømmeklubben i foråret opkrævet kontingenter for sæsonen 2024/2025.

Da Helsingør Svømmeklub ikke har mulighed for at afholde svømmeaktiviteter for breddeidrætssvømmere, kun i begrænset omfang for konkurrencesvømmerne, ønsker flere medlemmer at få deres allerede indbetalte kontingent retur.

Der er indbetalt kontingenter for i alt 1,7 mio.kr. Størstedelen af de kontingenter, der er betalt for sæsonen 2024/2025 er allerede disponeret til økonomiske forpligtelser fx aflønning af fastansat personale, administrative systemer, mv.

Svømmeklubben har pt. en egenkapital på 0,01 mio. kr. (10.099 kr.), derfor har klubben ikke selv mulighed for at tilbagebetale kontingenter.

1.2. Ansøgning om lån

Helsingør Svømmeklub ansøger Helsingør Kommune om et lån på 1,7 mio. kr. til at tilbagebetale kontingenter for medlemmer, som ikke har modtaget svømmeundervisning i lukkeperioden samt sikre klubbens fortsatte drift.

Hvis klubben kan opnå et lån på 1,7 mio. kr. til tilbagebetalingen, forventer klubben at have en egenkapital på ca. 0,4 mio. Klubbens egenkapitalen på kr. 0,4 mio. afhænger af, om der kan udbetales et aktivitetstilskud på 0,2 mio. kr. Uden aktivitetstilskud vil egenkapitalen være 0,2 mio. kr. før afskrivninger.

Dette beløb skal bruges til at fortsætte driften på et absolut minimum i lukkeperioden samt give mulighed for at genstarte aktiviteter, når svømmehallen åbner igen.

En nærmere beskrivelse af klubbens ansøgning om lån, herunder budget og regnskab samt økonomiskplan fremgår af bilag 2, 3 og 4.

1.3. Mulighed for gældsaf tale

Kommunen er ikke forpligtet til at indgå en låneaf tale, da foreningen er en folkeoplysende forening med egen bestyrelse og økonomi.

Det er muligt for kommunen jf. kommunalfuldmagten at indgå en låneaf tale med foreningen.

En eventuel gældsaf tale foreslås indgået med en tilbagebetalingsfrist på 10 år med en fast rente og minimum afdrag på 0,2 mio. kr. af hovedstolen årligt.

Udkast til gældsaf tale fremgår af bilag 5.

1.4. Fremtidsscenarioer for svømmeklubben

Hvis svømmeklubben ikke får mulighed for at optage lån hos kommunen, har klubbens bestyrelse skitseret tre scenarier, som skal besluttes på svømmeklubbens generalforsamling hhv.

1. Dvaletilstand, hvor ingen kontingenter tilbagebetales
2. 20 % af kontingentet betales tilbage til medlemmerne og klubben lukker
3. Konkurs, her vil kun en mindre del kunne udbetales til medlemmer, efter klubben har afholdt sine økonomiske forpligtelser.

2. Administrationens vurdering

2.1. Bredde- og talentaktiviteter

Administrationen vurderer, at Helsingør Svømmeklub er en central aktør i det lokale idrætsliv og har stor betydning for børn, unge og voksne i kommunen. Svømmeklubben er den eneste svømmeklub, som tilbyder konkurrencesvømning som en del af deres aktiviteter. Svømmeklubben er en del af Team Danmark-aftalen, da svømning er en prioriteret sportsgren i kommunen.

Dog vurderer administrationen ligeledes, at en del af de nuværende medlemmer af Helsingør Svømmeklub vil kunne skifte til andre svømmeklubber i kommunen i tilfælde af klubbens nedlukning eller konkurs. Sandsynligvis vil konkurrencesvømmere have svært ved at finde et alternativ i kommunen, derfor forventes det, at det ikke vil være muligt at opretholde svømning som en prioriteret sportsgren i regi af Team Danmark, hvis Helsingør Svømmeklub ikke består.

2.2. Brug af lån

Ca. 800 medlemmer er økonomisk berørt og har tilgodehavende hos svømmeklubben. Ved at yde et lån, får medlemmerne mulighed for at få deres penge retur. Administrationen vurderer, at det vil opleves som en positiv effekt for de berørte medlemmer.

2.3. Økonomisk risiko

Det fremgår af bilag 1, at svømmeklubben har mistet medlemmer de seneste år. Svømmeklubben vurderer dog, at der er potentiale for at tiltrække nye medlemmer i løbet af de kommende sæsoner.

