



Notat – Socialområdets boligplan II for borgere med særlige behov

Sagsnavn: Socialområdets boligplan II
Sagsnummer: 27.00.00-G01-50-21
Skrevet af: Torben Rugholm Henriksen, Mette Holst Langberg og Kim Fogh Rasmussen
E-mail: torben.rugholm@randers.dk
Forvaltning: Social- og arbejdsmarkedssekretariat
Dato: 09-05-2023
Sendes til: Socialudvalget

Indhold

Notat – Socialområdets boligplan II for borgere med særlige behov.....	1
1. Læsevejledning for Boligplan II.....	3
2. Opsummeringen af Boligplanens forslag til byggerier og baggrund herfor.....	3
2.1. Hvad kræver en forøgelse af Randers Kommunes selvforsyningsgrad målt i antal af byggerier?.....	3
2.2. Hvad koster en forøgelse af Randers Kommunes selvforsyningsgrad og de ovenstående tiltag?	5
2.3. Hvilke økonomiske og faglige effekter vil planen have?.....	6
2.4. Hvad er tidshorisonten for en udvidelse af Randers Kommunes selvforsyningsgrad?.....	8
2.5. Politisk behandling af de enkelte byggerier.....	8
3. Indledning: Hvad er baggrunden for Boligplan II og hvad skal den imødekomme?	9
3.1. Tidligere politiske beslutninger som rammen for Boligplan I.....	10
3.2. Overordnet økonomisk ramme for boligplanen.....	11
3.3. Boligplan II som en ramme	12
3.4. Forventningsafstemning ved hvert byggeri	12
4. Socialområdets grundlag for at tilbyde borgere et tilbud inden for kommunegrænsen.....	13
4.1. Opbygning af intern kapacitet	16
5. Hvilke typer boliger er der behov for flere af?	17
5.1. Hvad kendetegner de eksisterende boligtyper?.....	17
5.2. Behovet for en ny boligform.....	18
6. Forslag til nybyggeri af almene boliger.....	18
7. Forslag til nybyggeri af midlertidige boliger efter servicelovens § 107	20
8. Ændring af boligens status og funktioner.....	22
9. Kollegielignende pladser til STU	24
10. Forbedring af eksisterende forhold	24
11. Samlet overblik over finansiering	24
12. Effekter af planen – fagligt og økonomisk	27

12.1. Planens økonomiske effekter	27
12.2. Planens effekt på faglige miljøer for særligt dyre enkeltsager	29
13. Baggrund til planen – data og lovgivning.....	31
13.1. Udvikling i kapacitetsudnyttelsen på de forskellige tilbud	31
13.2. Fakta om almene ældre/handicap boliger med servicearealer	32
14. Overblik over bilag til socialområdets Boligplan II.....	35

1. Læsevejledning for Boligplan II

I det følgende afsnit beskrives først baggrunden for Boligplan II og hvilke overordnede fremtidige behov og tendenser, som planen skal imødekomme.

Dernæst følger en kort beskrivelse af Randers Kommunes nuværende kapacitet i forhold til at kunne tilbyde borgere et tilbud inden for kommunegrænsen. Herefter gennemgås kort rammerne for byggeri af almene boliger, hvorefter forslag til nybyggerier og omlægning gennemgås. Sluttelig findes afsnit med beskrivelse af økonomisk og faglig effekt af planen og de data, som ligger bag vurderingerne i boligplanen, og en uddybning af rammerne for opførelse af byggeri efter Lov om almene boliger.

I bilag 1 findes en detaljeret beskrivelse af, hvilke boligtyper der foreslås bygget og hvorfor, tidsperspektivet for byggerierne (inklusiv evt. fremskaffelse af grunde, politisk behandling af lokalplaner med videre) og den tilhørende økonomiske ramme og finansiering.

Bilag 2 viser et visuelt overblik over byggerierne i forhold til tidsperspektivet for de enkelte byggerier, og skal ses som et supplement til bilag 1.

2. Opsummeringen af Boligplanens forslag til byggerier og baggrund herfor

Ambitionen for socialområdets Boligplan II er at hæve Randers Kommunes evne til at tilbyde botilbud til borgere med særlige behov inden for Randers Kommune fra cirka 61 % til cirka 72 %. I det følgende opsummeres det, hvad det kræver af ændringer i bygningsmassen, tidshorisonten for det og hvad det koster.

2.1. Hvad kræver en forøgelse af Randers Kommunes selvforsyningsgrad målt i antal af byggerier?

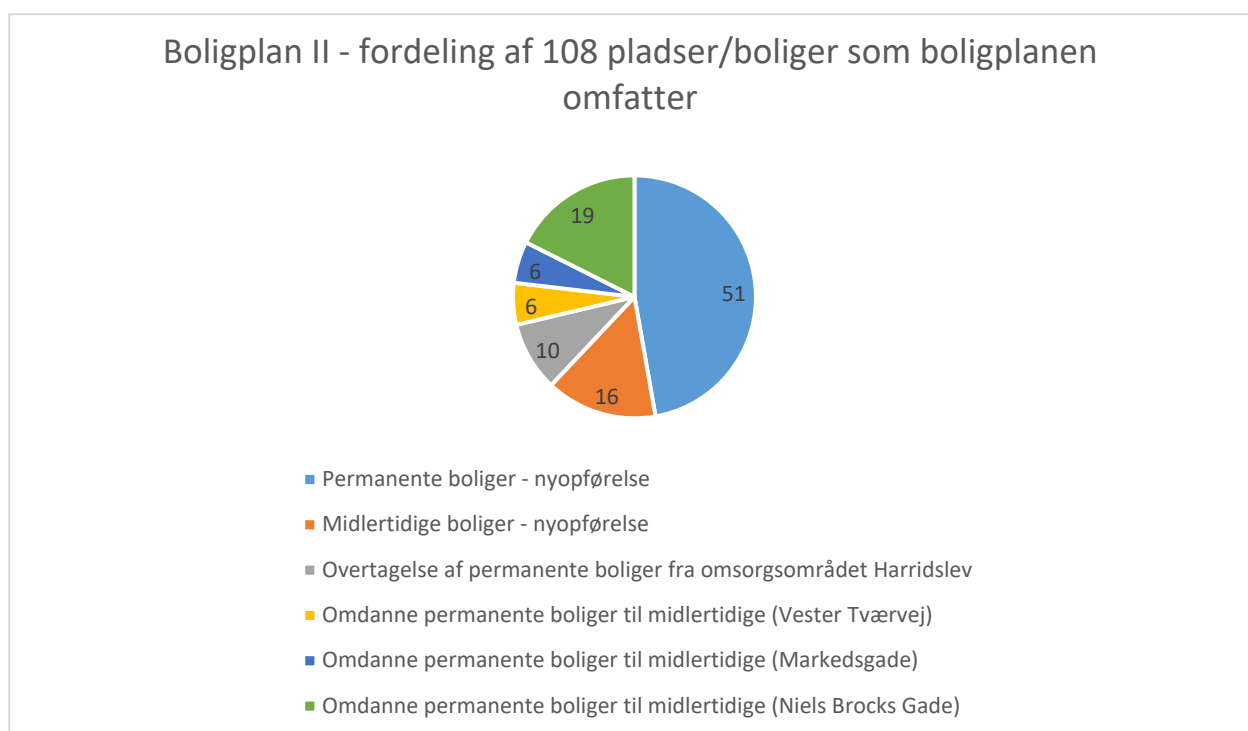
Forvaltningen vurderer, at det er realistisk at øge selvforsyningsgraden fra 61 % til 72 % ved at opføre eller ændre status for boliger på følgende vis:

- 51 nye permanente boliger opføres efter Lov om almene boliger § 105, stk. 2, heraf er byggeriet for følgende boliger allerede vedtaget og igangsat i starten af 2023:
 - 10 nye boliger på Bostedet Neptunvej
 - 2 ekstra boliger på Bostedet Marienborgvej
- 10 eksisterende permanente boliger overtages¹ fra forvaltningen Sundhed og Omsorg, Kastanievej i Harridslev
- 16 nye midlertidige boliger opføres efter servicelovens § 107:
 - 2 boliger ved Ladegården for borgere med misbrug og betydelige personlighedsforstyrrelser

¹ I takt med at boligerne bliver ledige, overtager socialområdet dem.

- 14 boliger for borgere med kombinationer af forskellige diagnoser
- 6 eksisterende permanente boliger på Botilbuddet Vester Tværvej omlægges til midlertidige boliger
- 6 eksisterende permanente boliger på Bostedet Markedsgade omlægges til midlertidige boliger (der bygges nyt botilbud til de nuværende beboere på tilbudet)
- Op til 19 eksisterende permanente boliger i Niels Brocks Gade² omdannes løbende til midlertidige boliger

Figur 1: Grafisk overblik over fordeling af typer byggerier/omlægning for de i alt 108 pladser/boliger som Boligplanen omhandler



Udover disse tiltag foreslår forvaltningen, at:

- Der afsættes et rammebeløb på 2,5 mio. kr. til afsøgning af muligheden for et STU-forløb på Specialindsats for Børn og Unge Mellerup – bygningsmæssigt såvel som indholdsmæssigt.
- Molokanlægget på Lene Bredahls Gade finansieres af overskuddet fra Boligplan I.
- De to selvejende boligtilbud på Purager 1 og 3 i Harridslev hjemtages til Randers Kommune i dialog med de nuværende ejere. De to tilbud er allerede i dag en del af Bocenter Harridslev, men selve

² Der er tale om op til 19 boliger. Men der kan for nuværende ikke sættes præcist dato på, hvornår alle boliger er om-
lagt, og hvor mange boliger der er efter omlægningen vil være.

bygningerne ejes af en selvejende forening. En hjemtagelse vil lette det administrative arbejde forbundet med, at bygningerne i det samme samlede bosted er ejet af to forskellige aktører. Det har derfor ikke nogen betydning for beboerne.

- Randers Kommunes erhvervslejemål på Skelvangsvej 24 opsiges, når fremlejeaftaler kan ophøres enten frivilligt eller når borger udflytter. Borgerne vil fortsat modtage mestringsvejledning (§ 85) støtte fra Randers Kommune uafhængigt af, om de fortsat bor til leje hos Randers Kommune eller frivilligt hos nuværende ejer af bygningen.

2.2. Hvad koster en forøgelse af Randers Kommunes selvforsyningsgrad og de ovenstående tiltag?

Der er forskellige finansieringskilder til Boligplan II, som bl.a. beror på tidligere politiske aftaler eller overskud fra tidligere byggerier. Det vil sige, at når Boligplan II lægges frem, er den finansieret.

Såfremt der ønskes en højere selvforsyningsgrad end de cirka 72 %, som beskrevet ovenfor, vil der skulle findes ekstra midler hertil. I nedenstående skema er den samlede finansielle ramme skitseret, når der tages udgangspunkt i en forøgelse af selvforsyningsgraden til cirka 72 %.

Finansieringen af hvert enkelt byggeri i Boligplan II er udfoldet i bilag 1. Byggerierne koster samlet set mere end nedenstående ramme på 33,6 mio. kr., hvorfor det er en del af finansieringskilden for Boligplan II, at de indtægter som Randers Kommune modtager i form af øget kommunaludligning årligt, som følge af, at en borger hjemtages til Randers Kommune, bruges til at etablere de nye tilbud - svarende til cirka 4,4 mio. kr. Dette bygger på en aftale om, at hver gang socialområdet hjemtager en borger, tilfalder de øgede indtægter i form kommunaludligning socialrådets budget. Samlet set betyder det, at Boligplan II i sin nuværende form har et overskydende beløb på godt 640.000 kr. til uforudsete udgifter.

Tabel 1: Overblik over finansieringskilder til Boligplan II

Finansieringskilde	2022 Mio.	2023 Mio.	2024 Mio.	2025 Mio.	2026 Mio.	Total antal mio. kr.
Overskud fra Boligplan I ³	-	-	-	-	-	6,0 mio. kr.
Budgetaftale 2022-2025 – afsat midler til opførelse af 16 boliger efter almenboliglovens § 105 stk. 2 (permanente boliger)	2,7	4,7	-	-	-	7,4 mio. kr.
Budgetaftale 2023-2026 – afsat midler til opførelse af 30 boliger – heraf 15 boliger efter servicelovens § 107 (midlertidige boliger – afsat 16,5 mio. kr.) og 15 boliger efter almenboliglovens § 105 stk. 2 (permanente boliger – afsat 3,7 mio. kr.)	-	-	6,5	8,2	5,5	20,2 mio. kr. ⁴

³ Overskuddet fra Boligplan I ligger højere end forventet ved den fremlagte afsluttende status på Boligplan I på Socialudvalgsmødet den 25. oktober 2021 (sag 125), da der på dette tidspunkt fortsat var byggeprojekter, som ikke endnu var afsluttet, hvorfor der ikke kunne laves en endelige opgørelse på dette tidspunkt.

⁴ Ud af de i alt 20,2 mio. kr. er afsat 16,5 mio. kr. til opførelse af 15 boliger efter servicelovens § 107 og 3,7 mio. kr. til opførelse af 15 boliger efter lov om almene boligers § 105.

Finansieringskilde	2022 Mio.	2023 Mio.	2024 Mio.	2025 Mio.	2026 Mio.	Total antal mio. kr.
Total						33,6 mio. kr.

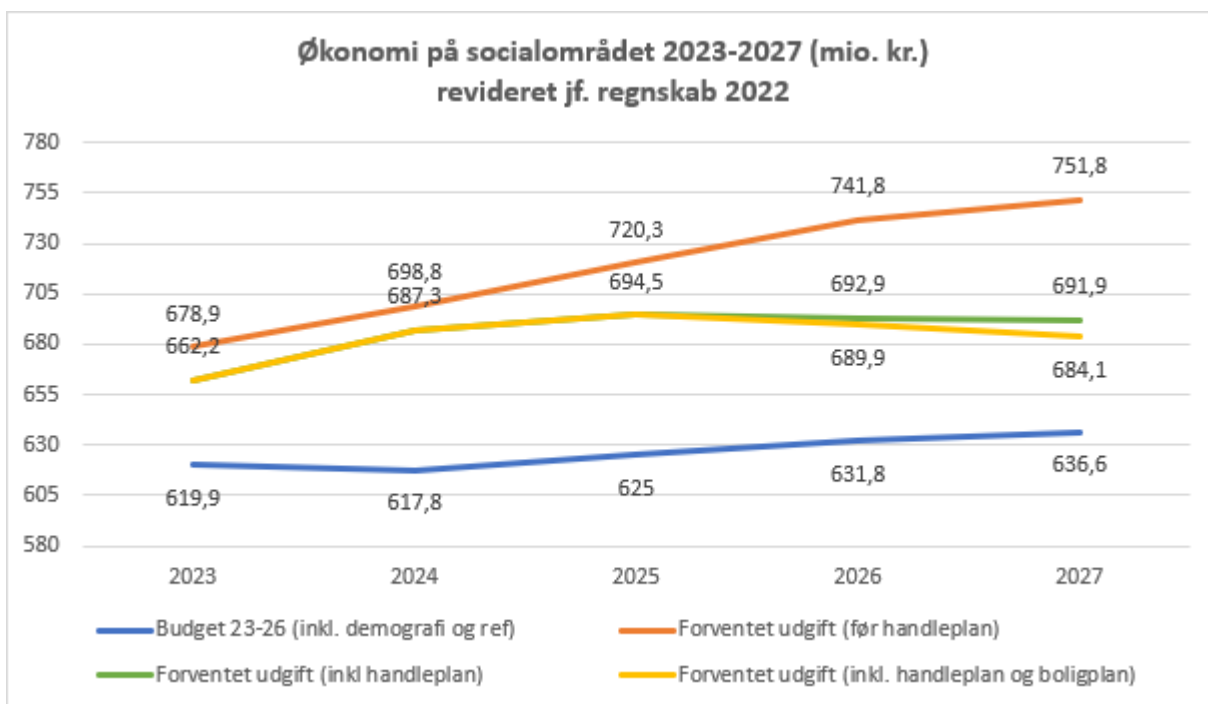
2.3. Hvilke økonomiske og faglige effekter vil planen have?

Boligplanen har både økonomiske og faglige effekter. I det følgende ridses de kort op. For en uddybning af det henvises til afsnittet "Effekter af planen – fagligt og økonomisk".

Økonomiske effekter

Som det ses af nedenstående figur, vil boligplan virke yderlige udgiftsdæmpende med 7,8 mio. kr. i 2027, end det som allerede er forudsat i socialområdet økonomiske handleplaner (SØP) (691,9 mio. kr. over for 684,1 mio. kr.).

Figur 2: Illustration af forskellige scenarier for udgiftsudvikling på socialområdet set i forhold til det forventede budget i perioden 2023-2027

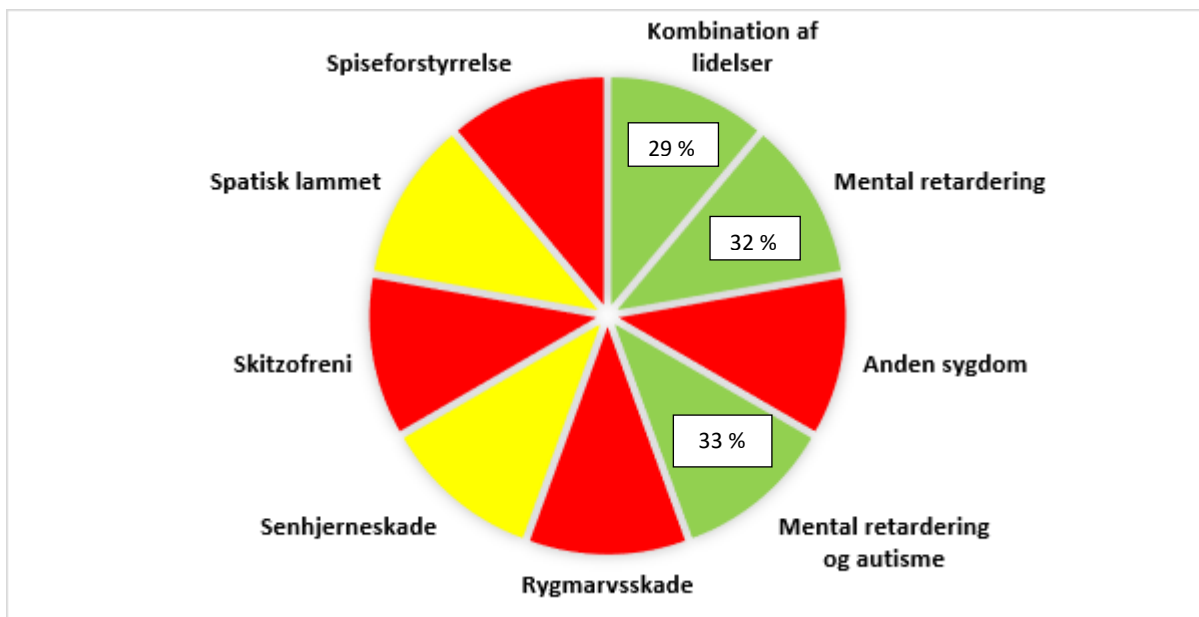


Det betyder, at der fortsat vil være en forskel (manko) mellem forventet budget og forbrug på 47,5 mio. kr. i 2027 (684,1 mio. kr. over for 636,6 mio. kr.)

Faglige effekter

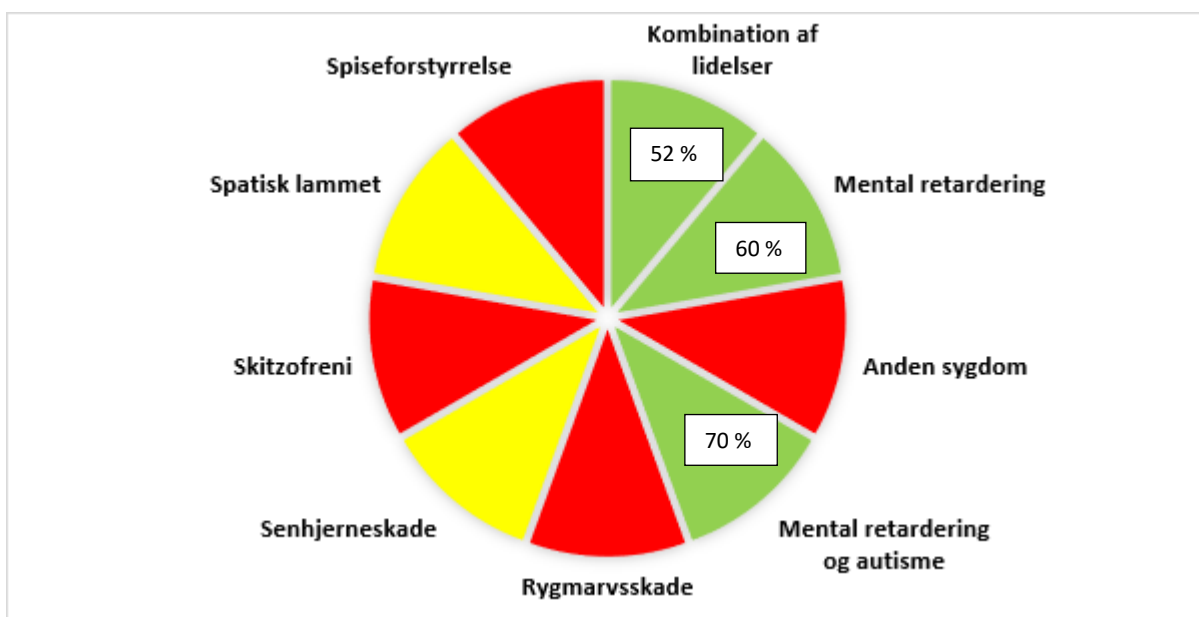
Effekten på de faglige miljøer i Randers Kommune i forhold til at varetage flere særligt dyre enkeltsager kan være vanskelig præcist at opgøre, da det kan være usikkert, hvor stor en andel af de nye pladser, der retter sig mod borgere med årlige udgifter på over 1 mio. kr. Forvaltningen forudsætter i det følgende, at det kunne være 30 af de 77 nye pladser.

Figur 3: Selvforsyningsgrad for målgrupper, som berøres af boligplanen før boligplanens realisering



I forhold til hvilke målgrupper pladserne er tiltænkt, vil det primært formentlig omfatte de diagnosegrupper, hvor Randers Kommune i forvejen har et fagligt miljø til at varetage opgaven (markeret med grønt). Det betyder, at selvforsyningsgraden i de etablerede faglige miljøer omkring særligt dyre enkeltsager vil stige. Det er illustreret i ovenstående og nedenstående figurer, hvor selvforsyningsgraden for de enkelte diagnoser er illustreret henholdsvis før og efter boligplanens realisering. Det viser, at selvforsyningsgraden for målgruppen "kombination af lidelser" vil stige fra 29 % til 52 %, i målgruppen mental retardering fra 32 % til 60 % og i målgruppen "mental retardering og autisme" fra 33 % til 70 %.