Administrationen vurderer, at der er en risiko for, at klubben ikke opnår nok medlemmer i fremtidige sæsoner og derfor ikke er i stand til at tilbagebetale lånet. Der kan ligeledes opstå yderligere uforudsete forsinkelser i forbindelse med renoveringen og byggeriet, som kan betyde, at svømmeklubben ikke kan tilbagebetale lånet.

2.4. Foreningens robusthed

Svømmeklubben er drevet af frivillige. Administrationen vurderer, at der er risiko for, at den aktuelle situation for svømmeklubben har slidt meget på bestyrelsen og svømmeklub, at der ikke er frivillige, der ønsker at tage ansvaret for klubbens fortsatte drift på sig.

Samtidig vurderer administrationen, at et lån vil kunne have en positiv effekt på motivationen til at drive foreningen videre for de frivillige.

2.5. Præcedens eller forventninger fra andre foreninger

Administrationen vurderer, at et lån til svømmeklubben kan skabe præcedens for andre svømmeforeninger i kommunen, der kan stå over for lignende økonomiske udfordringer. Dette kan ligeledes skabe forventninger om kommunale lånemuligheder for andre foreninger i tilfælde af nedlukninger eller aflysninger i andre kommunale faciliteter.

2.6. Belastning for kommunens økonomi

Byrådet har netop godkendt et budget med væsentlige besparelser på 82,7 mio. kr. i 2025, stigende til 108,4 mio. kr. i 2028. Kommunens likviditet er under pres. Et lån over en 10-årig periode vil belaste økonomien yderligere.

På baggrund af ovenstående vurderer administrationen ud fra et forsigtighedsprincip, at risikoen for at indgå en låneaftale er betydelig, og derfor kan administrationen ikke anbefale et lån.

Økonomi/Personaleforhold

Det ansøgte lån på 1,7 mio. kr. kan finansieres via kassen i 2024. Lånet er for en 10-årig periode, men skal afdrages over en 8-årig periode, dvs. frem til og med 2033 med en årlig rentesats på 2,5 %. Første afdrag sker fra 15. august 2026. Tilbagebetalingsperioden med opstart medio 2026 er fastsat således, at klubben kan opstarte klubbens aktiviteter uden en negativ egenkapital.

Det årlige afdrag er på minimum 0,2 mio. kr. plus renter siden sidste afdrag/opstart af låneperiode. Udgiften placeres på balanceforskydninger, hvor indbetalingerne ligeledes skal bogføres.

Helsingør Kommune beregner et årligt grundtilskud til de folkeoplysende foreninger, der har børne- og ungemedlemmer mellem 4-24 år. Kommunen foretager beregningen ud fra foreningernes indberetning af medlemstal og kontingentsatser. Tilskuddet pr. medlem kan højst svare til 50 % af foreningens årlige kontingent pr. medlem. Hvis byrådet beslutter at give svømmeklubben et lån, og svømmeklubben tilbagebetaler kontingenterne, er klubben ikke længere berettiget til at få aktivitetstilskuddet.

Klubben har i samarbejde med Svøm Danmark, DGI samt eksternt advokatfirma udarbejdet en plan for, hvordan midlerne skal bruges til at sikre driften og minimere fremtidige økonomiske tab.

Svømmeklubben har budgetteret med et forsigtigt skøn for medlemstallet på 830 for sæsonen 2025/2026, hvilket forventes at give et overskud på 0,2 mio. kr. For sæsonen 2026/2027 estimerer klubben et medlemstal på 1.775 og et overskud på 0,5 mio. kr. Prognosen er baseret på en forventet stigning i medlemstallet over de kommende år.

Forudsætningen for at svømmeklubben kan vækste i antal medlemmer, afhænger bl.a. af den vandtid, som svømmeklubben bliver tildelt.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation, høring eller borgerinddragelse.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at Byrådet beslutter, om Helsingør Kommune finansieret af kassen skal yde et 10-årigt lån på 1.700.000 kr. til Helsingør Svømmeklub med en afdragsperiode på 8 år.

Beslutninger Idræts- og Fritidsudvalget 2022-2025 den 04-11-2024

Udvalget anbefaler, at Byrådet beslutter, at Helsingør Kommune, finansieret af kassen, skal yde et 10-årigt lån på 1.700.000 kr. til Helsingør Svømmeklub med en afdragsperiode på 8 år med følgende supplement:

“I låneaftalen skal det fremgå, at der skal være mulighed for, at medlemmerne kan afstå fra at få deres kontingent retur og lade deres kontingent overgå til efterfølgende sæson, med deraf muligt lavere lånebeløb. Idræts- og Fritidsudvalget ønsker at følge svømmeklubbens økonomi tæt.”