Figur 4: Selvforsyningsgrad for målgrupper, som berøres af boligplanen efter boligplanens realisering



2.4. Hvad er tidshorisonten for en udvidelse af Randers Kommunes selvforsyningsgrad?

I det forslag, som lægges frem, bygges der i perioden 2023 til og 2026.

I nedenstående tabel er opgjort, hvor langt byggeprocessen er ved udgangen af hvert år – der er tale om en vurdering, som er forbundet med usikkerhed som følge af, at flere forhold skal være på plads – lokationer, lokalplanlægning med videre.

Tabel 2: Overslag over den procentvise fremdrift i Boligplan II fordelt på årene.

	2023	2024	2025	2026
Procentvis fremdrift i boligplanen over årene ⁵	20 %	31 %	79 %	100 %

Såfremt en sådan proces vil skulle fremskyndes, vil det skulle undersøges nærmere. Som det ses i ovenstående, sker der et gennembrud i processen i 2025. Dette hænger sammen med, at for de otte projekter, hvor der decideret skal bygges nyt, gælder det, at der mangler lokationer for fire af dem – dvs. lokationer skal findes og der skal dernæst udarbejdes lokalplan⁶.

2.5. Politisk behandling af de enkelte byggerier

Boligplan II er udelukkende en ramme for de byggerier, som alle hver for sig og konkret skal godkendes af socialudvalget og byråd. Det betyder også at i takt med, at boligplanen realiseres, kan der ske ændringer og forskydninger i planen, ligesom indholdet af byggerierne kun vil blive beskrevet i hovedlinjer: størrelse af byggeriet (antal boliger), målgruppe og finansiering.

Hertil kan eksempelvis nævnes, at der landspolitisk arbejdes med at formulere en ny hjemløseindsats. En sådan ny indsats kan få betydning for, hvordan Randers Kommune skal arbejde med at understøtte forskellige boligformer for målgruppen med henblik på at reducere hjemløshed.

Formålet med denne overordnede boligplan er derfor at få en politisk tilkendegivelse af, om forslagene har den retning og den overordnede finansieringsmodel, som Byrådet ønsker.

Ved politisk godkendelse af planen kræves det efterfølgende, at hvert enkelt byggeri skal gennemløbe følgende faser, hvor detaljeringsgraden vil være høj:

1. Kvalificering af det enkelte byggeri, jf. forventningsafstemningsmodellen som blev vedtaget af byrådet 21. marts 2022, sagnr. 121, herunder dialog med de berørte brugere og medarbejdergrupper om indretningen af byggeriet

⁵ I opgørelsen er taget udgangspunkt i hvor mange boliger, der forventes at være opført eller omlagt ved udgangen af det enkelte år. Dog indgår ikke omlægningen af Niels Brocks Gade, Kollegielignende STU-pladser og omlægning af det eksisterende tilbud i Markedsgade og bygning af nyt tilbud for borger med autismespektrumsforstyrrelser, da det på nuværende tidspunkt ikke kan afklares nærmere, hvornår de forventes omlagt.

⁶ Det vil sige, der mangler lokationer for: 1) Nyt bosted for borgere med kombination af diagnoser, 2) Nyt bosted for borgere med funktionsnedsættelser, 3) Nyt bosted for borgere med autismespektrumsforstyrrelser og 4) Nye midlertidige boliger for borgere med forskellige funktionsnedsættelser. Der er således fundet lokationer til projekterne: 1) Ti boliger på Neptunvej 2) To ekstra boliger på Marienborgvej, 3) To midlertidige boliger ved Ladegården og 4) Udbygningen af bosted for borgere med kombination af diagnoser i Harridslev.

2. Byrådets godkendelse af skema A⁷ for det enkelte byggeri (eller § 107 byggerier)
3. Byggeriet skal udbydes i licitation
4. Socialudvalgets godkendelse af skema B¹¹ for byggeriet, før igangsættelse
5. Byrådets godkendelse af anlægsregnskab – skema C¹¹
6. Beregning af husleje ud fra regnskabet

Når man som kommune påtager sig et større driftsmæssigt ansvar ved at etablere specialiserede tilbud, vil der opstå flere risikoelementer. Dette vil både gøre sig gældende ved etableringen af et nyt tilbud og ved den efterfølgende daglige drift.

Derfor blev det i budgetaftalen 2022-2025 præciseret, at der som led i etableringen af nye botilbud skal sikres en forventningsafstemning mellem byrådet og forvaltningen om risikoelementerne ved driften.

Risikoelementerne kan være af forskellig karakter, herunder økonomisk, krav fra tilsynsmyndigheder, borgernes påvirkning af at flytte ind i nye rammer, nærmiljøets påvirkning, krav til medarbejdernes kompetencer med videre.

Derfor besluttede byrådet på dets møde 21. marts 2022 (se sag 121), at forvaltningen ved ethvert byggeri foretager en konkret vurdering af risikoelementer og opmærksomhedspunkter. Dermed vil forvaltningen samtidig med, at der forelægges sager med henblik på byrådets godkendelse af et byggeprojekt, forelægges en beskrivelse af risikoelementer og opmærksomhedspunkter, og hvor forvaltningen vil forholde sig til, hvordan man kan arbejde med de identificerede forhold med henblik på at eliminere eller nedbringe risiciene. Se nærmere i afsnittene 3.3. Boligplan II som en ramme og 3.4. Forventningsafstemning ved hvert byggeri.

3. Indledning: Hvad er baggrunden for Boligplan II og hvad skal den imødekomme?

Den første boligplan for socialområdet blev afsluttet med udgangen af 2021 og afsluttende status på planen blev behandlet af socialudvalget på udvalgsrådet den 25. oktober 2021, sag 125. Der er nu behov for at udarbejde en ny boligplan for området.

Et væsentligt element i Boligplan I var at få ældre boliger renoveret, så de opfyldte nutidens krav. Derudover indeholdt boligplanen erstatningsbyggeri for kendte grupper og udvikling af tilbud til borgere med autismspektrumsforstyrrelser.

Boligplan II indeholder også elementer fra Boligplan I, men har derudover som formål at være med til at understøtte arbejdet med at imødekomme de økonomiske udfordringer, som socialområdet i Randers Kommune – på lige fod med andre danske kommuner – oplever. Betydningen af denne udfordring er yderligere aktualiseret af, at der ikke fra centralt politisk hold er kommet et generelt økonomisk løft af socialområdet. Både i kommunaftalerne mellem KL og Regeringen for 2022 og 2023 er der således ikke afsat midler til at løfte området, hvorfor kommunerne hver især skal løfte opgaven lokalt.

⁷ Kun ved byggerier af Lov om almene boliger § 105, stk. 2.

3.1. Tidligere politiske beslutninger som rammen for Boligplan I

Boligplan II tager derfor udgangspunkt i følgende seks overordnede udviklingstiltag eller tidligere politiske beslutninger, som sætter rammen for planen:

1. I budgetaftalen 2022-2025 besluttede forligspartierne, at forvaltningen skulle arbejde med tre projekspor for at medvirke til at reducere problematikken med særligt dyre enkeltsager. Det tredje spor i indsatsen er at styrke socialområdets egne botilbud til borgere over 18 år med en kombination af diagnoser/mental retardering og/eller i kombination med autismspektrum forstyrrelser. Der er tale om en gruppe af borgere med et omfattende støttebehov på et niveau svarende til årlige udgifter på mere end en million kroner per borger. Derfor blev der i budgetaftalen 2022-2025 afsat 7,4 mio. kr. til at opføre 16 boliger efter Lov om almene boliger, § 105 stk. 2
2. I budgetaftalen 2023-2026 besluttede forligspartierne en yderlig økonomisk handleplan for socialområdet. Et af elementerne i denne plan er, at forvaltningen skal arbejde videre med en bolighandlingsplan, hvor forligspartierne aftalte finansiering til etablering af et nyt midlertidigt botilbud med 15 pladser efter servicelovens § 107 og et nyt længerevarende botilbud med 15 pladser, som opføres efter Lov om almene boliger, § 105 stk. 2.
3. Randers Kommunes selvforsyningsgrad hvad angår botilbud til voksne med handicap ligger på 61 %, og har over de senere år været faldende, fordi det er blevet sværere at finde egnet tilbud inden for Randers Kommunes grænse. Andelen vurderes forholdsvis lille for en kommune af Randers Kommunes størrelse, og skyldes især, at strukturen vedrørende botilbud i amtstiden ikke fulgte den nuværende kommuneafgrænsning. Indsatsen for at få en større selvforsyningsgrad, også for borgere hvor der ikke er tale om særlig dyre sager, er derfor ligeledes et parameter, der skal understøttes i boligplanen.
4. En indsats hvor man laver en udredning af den enkelte borgers funktionsniveau ved at afprøve funktionsniveauet i praksis, har stor værdi. Derfor er det også vigtigt at anvende midlertidige boliger til dette formål og dermed øge kapaciteten på området.
5. Mulighederne for at lave indsatser for borgere, der bor i boliger på det almindelige boligmarked, er vokset i de senere år, Udviklingen af indsatserne på socialområdet har understøttet denne udvikling, da der via kraftcentrene etableres forskellige visiterede såvel som uvisiterede tilbud. Der er derfor et stigende antal borgere, der vælger denne boform. Endvidere skal det ses i sammenhæng med budgetaftalerne for 2022-2025 og 2023-2026, hvor det er besluttet, at der skal arbejdes med henholdsvis udbygning af mestringsvejledning (§ 85 støtte) til døgnbemanding, så flere borgere har mulighed for at blive i egen bolig. Derudover er det blevet besluttet at arbejde med flere såkaldte murstensløse tilbud, hvor fokus er på, at socialområdets forskellige fagligheder samarbejder på tværs om at sikre en helhedsorienteret indsats for borgeren, så borgeren kan blive i trygge rammer i eget hjem.
6. Det sjette og sidste element, er, at der opleves efterspørgsel på kollegielignende-værelser til STU-elever, hvorfor der også skal ses på mulighederne for etablering af denne boligform.

3.2. Overordnet økonomisk ramme for boligplanen

Der er forskellige finansieringskilder til Boligplan II, som bl.a. beror på tidligere politiske aftaler eller overskud fra tidligere byggerier. I nedenstående skema er det kort skitseret og opsummeret:

Tabel 3: Overblik over finansieringskilder til Boligplan II

Finansieringskilde	2022 Mio.	2023 Mio.	2024 Mio.	2025 Mio.	2026 Mio.	Total antal mio. kr.
Overskud fra Boligplan I ⁸	-	-	-	-	-	6,0 mio. kr.
Budgetaftale 2022-2025 – afsat midler til opførelse af 16 boliger efter almenboliglovens § 105 stk. 2 (permanente boliger)	2,7	4,7	-	-	-	7,4 mio. kr.
Budgetaftale 2023-2026 – afsat midler til opførelse af 30 boliger – heraf 15 boliger efter servicelovens § 107 (midlertidige boliger – afsat 16,5 mio. kr.) og 15 boliger efter almenboliglovens § 105 stk. 2 (permanente boliger – afsat 3,7 mio. kr.)	-	-	6,5	8,2	5,5	20,2 mio. kr. ⁹
Total						33,6 mio. kr.

Finansiering uden for rammen – øget kommunaludligning

Finansieringen af hvert enkelt byggeri i Boligplan II er udfoldet i bilag 1. Byggerierne koster samlet set mere end ovenstående ramme på 33,6 mio. kr., hvorfor det er en del af finansieringskilden for Boligplan II, at de indtægter som Randers Kommune modtager i form af øget kommunaludligning årligt, som følge af, at en borger hjemtages til Randers Kommune, bruges til at etablere de nye tilbud - svarende til cirka 4,4 mio. kr. Dette bygger på en aftale om, at hver gang socialområdet hjemtager en borger, tilfalder de øgede indtægter i form kommunaludligning socialrådets budget. Samlet set betyder det, at Boligplan II i sin nuværende form har et overskydende beløb på godt 640.000 kr. til uforudsete udgifter.

Hvis Randers Kommune selv har en botilbudsplads, vil det udløse et årligt beløb i størrelsesordenen 300-400.000 kr.¹⁰ i form af øget kommunaludligning til Randers Kommune. Det betyder, at der vil være penge til de følgeudgifter, som kan opstå i forbindelse med opstart af nye tilbud, eksempelvis til uddannelse af personale. Det betyder konkret, at den øgede kommunale udigning, som Randers Kommune modtager i år 1, fordi en borger nu er hjemtaget til Randers Kommune, bruges til etablering af det nye botilbud (anlægsudgiften), hvorefter de efterfølgende års (fra år 2 og frem) permanente øgede kommunaleudligning bruges til at drive tilbuddet (driftsudgiften) – dvs. udgifter til personalets løn, efteruddannelses med videre.

⁸ Overskuddet fra Boligplan I ligger højere end forventet ved den fremlagte afsluttende status på Boligplan I på Socialudvalgsmødet den 25. oktober 2021 (sag 125), da der på dette tidspunkt fortsat var byggeprojekter, som ikke endnu var afsluttet, hvorfor der ikke kunne laves en endelige opgørelse på dette tidspunkt.

⁹ Ud af de i alt 20,2 mio. kr. er afsat 16,5 mio. kr. til opførelse af 15 boliger efter servicelovens § 107 og 3,7 mio. kr. til opførelse af 15 boliger efter lov om almene boligers § 105.

¹⁰ Beløbet opgøres på cpr. niveau og kan variere inden for dette interval.

3.3. Boligplan II som en ramme

Boligplan II er udelukkende en ramme for de byggerier, som alle hver for sig og konkret skal godkendes af socialudvalget og byråd. Det betyder også at i takt med, at boligplanen realiseres, kan der ske ændringer og forskydninger i planen, hvorfor indholdet af byggerierne kun er beskrevet i hovedlinjer i planen: størrelse af byggeriet (antal boliger), målgruppe og finansiering af dem.

Hertil kan eksempelvis nævnes, at der landspolitisk arbejdes med at formulere en ny hjemløseindsats. En sådan ny indsats kan få betydning for, hvordan Randers Kommune skal arbejde med at understøtte forskellige boligformer for målgruppen med henblik på at reducere hjemløshed.

Formålet med denne overordnede boligplan er derfor at få en politisk tilkendegivelse af, om forslagene har den retning og den overordnede finansieringsmodel, som Byrådet ønsker.

Ved politisk godkendelse af planen kræves det efterfølgende, at hvert enkelt byggeri skal gennemløbe følgende faser, hvor detaljeringsgraden vil være høj:

1. Kvalificering af det enkelte byggeri jf. forventningsafstemningsmodellen, herunder dialog med de berørte brugere og medarbejdergrupper om indretningen af byggeriet
2. Byrådets godkendelse af skema A¹¹ for det enkelte byggeri (eller § 107 byggerier)
3. Byggeriet skal udbydes i licitation
4. Socialudvalgets godkendelse af skema B¹¹ for byggeriet, før igangsættelse
5. Byrådets godkendelse af anlægsregnskab – skema C¹¹
6. Beregning af husleje ud fra regnskabet

I forhold til punkt 1 kan det f.eks. dreje sig om konkrete tidsplaner for indkaldelse til infomøder, pressemøder med videre. De endelige og konkrete planer herfor vil afhænge af, hvornår de enkelte byggerier reelt kan sættes i gang.

3.4. Forventningsafstemning ved hvert byggeri

Når man som kommune påtager sig et større driftsmæssigt ansvar ved at etablere specialiserede tilbud, vil der opstå flere risikoelementer. Dette vil både gøre sig gældende ved etableringen af et nyt tilbud og ved den efterfølgende daglige drift.

Derfor blev det i budgetaftalen 2022-2025 præciseret, at der som led i etableringen af nye botilbud skal sikres en forventningsafstemning mellem byrådet og forvaltningen om risikoelementerne ved driften.

Risikoelementerne kan være af forskellig karakter, herunder økonomisk, krav fra tilsynsmyndigheder, borgernes påvirkning af at flytte ind i nye rammer, nærmiljøets påvirkning, krav til medarbejdernes kompetencer med videre.

Derfor besluttede byrådet på dets møde 21. marts 2022 (se sag 121), at forvaltningen ved ethvert byggeri foretager en konkret vurdering af risikoelementer og opmærksomhedspunkter. Dermed vil forvaltningen samtidig med, at der forelægges sager med henblik på byrådets godkendelse af et byggeprojekt, forelægge en beskrivelse af risikoelementer og opmærksomhedspunkter, og hvor forvaltningen vil forholde sig til,

¹¹ Kun ved byggerier af Lov om almene boliger § 105, stk. 2.

hvordan man kan arbejde med de identificerede forhold med henblik på at eliminere eller nedbringe risiciene.

Således vil både beskrivelsen af risikoelementer og opmærksomhedspunkter samt forvaltningens faglige vurderinger være en del af den politiske beslutning om gennemførelse af det enkelte byggeri og dermed etableringen af tilbuddet. Den samlede beskrivelse af risikoelementer med videre skal tjene til at skabe gennemsigtighed, forventningsafstemning og eventuel klarhed omkring nødvendige tiltag, der skal igangsættes for at skabe rammerne og vilkår for, hvad der politisk vurderes at være en tilfredsstillende drift.

I nedenstående figur ses en oversigt over opmærksomhedspunkter, der vil blive anvendt i relation til forventningsafstemningen. Opmærksomhedspunkterne vil som før nævnt blive beskrevet og udfoldet konkret ved ethvert byggeprojekt, når det fremlægges til politisk behandling og beslutning, hvorfor nedenstående figur blot skal ses som en opsummering. Et eksempel på hvordan modellen konkret benyttes kan ses da Socialudvalget godkendte byggerierne på Neptunvej og Marienborgvej (se henholdsvis sag 101 og sag 127 på socialudvalgets møder den 24. august 2022 og 24. oktober 2022).

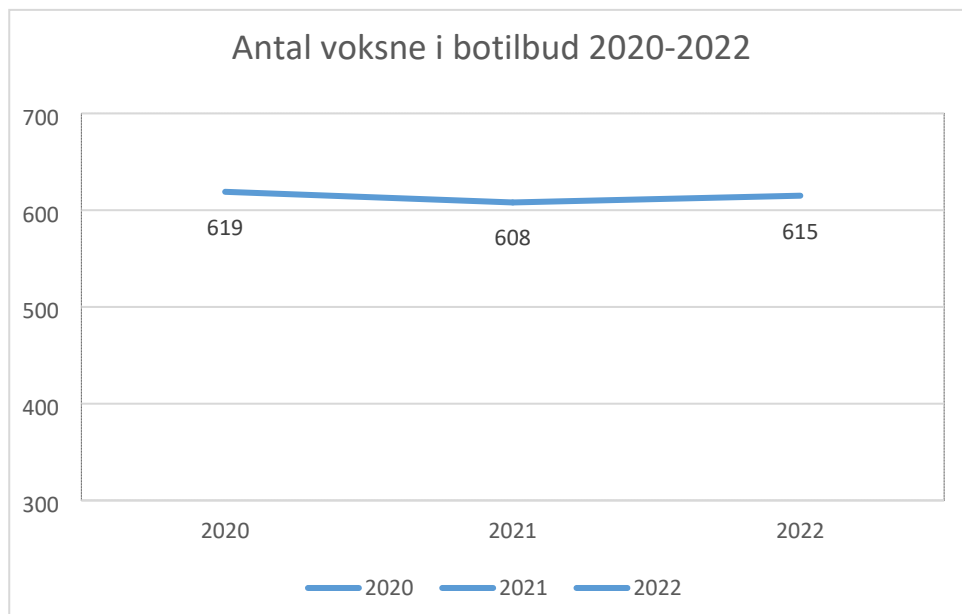
Figur 5: Oversigt over temaer som forventningsafstemmes om, når byggerierne skal politisk godkendes



4. Socialområdet grundlag for at tilbyde borgere et tilbud inden for kommunegrænsen

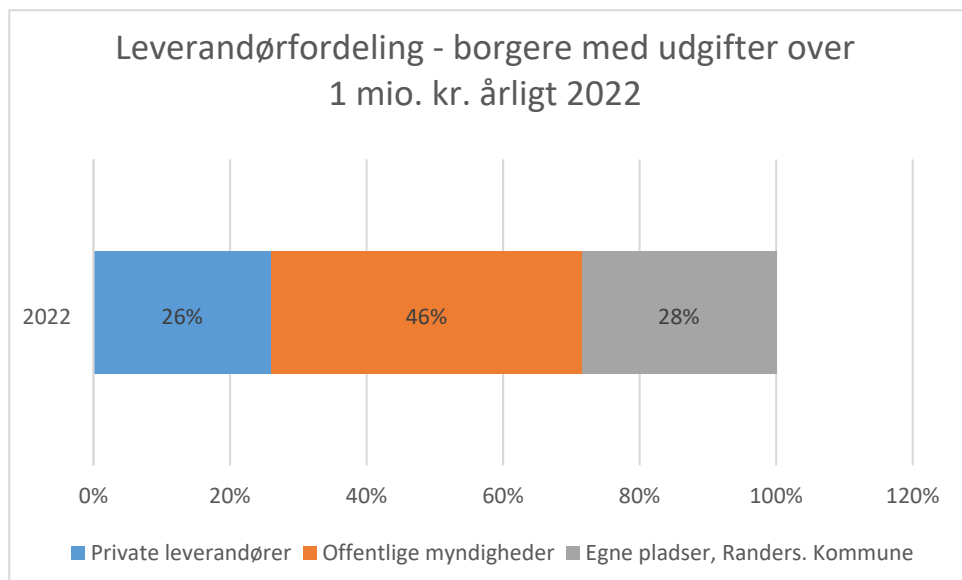
Aktiviteten på voksenområdet har i de senere år været relativt stabil. I 2020-2022 har der været 608-619 voksne borgere i botilbud jf. følgende figur.

Figur 6: Udvikling i antal voksne borgere i botilbud i perioden 2020-2022



Andelen af borgere med et botilbud ligger i perioden 2021-23 relativt stabilt med en andel på 61-63 pct. og andelen af borgere i botilbud inden for Randers Kommune er faldende jo dyrere sagerne er. Således modtog 72 pct. af borgere med en særligt dyr sag¹² et eksternt tilbud i 2022 – næsten ligeligt fordelt mellem offentlige og private.