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Idræts- og Fritidsudvalgets indstilling anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Idræts- og Fritidsudvalgets indstilling godkendt.

Bilag

- 1: Helsingør Svømmeklub og andre svømmeklubber i Helsingør Svømmehal
- 2: Ansøgning om lån fra Helsingør Svømmeklub
- 3: Årsrapport Helsingør Svømmeklub for sæsonen 2023 og 2024
- 4: Helsingør Svømmeklubs økonomisk plan for sæson 2025-2026
- 5: Gældsaf tale

Punkt 11: Beslutning: Sammensætning af styregruppe til implementering af Masterplan på skole- og fritidsområdet

24/33023

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Byrådet godkendte den 27. maj 2024 Masterplan for udvikling af skole- og fritidsområdet.

Frem mod den politiske behandling af masterplanen har der været nedsat en styregruppe i regi af Sammen om Vores Skole-projektet, som har sikret projektets rammer, politiske retning og fremdrift.

Da Sammen om Vores Skole-projektet nu overgår til en fase med fokus på at implementere en politisk besluttet masterplan, vil der fremadrettet være behov for en anden sammensætning af styregruppen med større vægt på repræsentation fra medarbejdersiden på skole- og fritidsområdet.

Med denne sag skal Byrådet træffe beslutning om styregruppens sammensætning.

Retsgrundlag

Folkeskoleloven og Bekendtgørelse om folkeskolens specialundervisning og anden specialpædagogisk bistand.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen relaterer sig til Helsingør Kommunes vision om attraktive samt skole- og fritidspolitikken.

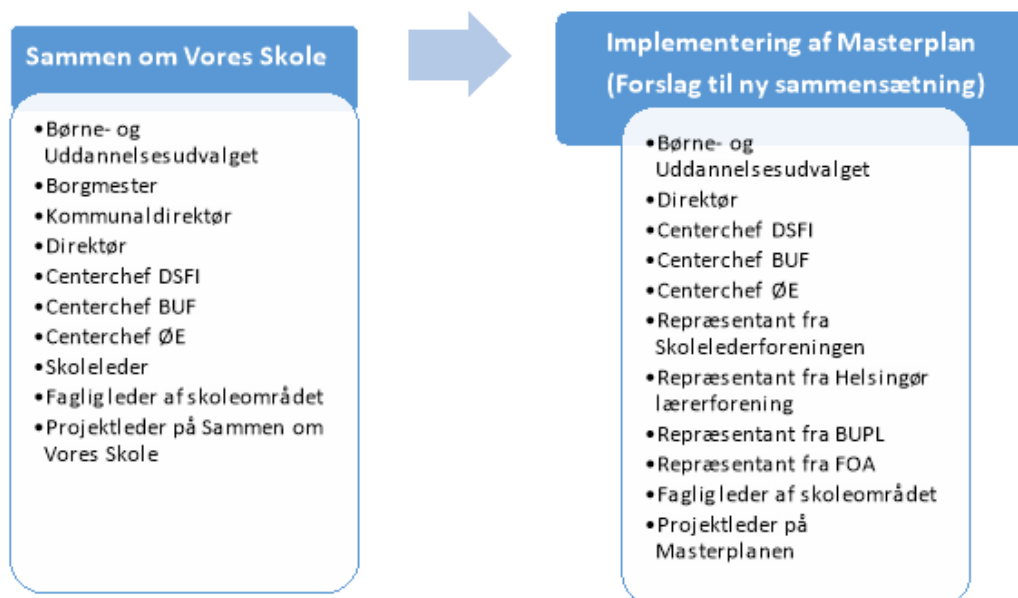
Sagsfremstilling

Med Byrådets vedtagelse af Masterplan for udvikling af skole- og fritidsområdet overgår Sammen om Vores Skole-projektet til en implementeringsfase, hvor styregruppens rolle i højere grad bliver at sikre sammenhæng på tværs af områder samt sikre bred inddragelse og legitimitet i implementeringsprocesserne.

Administrationen foreslår derfor, at styregruppen ændres, så de faglige organisationer får plads i styregruppen med henblik på at sikre repræsentation af medarbejdernes perspektiver i implementeringen af de besluttede tiltag. I samme ombæring træder borgmester, kommunaldirektør og udpeget skoleleder ud af styregruppen.