Figur 7: Oversigt over andelen af leverandørart for de særligt dyre sager i 2022



Det fremgår af den nationale evaluering af det specialiserede socialområde¹³, at der pr. 1. januar 2018 var 24.000 borgere i botilbud på landsplan. Ud af denne gruppe var der 14.500 beboere (61 pct.), hvor borgernes handlekommune er den samme som borgerens bopælskommune. Randers Kommunes fordeling mel-

¹² Særligt dyr er defineret som en sag, som koster over 1 mio. kr. årligt.

¹³ Rapporten kan tilgås her: https://sm.dk/Media/637884859836562572/Evalueringen_specialiserede_socialomraade_afrapportering_med_bilag.pdf

lem interne og eksterne botilbud svarer således til niveauet på landsplan. Med Randers Kommunes placering som den 8. største målt på indbyggertal vurderer forvaltningen, at der er et potentiale for en højere grad af selvforsyning.

Tabel 4: Oversigt over antal borgere¹⁴ i botilbud fordelt på internt/eksternt køb i perioden 2021-2023

Botilbud	2021				2022				2023			
	Internt køb	Eksternt køb	Køb i alt	Andel i interne botilbud	Internt køb	Eksternt køb	Køb i alt	Andel i interne botilbud	Internt køb	Eksternt køb	Køb i alt	Andel i interne botilbud
§ 108	6	47	53	11%	7	51	58	12%	7	51	58	12%
§ 107	22	64	84	26%	29	70	97	30%	26	54	80	33%
§ 85 døgn	335	123	456	73%	328	121	448	73%	303	110	413	73%
§ 76a	14	1	14	100%	10		10	100%	8		8	100%
SUL § 238a		1	1	0%		2	2	0%		1	1	0%
I alt	377	236	608	62%	374	244	615	61%	375	220	595	63%

Udgiftsmæssigt dækker Randers Kommunes egne botilbud på voksenområdet en mindre andel af de samlede udgifter til køb af botilbud, svarende til ca. 46 pct. af de samlede udgifter. Dette skal ses i sammenhæng med, at gennemsnitsprisen pr. borger i eksterne botilbud er markant højere (ca. 75 pct. +) end for borgere i interne botilbud. Udgiftsfordeling og gennemsnitspriser fremgår af følgende tabeller.

Tabel 5: Oversigt over udviklingen i udgiftsfordeling mellem internt og eksternt køb af botilbud på voksenområdet i perioden 2021-2023 (forventet for 2023)

Botilbud voksenområdet udgifter i 1000 kr. ¹⁵	2021	2022	2023	Andel i 2023
Internt køb	147.132	166.168	166.126	46 %
Eksternt køb	183.415	191.185	193.783	54 %
Køb i alt	330.547	357.353	359.910	100 %

Tabel 6: Oversigt over gennemsnitspriser på henholdsvis internt og eksternt køb i 2022

Udgifter til botilbud 2022					
Udgifter i 1000 kr.	Internt køb	Gennemsnitspris pr borger i internt køb ¹⁶	Eksternt køb	Gns. pris pr borger i eksternt forløb	Køb i alt
§ 108	2.515	359	54.472	1.068	56.987
§ 107	13.729	473	54.217	775	67.947
§ 85 døgn	146.133	446	81.442	673	227.575
I alt	162.378	446	190.131	786	352.508

Tendensen til at udgifterne til borgere i eksterne forløb overstiger andelen af borgere i interne forløb, kan både skyldes, at en relativt stor andel af borgere med komplekse (dyre) støttebehov modtager et eksternt tilbud fremfor et internt tilbud, og at der ved visitation til eksterne forløb kan være en tendens til, at sa-

¹⁴ Antal borgere i 2023 er opgjort per 1. februar 2023 med forbehold for til- og afgang i resten af året.

¹⁵ Opgørelse ekskl. herberg/forsorgshjem jf. SEL § 110

¹⁶ Gennemsnitspris beregnet på baggrund af antal borgere i botilbud i 2022.

gerne i sig selv bliver dyrere. De eksterne sagers høje prisniveau hænger således også sammen med, at der betales for udgifter til bygninger, ledelse og administration, og at der i de mest komplekse sager har været en tendens til at bemande med stadig mere personale og øget skærmning. Ressourcer, som ikke altid er til gavn for borgeren. Eksempelvis kan skærmning af borger uden ændring i de øvrige rammer være uhensigtsmæssigt i forhold til at fremme borgers trivsel.

4.1. Opbygning af intern kapacitet

Der er som udgangspunkt således ikke behov for flere botilbud generelt, men der kan være et potentiale i at udvikle flere botilbud i Randers Kommune i en form, som både bygger oven på de tilbud, der allerede findes, og som er tilbud med en langt højere grad af individuel bolig og indsats.

Det kan også være relevant at bygge boliger, som understøtter borgere med større udfordringer, og hvor man som borger i højere grad selv kan beslutte i hvilket omfang, man søger fællesskabet. Denne boligform findes der meget få af - både i Randers Kommune og hos eksterne leverandører.

Der ses endvidere et potentiale i at udvide antallet af midlertidige botilbud efter servicelovens § 107, hvor formålet er at afklare borgerens støttebehov. Randers Kommunes andel af borgere med et § 107 tilbud er op til knap 30 % jf. tabel 4. Det kan være givtigt at bruge ressourcer på disse udredningsforløb, fordi det understøtter, at borgere efterfølgende kan modtage den rette faglige indsats.

Mulighederne for at udbygge Randers Kommunes botilbud er gode, idet der hele tiden opstår ændringer i anvendelsen af tilbuddene. Et gennemsnit over fem år viser, at der årligt købes knap 19 nye pladser ved eksterne leverandører og knap 20 nye i Randers Kommunes egne tilbud (se nedenstående tabel). Det er ikke alle de eksterne pladser, der skal være i Randers Kommune, idet der vil være borgere med behov for en højt specialiseret indsats, hvor den relevante faglighed findes i eksternt regi. Der er imidlertid en del borgere i eksterne forløb i dag, som ikke kommer tilbage til Randers Kommune til trods for, at de er udredt, ganske enkelt fordi der mangler pladser internt i Randers Kommune. Hertil er der borgergrupper, hvor Randers Kommune har eller forventes at kunne opbygge de fornødne faglige miljøer til at kunne løfte opgaven internt, men hvor der mangler boliger til at kunne løfte opgaven selv.

Tabel 7: Udviklingen i årlig tilgang fordelt på interne og eksterne køb (privat og anden offentlig aktør)

	2018	2019	2020	2021	2022	Gns.
Leverandørart	Unikke personer	Unikke personer	Unikke personer	Unikke personer	Unikke personer	Unikke personer
Private leverandører	8	6	17	12	17	12
Offentlige myndigheder	11	3	9	4	7	6,8
Egne pladser, Randers Kommune	26	17	16	17	23	19,8
Total	45	26	41	33	43	37,6

Det vurderes, at der vil være et grundlag for en udvidelse af Randers Kommunes pladskapacitet med 70 pladser over en 5-7-årig periode. 70 pladser ekstra betyder, at selvforsyningsgraden vil vokse fra cirka 61 % til ca. 72 pct. Pladsudviklingen er opsummeret i følgende to tabeller.

Tabel 8: Antal borgere i botilbud 2022 fordelt mellem internt og eksternt købt. Der er taget udgangspunkt i regnskabstal for 2022.

Internt/eksternt køb – antal borgere (Der er tale om regnskabstal for 2022)			
Internt køb	Eksternt køb	Køb i alt	Andel i interne botilbud
374	244	615	61 pct.

Tabel 9: Simulation af antal borgere i botilbud 2022 fordelt mellem internt og eksternt købt, hvis det forudsættes, at der var 70 ekstra pladser internt. I simulationen er der taget udgangspunkt i regnskabstal for 2022.

Internt/eksternt køb – antal borgere			
Internt køb	Eksternt køb	Køb i alt	Andel i interne botilbud
444	174	615	72 pct.

Hvis Randers Kommune selv har en botilbudsplads, vil det udløse et årligt beløb i størrelsesordenen 300-400.000 kr.¹⁷ i form af øget kommunaludligning til Randers Kommune. Det betyder, at der vil være penge til de følgeudgifter, som kan opstå i forbindelse med opstart af nye tilbud, eksempelvis til uddannelse af personale. Ved 70 pladser af hver 300.000 kr.¹⁸ er der således en forskel i en kommunaludligning på 21 mio. kr.

Det er ikke givet, at det lige er det antal pladser, der vil stå klar, og at den øgede kommunale udigning præcis vil ændre sig med det skitserede beløb. Men eksemplet illustrerer hvilke økonomiske rammer, der potentielt kan arbejdes indenfor.

5. Hvilke typer boliger er der behov for flere af?

Der er i Boligplan II primært to boligformer, der er i spil: almene ældre/handicapboliger og midlertidige boliger efter § 107 i lov om social service.

Der vil være brug for flere almene boliger end midlertidige boliger. Det skyldes, at en væsentlig del af de borgere, der er på et midlertidigt tilbud med henblik på afklaring af deres støttebehov, efterfølgende vil have brug for et vedvarende tilbud, selvom der naturligvis vil være nogle, hvor tilbuddet skal være en bolig på det almindelige boligmarked med støtte i form af eksempelvis mestringsvejledning, som er udbygget eller mestringsvejledning hvor flere fagligheder og områder arbejder sammen om en fælles indsats jf. ambitionerne i budgetaftalerne fra 2022-2025 og 2023-2026 (se afsnit 3.1.)

De midlertidige tilbud skal være med til at udrede, hvad den fremtidige boligplacering skal være. Det er derfor vigtigt, at der står vedvarende botilbud klar efter udredningen, som understøtter den fremtidige indsats.

5.1. Hvad kendetegner de eksisterende boligtyper?

De eksisterende vedvarende botilbuds indhold og udvikling på socialområdet i Randers Kommune er sammensat sådan, at forskellige behov blandt borgerne er tilgodeset.

¹⁷ Beløbet opgøres på cpr. niveau og kan variere inden for dette interval.

¹⁸ Der er således anlagt en konservativ betragtning med udgangspunkt i 300.000 kr. i et interval som kan være 300.000-400.000 kr. per borger.

Den mest selvstændige form består af en almindelig¹⁹ bolig, hvor borger modtager støtte i eget hjem – eksempelvis mestringsvejledning (servicelovens § 85). Som en overbygning på dette, blev De små bofællesskaber på voksenhandicapområdet og Støttecentre på psykiatriområdet uden natdækning etableret i sin tid, dels for at kunne give en mere målrettet indsats, dels for at undgå ensomhed.

Deciderede botilbud med natdækning, større fællesarealer og større socialpædagogisk indsats, har dels kunnet give et mere alsidigt tilbud, dels en stor grad af social integration beboerne imellem. Det er f.eks. tilbud som Bostedet Høvejen og Bocenter Marienborgvej.

Boliger hvor det er muligt, både at være en del af det store fællesskab og meget hurtigt kunne tilpasse dagen til mindre grupper, er kommet til i de senere år, især på autismeområdet.

5.2. Behovet for en ny boligform

Der er en mindre gruppe af borgere, hvor det vil være hensigtsmæssigt, at der udvikles en ny type af boliger. Der er tale om boliger, der ikke er sammenbyggede til et samlet botilbud, men er selvstændige boliger i klynger. Det er samtidig vigtigt, at der er sociale muligheder for denne borgergruppe, hvorfor der skal være fælleslokaler og aktivitetsmuligheder for både små og større grupper, og hvor man kan vælge fællesskabet fra og til.