Figur 1 viser den hidtidige sammensætning af styregruppen i Sammen om Vores Skole-projektet og administrationens forslag til styregruppens sammensætning fremadrettet.

Figur 1 Ændring i sammensætning af styregruppe



Forkortelser i figur 1:

DSFI= Center for Dagtilbud, Skoler, Fritid og Idræt

BUF= Center for Børn, Unge og Familier

ØE= Center for Økonomi og Ejendomme

Styregruppen afholder kvartalsvise møder, som typisk placeres i forbindelse med Børne- og Uddannelsesudvalgets møder.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personale.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til yderligere høringer.

Indstilling

Center for Dagtilbud, Skoler, Fritid og Idræt indstiller,

at styregruppen i Sammen om Vores Skole-projektet fremadrettet sammensættes af medlemmerne i figur 1 (højre side).

Beslutninger Børne- og Uddannelsesudvalget 2022-2025 den 02-10-2024

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 21-10-2024

Økonomi- og Erhvervsudvalget returnerede sagen til behandling i Børne- og Uddannelsesudvalget med henblik på en nærmere beskrivelse af styregruppens rolle og funktion, samt oplysning om, hvordan man forventer at inddrage skolebestyrelsen i implementeringen.

Supplerende sagsfremstilling

I en implementeringsfase bliver styregruppens rolle i højere grad at sikre sammenhæng på tværs af områder samt sikre bred inddragelse og legitimitet i implementeringsprocesserne.

Styregruppen skal, inden den politiske behandling, godkende kommissorier, som rammesætter arbejdsgruppernes arbejde og tidsplanen for arbejdet. Styregruppens rolle er også at sikre følgeskab på de enkelte fagområder i forhold til implementeringen af de forskellige tiltag i masterplanen.

Som hidtil vil skolebestyrelser og Handicaprådet være en vigtig høringspart frem mod politiske beslutningerne.

Administrationen vil herudover sammenkalde Samrådet, nedsat i skolernes styrelsesvedtægt, efter behov. Samrådet består af skolebestyrelsesformænd, skoleledere, en medarbejder- og en elevrepræsentant fra hver skolebestyrelse samt formanden for Børne- og Uddannelsesudvalget. Medlemmer af Børne- og Uddannelsesudvalget kan deltage i samrådet.

Indstilling

Center for Dagtilbud, Skoler, Fritid og Idræt indstiller,

at styregruppen i Sammen om Vores Skole-projektet fremadrettet sammensættes af medlemmerne i figur 1 (højre side).

Beslutninger Børne- og Uddannelsesudvalget 2022-2025 den 11-11-2024

Udvalget anbefaler, at den foreslåede styregruppe suppleres med 1 repræsentant for skolebestyrelserne.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Børne- og Uddannelsesudvalgets indstilling anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Børne- og Uddannelsesudvalgets indstilling godkendt.

Punkt 12: Beslutning: Forebyggelse og håndtering af chikane, trusler m.v. mod kommunalpolitikere

24/29745

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

KL sendte den 20. juni 2024 et brev til samtlige kommunaldirektører med råd til forvaltningen om forebyggelse og håndtering af chikane, trusler, hærværk og vold mod kommunalpolitikere.

Som bilag er vedlagt ”Råd til forvaltningen om forebyggelse og håndtering af chikane, trusler, hærværk og vold mod kommunalpolitikere”.

Meget tyder på, at lokalpolitikere i højere grad end tidligere bliver udsat for chikane m.v., hvilket lokalt underbygges af resultatet af en intern spørgeskemaundersøgelse, som har været udsendt til byrådets medlemmer. Opsamling på undersøgelsen er vedlagt som bilag.

Sagen forelægges med henblik på, at byrådet fastlægger, hvorvidt forvaltningen kan eller skal bistå i tilfælde af chikane m.v.

Retsgrundlag

Kommunestyrelsesloven

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til kommunens vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

Chikane, trusler, hærværk og vold mod lokalpolitikere kan ikke forhindres, men det er vigtigt at forebygge, hvor man kan, og det er vigtigt at sådanne situationer håndteres, herunder at der er klare rammer for håndteringen.

Byrådets medlemmer er ikke omfattet af kommunens Trivselspolitik for kommunens medarbejdere, men man kan med fordel anvende de samme principper for håndteringen.

1. Rammerne for administrationens bistand

Administrationen har mulighed for at yde bistand til medlemmer af byrådet, hvis byrådet har truffet beslutning herom.

Udover generel vejledning og bistand, kan bistanden fx bestå i hjælp til at indgive politianmeldelse, herunder vurdering af, om en given situation giver anledning til at overveje politianmeldelse, og betaling for psykologbistand.

1.1. Særligt om brugen af sociale medier

Tonen på de sociale medier er hård, og som det fremgår af spørgeskemaundersøgelsen er oplevelsen, at tonen kan være

grov og chikanerende.

Der findes ingen måde at undgå ubehagelige beskeder på sociale medier, og administrationens mulighed for bistand i den sammenhæng kan være begrænset.

Man kan som bruger selv forsøge at medvirke til at nedtrappe konflikter eller begrænse konflikter mest muligt.

Herunder kan byrådet fx vedtage et kodeks for god adfærd på sociale medier, så byrådets medlemmer selv bidrager mindst muligt til, at konflikter eller dårlig tone opstår i dialogen på sociale medier.

Ifølge Straffelovens § 119 er det strafbart at chikanere personer i offentlig tjeneste efter straffeloven, hvis der er tale om alvorlige trusler, racistiske ytringer, injurier, bagvaskelse eller ulovlig deling af billed- og filmmateriale eller private oplysninger. Forholdet kan således også omfatte situationer fra de sociale medier. Bestemmelsen omfatter efter sit indhold også politikere.

Som et led i evt. bistand kan administrationen fx indgå i en vurdering af, om et forhold må forventes at være omfattet af Straffeloven og derfor giver anledning til politianmeldelse.

1.2. Særligt om advokatbistand ved håndteringen af chikane m.v.

Det er antaget i tilsynspraksis, at en kommune efter omstændighederne kan have den fornødne kommunale interesse i at afholde udgifter til advokatbistand i forbindelse med sagsanlæg overfor det enkelte byrådsmedlem.

Opstår der behov for advokatbistand knyttet til håndteringen af chikane m.v., fx en anklage om injurier eller andre ærekrænkelser, kan kommunen lovligt dække denne udgift, hvis sagen angår byrådsmedlemmets handlinger og optræden i forbindelse med varetagelse af hvervet som byrådsmedlem og dermed dennes funktioner efter kommunestyrelsesloven. Der skal altid foretages en konkret vurdering.

2. Undersøgelse blandt byrådets medlemmer:

13 ud af byrådets 25 medlemmer har svaret på kommunens interne spørgeskemaundersøgelse.

Heraf har 5 svaret, at de har været udsat for chikane m.v., medens 8 har svaret, at de ikke har været udsat for chikane m.v. inden for det seneste år.

Herunder har 3 svaret, at de har oplevet alvorlige trusler og 1 mindre alvorlige trusler, medens 3 svarer, at de har oplevet alvorlig chikane og 2 har oplevet mindre alvorlig chikane.

Ingen har svaret, at de har oplevet hærværk eller vold fra borgere.

Om udviklingen i chikane m.v. har 2 svaret, at omfanget er blevet meget værre, 2 at det er blevet værre og 2 at det er det samme.

2 har svaret, at de oplever grov og chikanerende opførsel på de sociale medier, 1 at de har oplevet alvorlig grov og chikanerende opførsel og 2 at de har mindre alvorligt oplevelser.

Økonomi/Personaleforhold

Sagen har ikke afledte konsekvenser for økonomi og personaleforhold.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Staben for Politik og Jura indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at byrådsmedlemmer kan bede om bistand fra administrationen til at håndtere chikane m.v. i form af hjælp til politianmeldelse og betaling for psykologbistand samt forudgående vejledning ift. håndteringen.
2. at Byrådet beslutter, at et byrådsmedlem kan anmode om at få dækket advokatudgifter til håndteringen af sagsanlæg knyttet til chikane m.v., hvis der efter en konkret vurdering påvises en kommunal interesse.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Indstillingerne anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Indstillingerne godkendt.

Bilag

1: Råd til forebyggelse m.v.

2: Spørgeskemaundersøgelse

Punkt 13: Meddelelser

23/49967

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Intet at bemærke.

Punkt 14: Beslutning: Salg af ejendom

24/34493

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Fabriksvej 20, 3000 Helsingør er udlejet til FGU Øresund. Lejeaftalen begyndte den 1. august 2019. Aftalen var oprindeligt tidsbegrænset til at udløbe den 1. august 2024, hvilken tidsbegrænsning er forlænget til den 31. december 2024.