Det er ikke boliger, der skal erstatte tidligere boliger, men en boligtype som skal ses som et supplement til de eksisterende boligtyper. De borgere der har brug for denne boligform, er i dag i de eksisterende boligformer, og det vurderes, at de ved den nye boligtype vil have en øget trivsel, da boligtypen i højere grad vil kunne imødekomme borgernes behov.

6. Forslag til nybyggeri af almene boliger

I dette afsnit fremgår overblik over elementerne i boligplanen, som indeholder nybyggeri af boliger opført efter Lov om Almene Boliger § 105, stk. 2. Hovedelementet ved opførelsen af almene boliger er, at hovedfinansieringen og risikoen²⁰ herved overtages af staten. Det betyder ligeledes, at den umiddelbare anlægsudgift for Randers Kommunes skatteydere er kraftigt reduceret. For en udfoldet gennemgang af lovgivning og økonomiske rammer for opførelsen af almene boliger henvises til afsnit 10.2.

I nedenstående tabel fremgår de foreslåede byggerier i Boligplan II, som opføres efter Lov om Almene Boliger § 105, stk. 2. Der henvises til bilag 1 for en detaljeret gennemgang af byggerierne. Derudover fremgår samtlige byggerier (alle typer) i oversigtsform i bilag 2 med angivelse af tidsperspektiv for de forskellige faser og finansiering.

¹⁹ Det vil sige en bolig, hvor borger selv står som lejer eller ejer.

²⁰ Eks. risikoen ved rentestigninger.

Tabel 10: Overblik over foreslåede byggerier eller overtagelser i Boligplan II efter Lov om Almene Boliger § 105, stk. 2

Hvor	Antal	Kommunal udgift ²¹	Finansiering Budgetaftale 2022- 2025	Finansiering Overskud fra Bo- ligplan I	Finansiering Budgetaftale 2023-2026	Merindtægter udligningsord- ning
1.1.Tillægsbyggeri ved Bostedet Neptunvej	10	3.314.450 kr.	- 3.234.450 kr.	-80.000 kr.	0 kr.	0 kr.
1.2.Udvidelse af Bosted Marienborgvej	2	989.625 kr.	- 924.625 kr.	- 65.000 kr.	0 kr.	0 kr.
1.3.Nyt Bosted for borgere med forskellige kombinationer af diagnoser – placering uafklaret	15	4.221.025 kr.	-3.240.925 kr.	- 80.000 kr.	-900.100 kr.	0 kr.
1.4. Nyt bosted for borgere med funktionsnedsættelser – placering uafklaret	16	4.394.640 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	-4.394.640 kr.
1.5. Overtagelse og udbygning af bosted for borgere med kombination af diagnoser (Kastanievej 12)	10	2.002.810 kr.	0 kr.	- 2.002.810 kr.	0 kr.	0 kr.
1.6. Nyt Bosted for borgere med autisme spektrum forstyrrelser (8 boliger) – placering uafklaret og omlægning af eksisterende tilbud Bostedet Markedsgade (6 boliger) til midlertidige boliger.	8 ²²	3.071.910 kr.	0 kr.	-11.690 kr.	-3.060.220 kr.	0 kr.
Sum	61	17.994.460 kr.	-7.400.000 kr.	-2.239.500 kr.	-3.960.320 kr.	-4.394.640 kr.

²¹ Udgifter fratrukket indtægter i form af tilskud fra staten til etablering af servicearealer.

²² Otte pladser på det nye tilbud og samtidig nedlægges seks pladser i det eksisterende Bostedet Markedsgade.

7. Forslag til nybyggeri af midlertidige boliger efter servicelovens § 107

Modsat byggeriet af midlertidige boliger efter Lov om almene boliger § 105, stk. 2, bærer Randers Kommune den fulde anlægsudgift ved opførelsen af boliger efter servicelovens § 107. Når der er tale om midlertidige tilbud betyder det endvidere, at den enkelte borger betaler husleje efter indtægt. Den del af huslejen der ikke bliver betalt af borgerne, er en kommunal udgift. Der vil derfor altid være flere driftsudgifter for Randers Kommune ved midlertidige boliger opført efter servicelovens § 107.

I nedenstående tabel fremgår de foreslåede byggerier i Boligplan II, som opføres efter servicelovens § 107 og med tilhørende overblik over finansiering. Der henvises til bilag 1 for en detaljeret gennemgang af byggerierne. Derudover fremgår samtlige byggerier (alle typer) i oversigtsform i bilag 2 med angivelse af tidsperspektiv for de forskellige faser og finansiering.

Tabel 11: Overblik over foreslåede byggerier efter servicelovens § 107

Hvor	Antal	Kommunal udgift	Finansiering Budgetaftale 2022- 2025	Finansiering Overskud fra Bo- ligplan I	Finansiering Budgetaftale 2023-2026	Merindtægter udligningsordning
2.1. Nye midlertidige boliger for borgere med forskellige funktionsnedsættelser – ukendt lokation	14	14.530.240 kr.	0 kr.	0 kr.	-14.530.240 kr.	0 kr.
2.2. To nye midlertidige boliger på Ladegården	2	1.709.440	0 kr.	0 kr.	-1.709.440 kr.	0 kr.
Sum	16	16.239.680 kr.	0 kr.	0 kr.	-16.239.680 kr.	0 kr.

8. Ændring af boligers status og funktioner

I nedenstående tabel fremgår de foreslåede elementer i Boligplan II, som ændringer af boligers status og funktioner. Det drejer sig om omdannelsen af nuværende § 105, stk. 2 boliger til § 107 boliger.

Der henvises til bilag 1 for en detaljeret gennemgang af elementer. Derudover fremgår samtlige elementer (alle typer) i oversigtsform i bilag 2 med angivelse af tidsperspektiv for de forskellige faser og finansiering.

Tabel 12: Overblik over elementer i Boligplan II som indeholder ændringer af boligers status og funktioner

Hvor	Antal	Kommunal udgift	Finansiering Budgetaftale 2022- 2025	Finansiering Overskud fra Bo- ligplan I	Finansiering Budgetaftale 2023-2026	Merindtægter udligningsord- ning
3.1. Niels Brocks Gade – omdan- nelse af boligers funktioner fra § 105, stk. 2 til § 107 boliger	19 ²³	120.000 kr.	0 kr.	-120.000 kr.	0 kr.	0 kr.
3.2. Vester Tværvej 11 - Vesterbo – omdannelse fra § 105 stk. 2 boliger til § 107 boliger	6	400.000 kr.	0 kr.	-400.000 kr.	0 kr.	0 kr.
Omlægning af eksisterende tilbud Bostedet Markedsgade til midlerti- dige boliger (se samlede finansie- ring hertil i tabel 8).	6	-	-	-	-	-
Sum	31	520.000 kr.	0 kr.	-520.000 kr.	0 kr.	0 kr.

²³ Der er tale om op til 19 boliger. Men der er kan ikke sættes tal på her og nu, hvornår man vil nå det endelige antal, og om det lige præcis vil være 19 boliger.

9. Kollegielignende pladser til STU

Randers Kommune oplever, at eleverne på Særlig Tilrettelagt Ungdomsuddannelse (STU) efterspørger ”kollegielignende” pladser, hvor boform og STU er kombineret. En del borgere ønsker samtidig en placering uden for Randers Kommune af samme årsag, da mulighederne i Randers herfor er begrænsede.

Det foreslås derfor, at det undersøges nærmere, hvordan sådanne pladser kunne etableres i Randers Kommune. Der er grundlæggende fire modeller at vælge imellem, hvor forskellene mellem modellerne ligger i dels finansieringen og dels ejerskabet af boligerne. Der henvises til bilag 1 for en detaljeret gennemgang af de fire forskellige modeller, som der kan vælges imellem. Derudover skal der specifikt afsættes 2,5 mio. kr. til omdannelse af dele af Specialindsats for Børn og Unge Mellerup til STU-forløb.

Spørgsmålet om den valgte model skal ses i sammenhæng med den analyse af fremtiden for Specialindsats for Børn og Unge Mellerup (SIBUM), som socialudvalget har besluttet at iværksætte på mødet den 2. februar 2023 (se sag 6). Analysen skal danne baggrund for en omdannelse af SIBUM, og skal bl.a.

- Analysere behovet for kapacitet/prognose blandt de nuværende 0-18-årige set i et perspektiv om bolig og tilbud inden for kommunegrænsen.
- Analysere behovet for STU-kapacitet (særlig tilrettelagt ungdomsuddannelse) i kombination med bolig
- Vurdere anvendelse af boligkapaciteten, hvis målet skulle være fuld anvendelse af tilbuddets 44 døgntilbudspladser.
- Belyse hvilke øvrige driftskonsekvenser en omdannelse af SIBUM ville betyde.

Analysen forventes præsenteret for socialudvalget i sommeren 2023. Herefter forventer forvaltningen at præsentere et oplæg til socialudvalget med forslag til mulige model(ler) og finansieringen heraf.

10. Forbedring af eksisterende forhold

Boligerne på Lene Bredahls gade er oprindeligt bygget med et internt skralderum. Det betød, at der var udfordringer med lugtgener. For nogle år siden blev der opsat renovationscontainere op udenfor. Da der er meget blæst i området, er de tøjret, men lågene står af samme årsag tit åbne. Idet boligerne ligger over for DLG, er der en del skadedyr i området, som man har været plaget af. Skadedyrene søger de udsatte renovationscontainere, hvorfor der med fordel kan etableres molokanlæg i stedet. Randers Kommune udgift til dette er 100.000 kr. Samtidig vil der være en årlig driftsbesparelse på ca. 15.000 kr.

11. Samlet overblik over finansiering

I nedenstående skema er samlet et overblik over de samlede udgifter (for de byggerier, som på nuværende tidspunkt kan estimeres) og den tilhørende finansiering. Der opsummeres med overblik over sum til uforudsete udgifter.

Tabel 13: Samlet overblik over udgifter til byggerierne, ændret status eller mindre tilpasninger og finansieringen heraf

Hvor	Antal	Kommunal udgift ²⁴	Finansiering Budgetaftale 2022- 2025	Finansiering Overskud fra Bo- ligplan I	Finansiering Budgetaftale 2023-2026	Merindtægter udligningsord- ning
1.1. Tillægsbyggeri ved Bostedet Neptunvej	10	3.314.450 kr.	- 3.234.450 kr.	-80.000 kr.	0 kr.	0 kr.
1.2. Udvidelse af Bosted Marienborgvej	2	989.625 kr.	- 924.625 kr.	- 65.000 kr.	0 kr.	0 kr.
1.3. Nyt Bosted for borgere med forskellige kombinationer af diagnoser – placering uafklaret	15	4.221.025 kr.	-3.240.925 kr.	- 80.000 kr.	-900.100 kr.	0 kr.
1.4. Nyt bosted for borgere med funktionsnedsættelser – placering uafklaret	16	4.394.640 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	-4.394.640 kr.
1.5. Overtagelse og udbygning af bosted for borgere med kombination af diagnoser (Kastanievej 12)	10	2.002.810 kr.	0 kr.	- 2.002.810 kr.	0 kr.	0 kr.
1.6. Nyt Bosted for borgere med autisme spektrum forstyrrelser – placering uafklaret og omlægning af eksisterende tilbud Bostedet Markedsgade til midlertidige boliger.	8	3.071.910 kr.	0 kr.	-11.690 kr.	-3.060.220 kr.	0 kr.
2.1. Nye midlertidige boliger for borgere med forskellige funktionsnedsættelser – ukendt lokation	14	14.530.240 kr.	0 kr.	0 kr.	-14.530.240 kr.	0 kr.
2.2. To nye midlertidige boliger på Ladegården	2	1.709.440 kr.	0 kr.	0 kr.	-1.709.440 kr.	0 kr.