Helsingør Kommune har modtaget et købstilbud fra FGU Øresund, som således har et ønske om at købe ejendommen.

Købstilbuddet forelægges byrådet til godkendelse.

Retsgrundlag

Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Sagsfremstilling

1. Historik for ejendommen

Helsingør Kommune har ejet ejendommen siden 1992. Den blev oprindeligt anvendt af daværende Jobhuset, som fraflyttede ejendommen pr. 1. januar 2009.

Det daværende byråd besluttede på møde den 27. november 2010 at udbyde ejendommen til salg.

Daværende Produktionsskolen ”Sundet” indleverede købstilbud på ejendommen, som byrådet valgte at afslå.

Der blev herefter indgået en lejeaftale med Produktionsskolen om deres leje i stedet for køb af ejendommen.

Ved vedtagelsen af lov om forberedende grunduddannelse (FGU) blev Produktionsskolen nedlagt som undervisningsinstitution, og ejendommen blev i stedet udlejet til FGU Øresund.

2. Salg uden forudgående offentligt udbud

Ifølge bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme § 2, stk. 1, nr. 6 kan offentligt udbud undlades ved ”en kommunens henholdsvis en regions salg til institutioner m.v., som kommunen henholdsvis regionen lovligt kan yde anlægsstøtte til”.

Kommunen kan ifølge lov om institutioner for forberedende grunduddannelse § 31, stk. 1 yde tilskud til anlægsudgifter ved etablering eller senere udbygning af institutionen.

Det betyder, at kommunen kan sælge ejendommen direkte til FGU Øresund uden forudgående offentligt udbud, og at ejendommen kan sælges til under markedspris.

3. Vurdering af købstilbuddet

FGU Øresund har indgivet et købstilbud på 3,8 mio. kr. for ejendommen med overtagelse den 1. januar 2025. Der skal ikke afregnes moms ved salg af ejendommen.

Ejendommen lider af et betydeligt vedligeholdelseefterslæb af bl.a. tag og vinduer. Hvis bygningen skal anvendes til andre formål end FGU, vil der være behov for en omfattende istandsættelse. Center for Økonomi og Ejendomme vurderer, at hvis FGU måtte fraflytte lejemålet, ville ejendommen komme i tomgang, idet der ikke aktuelt foreligger andre potentielle brugere til ejendommen. Ejendommen har en indretning, hvor den ikke er egnet til kommunale formål.

Center for Økonomi og Ejendomme vurderer ikke, at FGU vil være interesseret i at købe ejendomme til en højere pris end det indgivne købstilbud.

Hvis lejekontrakten med FGU forlænges, må der forventes væsentlige udgifter til istandsættelse af ejendommen.

Økonomi/Personaleforhold

Købstilbuddet lyder på 3,8 mio. kr. Der er ikke udgifter direkte forbundet med salget, da salg kan ske direkte til FGU Øresund uden formidling via ejendomsmægler.

Salgsindtægten bogføres i 2025 på anlægsprojektet Arealoptimering: grund- og Ejendomssalg på budgetområde 825 Ejendomme.

Den offentlige ejendomsvurdering fra 2022 er på 5.450.000 kr.

Lejen er aktuelt på 40.280,47 kr. om måneden. Ved salg af ejendommen udgår lejeindtægten. Budgettet til leje indtægten udgør 0,5 mio. kr. pr. år. Budgettet nedjusteres derfor med dette beløb fra 2025 og frem.

Kommunikation/Høring/Borgerinddragelse

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring/borgerinddragelse.

Indstilling

Center for Økonomi og Ejendomme og Staben for Politik og Jura indstiller,

1. at Byrådet accepterer det indkomne købstilbud.
2. at indtægten på 3.800.000 kr. bogføres i 2025 på anlægsprojektet Arealoptimering: grund- og ejendomssalg på budgetområde 825 Ejendomme og budgettet til lejeindtægten nedjusteres med 483.360 kr. i 2025 og frem på drift budgetområde 825 Ejendomme.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 18-11-2024

Thomas Horn fraværende pga. inhabilitet.

Indstillingerne anbefales.

Fraværende:

Thomas Horn

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-11-2024

Thomas Horn (A) og Claus Birkelyng (C) fraværende pga. inhabilitet.

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Thomas Horn

Claus Birkelyng

Fraværende Claus Birkelyng, Thomas Horn

Punkt 15: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025