²⁴ Udgifter fratrukket indtægter i form af tilskud fra staten til etablering af servicearealer.

Hvor	Antal	Kommunal udgift ²⁴	Finansiering Budgetaftale 2022- 2025	Finansiering Overskud fra Bo- ligplan I	Finansiering Budgetaftale 2023-2026	Merindtægter udligningsord- ning
3.1. Niels Brocks Gade – omdan- nelse af boligers funktioner fra § 105, stk. 2 til § 107 boliger	19 ²⁵	120.000 kr.	0 kr.	-120.000 kr.	0 kr.	0 kr.
3.2. Vester Tværvej 11 - Vesterbo – omdannelse fra § 105 stk. 2 boliger til § 107 boliger	6	400.000 kr.	0 kr.	-400.000 kr.	0 kr.	0 kr.
Omlægning af eksisterende tilbud Bostedet Markedsgade til midlerti- dige boliger (se samlede finansie- ring hertil i tabel 8).	6	-	-	-	-	-
Samlet udgifter/finansiering	-	34.754.140 kr.	-7.400.000 kr.	-2.759.500 kr.	-20.200.000 kr.	-4.394.640 kr.
Rammen²⁶	-	38.400.000 kr.	7.400.000 kr.	6.000.000 kr.	20.200.000 kr.	-4.394.640 kr.
Overskud (-)/underskud på samlet rammen (+)	-	-3.240.500 kr.	0 kr.	3.240.500 kr.	0 kr.	0 kr.
Molokanlæg ved Lene Bredahls Gade		100.000 kr.		-100.000 kr.		
Omdannelse af dele af Specialind- sats for Børn og Unge Mellerup til STU-forløb.		2.500.000 kr.		-2.500.000 kr.		
Overskud (-) til uforudsete udgif- ter		-640.500 kr.	0 kr.	640.500 kr.	0 kr.	0 kr.

²⁵ Der er tale om op til 19 boliger. Men der er kan ikke sættes tal på her og nu, hvornår man vil nå det endelige antal, om det lige præcis vil være 19 boliger.

²⁶ Dvs. summen af overskud fra Boligplan I, Budgetaftalen 2022-2025, Budgetaftalen 2023-2026 og indtægter fra øget kommunaludligning som følge af hjemtagelse af borgere til Randers Kommune.

12. Effekter af planen – fagligt og økonomisk

I det følgende afsnit beskrives dels den økonomiske effekt af boligplanen dels den faglige effekt i form af styrkelse af fagligt miljø.

12.1. Planens økonomiske effekter

Det er forudsat, at der i boligplanen udvides med 77 nye pladser i Randers Kommune, hvoraf de 51 pladser allerede er omfattet af Socialrådets økonomiske handleplaner - SØP (benvænt spor 3 i Budgetaftalen 2022 og dele af boligplan i Budaftalten 2023).

Herved resterer 26 pladser, hvor der forventes effekter i form af udligning via bloktilskuddet på 3 mio. kr. i 2026 stigende til 7,8 mio. kr. fra 2027 når pladserne forudsættes etableret.

Mereffekt på udgiftsudviklingen er nærmere beskrevet i følgende tabel og figur. "Baseline" viser det forventede budget i det enkelte budgetoverslagsår. Baseline skal ses i forhold til de forventede udgifter som er beskrevet i tre scenarier:

- Scenarium 1: Svarer til at man ikke iværksætter økonomiskdæmpende foranstaltninger, men blot forudsætter en fremskrivning af udgiftsudviklingen – dvs. hvad forventes udgifterne at være, hvis man ikke gør noget.
- Scenarium 2: Svarer til effekten af SØP inklusiv en del af den nye boligplanen- det vil sige, hvad forventer forvaltningen, at udgifterne er i overslagsårene, hvis man forudsætter, at socialrådets økonomiske handleplaner inklusiv de dele af boligplanen, som allerede er indregnet i handplanerne, er fuldt ud implementeret.
- Scenarium 3: Svarer til effekten af SØP inklusiv hele boligplanen- det vil sige, hvad forventer forvaltningen, at udgifterne er i overslagsårene, hvis man forudsætter, at socialrådets økonomiske handleplaner inklusiv hele boligplanen, er fuldt ud implementeret.

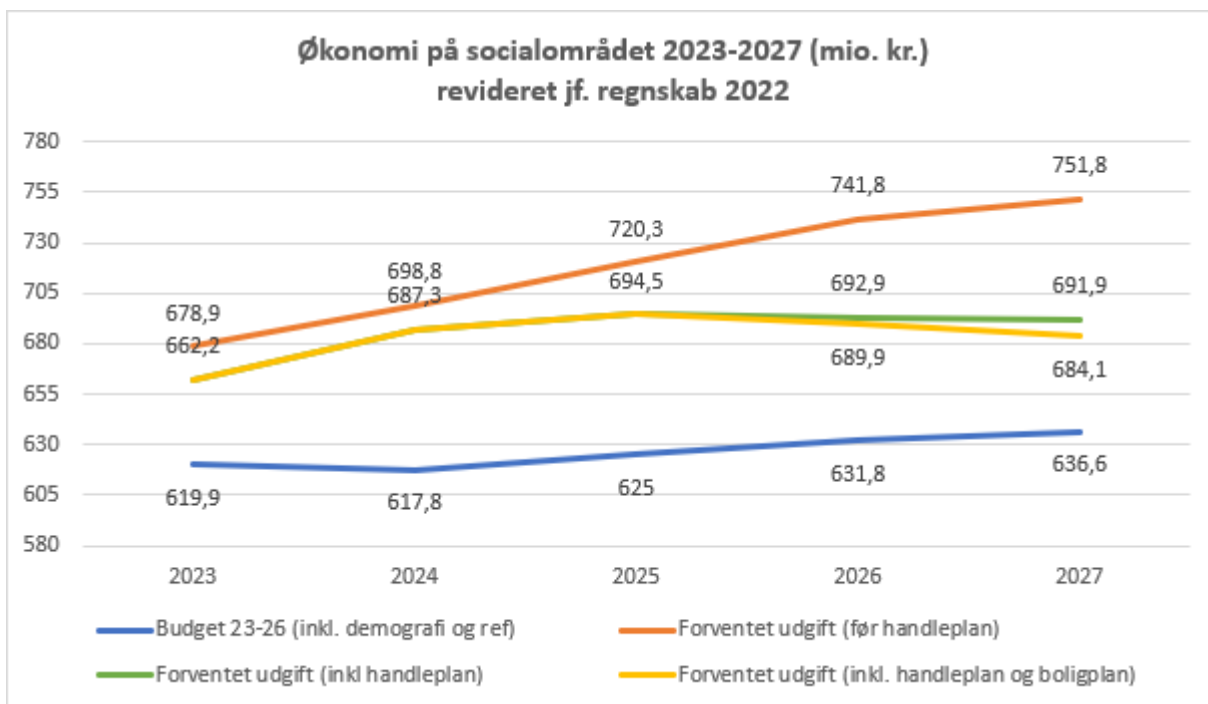
Tabel 14: Oversigt over forskellige scenarier for udgiftsudviklingen på socialrådet set i forhold til det forventede budget i perioden 2023-2027

Forskellige scenarier for udgiftsudvikling sat i forhold til forventet budget	2023	2024	2025	2026	2027
Baseline: Budget 23-26 (inkl. demografi og refusion)	619,9	617,8	625	631,8	636,6
Scenarium 1: Forventet udgift (før handleplan)	678,9	698,8	720,3	741,8	751,8
Scenarium 2: Forventet udgift (inkl. handleplan og en del af ny boligplan)	662,2	687,3	694,5	692,9	691,9

Forskellige scenarier for udgiftsudvikling sat i forhold til forventet budget	2023	2024	2025	2026	2027
Scenarium 3: Forventet udgift (inkl. handleplan og sidste del af boligplanen) ²⁷	662,2	687,3	694,5	689,9	684,1
Manko – forskelle mellem det forventede budget i scenarium 0 og så reelle forventede udgifter i scenarium 3, hvor hele handleplanen og boligplanen forudsættes	42,3	69,5	69,5	58,1	47,5

Som det ses af tabellen og figuren, vil boligplanen i sin fulde omfang dermed virke yderlige udgiftsdæmpende med 7,8 mio. kr. i 2027, end det som allerede er forudsat i SØP (691,9 mio. kr. over for 684,1 mio. kr.).

Figur 8: Illustration af forskellige scenarier for udgiftsudvikling på socialområdet set i forhold til det forventede budget i perioden 2023-2027



Det betyder, at der fortsat vil være en forskel (manko) mellem forventet budget og forbrug på 47,5 mio. kr. i 2027 (684,1 mio. kr. over for 636,6 mio. kr.)

²⁷ Som angivet i tidligere afsnit er dele af Boligplanens byggerier allerede besluttet i budgetaftalen 2023-2026, og effekter heraf indgår derfor allerede som en del af den samlede effekt af socialrådets økonomiske handleplaner (SØP), som blev fremlagt i forbindelse med budgetforhandlingerne i efteråret 2022.

12.2. Planens effekt på faglige miljøer for særligt dyre enkeltsager

I analysen af særligt dyre enkeltsager blev der anvendt følgende kriterier for, hvornår der er et fagligt miljø eller ikke for en diagnosegruppe. Kriterierne er baseret på andelen af borgere med en særligt dyr sag inden for den enkelte diagnosegruppe, som varetages af Randers Kommune.

Hvis Randers kommune varetager:

- Fra 28 % af sagerne inden for et diagnoseområde vurderes der at være et fagligt miljø med potenti-ale for løsning af flere særligt dyre enkeltsager
- 20 - 28 % af sagerne inden for et diagnoseområde vurderes der at være et fagligt miljø vedr. særligt dyre enkeltsager under opbygning
- 0 -20 % af borgernes hovedydelse vurderes der at være manglende eller begrænset fagligt miljø vedr. særligt dyre enkeltsager og eksterne specialiserede løsninger er i disse tilfælde det gennem-gående valg.

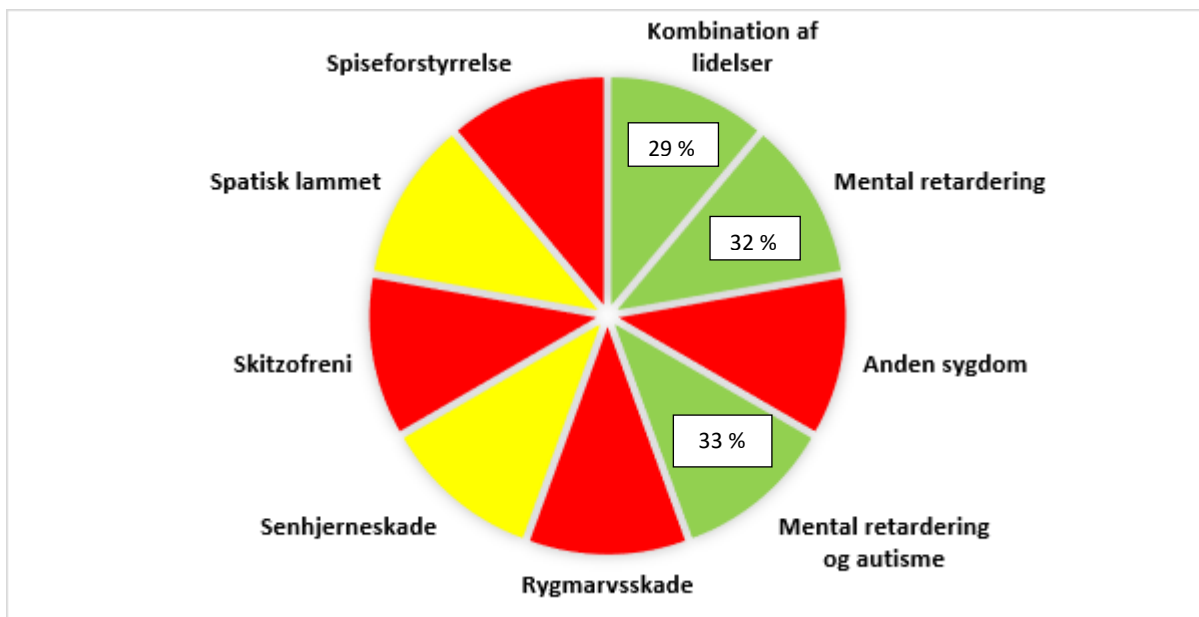
I den følgende figur (diagnosehjul ses en oversigt over alle diagnoser, hvor Randers Kommune har, er i gang med at opbygge eller har begrænset erfaring med varetagelse af særligt dyre enkeltsager.

- Grøn repræsenterer diagnosegrupper med et fagligt miljø i forhold til at udvikle og opretholde ind-satser til egne borgere lokalt
- Gul repræsenterer diagnosegrupper, hvor der i nogle tilfælde vil være et fagligt miljø under opbyg-ning i forhold til at udvikle og opretholde indsatser til egne borgere lokalt
- Rød repræsenterer diagnosegrupper med et meget begrænset fagligt miljø i forhold til at udvikle og opretholde indsatser til egne borgere lokalt.

Som det fremgår af diagnosehjulet, var der i 2021 et fagligt miljø for at varetage særligt dyre enkeltsager in-den for diagnosegrupperne kombination af lidelser, mental retardering og mental retardering og autisme.

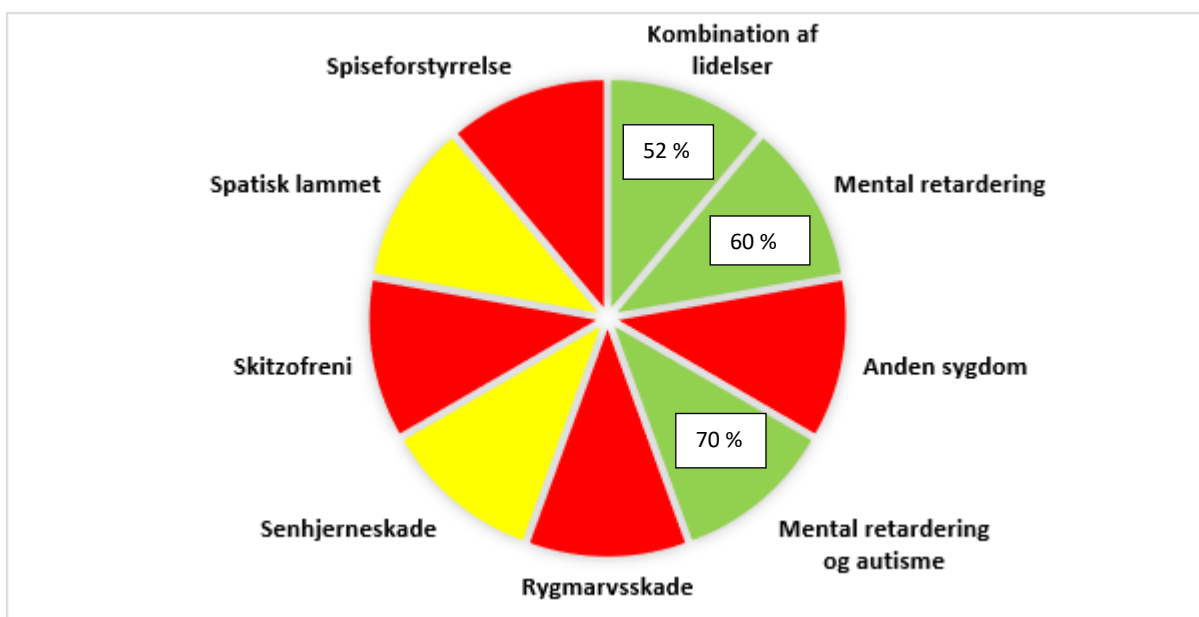
Effekten på de faglige miljøer i Randers Kommune i forhold til at varetage flere særligt dyre enkeltsager kan være vanskelig præcist at opgøre, da det kan være usikkert, hvor stor en andel af de nye pladser, der retter sig mod borgere med årlige udgifter på over 1 mio. kr. Forvaltningen forudsætter i det følgende, at det kunne være 30 af de 77 nye pladser.

Figur 9: Selvforsyningsgrad for målgrupper, som berøres af boligplanen før boligplanens realisering



I forhold til hvilke målgrupper pladserne er tiltænkt, vil det primært formentlig omfatte de ovenfor nævnte diagnosegrupper, hvor Randers Kommune i forvejen har et fagligt miljø til at varetage opgaven. Det betyder, at selvforsyningsgraden i de etablerede faglige miljøer omkring særligt dyre enkeltsager vil stige. Det er illustreret i ovenstående og nedenstående figurer, hvor selvforsyningsgraden for de enkelte diagnoser er illustreret henholdsvis før og efter boligplanens realisering. Det viser, at selvforsyningsgraden for målgruppen "kombination af lidelser" vil stige fra 29 % til 52 %, i målgruppen mental redardering fra 32 % til 60 % og i målgruppen "mental retardering og autisme" fra 33 % til 70 %.

Figur 10: Selvforsyningsgrad for målgrupper, som berøres af boligplanen efter boligplanens realisering



13. Baggrund til planen – data og lovgivning

Som baggrund for de foreslåede byggerier og ændringer af boligers status i Boligplan II er der udarbejdet en række analyser, som opridses udviklingen i kapaciteten og deraf et muligt kig på fremtiden med henblik på vurdering af kapacitetsbehov. Disse analyser præsenteres i næste afsnit.

Dernæst præsenteres i det næste afsnit et overblik over lovgivningen bag og finansieringen vedrørende opførelsen af boliger efter Lov om almene boliger § 105, stk. 2.

13.1. Udvikling i kapacitetsudnyttelsen på de forskellige tilbud

I de følgende afsnit opsummeres udviklingen i kapacitetsudnyttelsen på de forskellige tilbud over årene 2018-2022. Der tages udgangspunkt i den gennemsnitlige belægningsprocent over hele året – dvs. hvor procent af kapaciteten er udnyttet gennemsnitligt over året.

Opsummeringen er struktureret således, at de tre centre gennemgås hver for sig med de forskellige tilbud og pladser nedenunder. Der skelnes mellem § 108 SEL/ §85 støtte i almenbolig (længerevarende tilbud), § 107 pladser (midlertidige tilbud) og § 84 pladser (aflastningstilbud). Det skal bemærkes, at tilbuddene er grupperet efter hvilket center de per 1. januar 2023 tilhører. Et tilbud har ikke nødvendigvis henhørt under dette center tilbage i tid. Endvidere kan der være tilbud, som er lagt om til et nyt tilbud – i så fald bemærkes det i tabellen. Tilbud som er nedlagt, og dermed ikke er i drift længere, fremgår ikke.

13.1.1. Center for Psykiatri og Udsatte

Tabel 15: Overblik over belægningsprocenter for tilbud i Center for Psykiatri og Udsatte, 2018-2022

Navn på tilbud og §	2018	2019	2020	2021	2022
Blommevej					
§ 85 bostøtte – 10 pladser ²⁸	97,5	98,5	94,8	-	-
Perron 4					
Belægningen på Perron 4 registreres ikke økonomisystemet	-	-	-	-	-
Støttecentrene					
§ 85 bostøtte – 48 pladser	102	98,1	98,3	99,7	95,2
§ 107 Midlertidigt botilbud – 1 plads	83	72,1	100,3	100	100
Vester Tværvej					
§ 85 bostøtte – 29 pladser	94,1	96,2	99,4	94,7	84,7
Paderuphus					
§ 107 Midlertidigt botilbud – 12 pladser	98,5	87,7	92,9	90,3	94,8
Ladegården					
§ 85 bostøtte – 25 pladser	95,6	99,0	97,6	96,3	95,7
§ 107 Midlertidigt botilbud - 2 pladser	87,3	100	91,4	68,6	89,5

13.1.2. Center for Handicap og myndighed

Tabel 16: Overblik over belægningsprocenter for tilbud i Center for Handicap og Myndighed, 2018-2022

Navn på tilbud og §	2018	2019	2020	2021	2022
---------------------	------	------	------	------	------

²⁸ Boligerne på Blommevej er omlagt til støtte fra mestringsvejledningen fra 2021.

Navn på tilbud og §	2018	2019	2020	2021	2022
Bostedet Neptunvej					
§ 85 bostøtte – 48 pladser	98,2	98,7	100	97,0	98,2
Bostedet Høvejen					
§ 85 bostøtte/ § 108/ § 107 ²⁹ - 39 pladser	102	102	102	102	102
Bocenter Harridslev					
§ 85 bostøtte – 25 pladser	100	100	100,3	100	100
Kastanjebo					
§ 85 bostøtte – 14 pladser	96,2	97,3	97	97,3	92,3
Bocenter Marienborgvej					
§ 85 bostøtte – 22 pladser	97,3	100	98,1	98,6	100
Specialindsats for børn og unge Mellerup					
§ 52.3.7 Døgnophold og §§ 44, 84, 52 aflastning – 49 pladser	84,1	83,2	78,1	74,6	62,2

13.1.3. Center for Autisme, senhjerneskaade og læring

Tabel 17: Overblik over belægningsprocenter for tilbud i Center for Autisme, senhjerneskaade og læring, 2018-2022

Navn på tilbud og §	2018	2019	2020	2021	2022
Lene Bredahls Gade					
§ 85 bostøtte – 24 pladser	99,6	98,6	97,5	99,3	94,9
Botilbuddet Bredgade og Svalegangen³⁰					
§ 107 Midlertidigt botilbud – 7 pladser	-	-	-	-	73,7
§ 108 Længerevarende botilbud – 1 plads	-	-	-	-	96,2
§ 85 bostøtte – 7 pladser	-	-	-	-	91,2
Holbergkollegiet					
§ 85 – bostøtte – 7 pladser	69,8	98,8	100,3	99,3	86,9
Markedsgade					
§ 85 – bostøtte – 7 pladser	100	95,2	99,1	100	100
Holbergstien					
§ 85 – bostøtte – 18 pladser	91,2	93,2	100,3	100	81,5
De små bofællesskaber					
§ 85 – bostøtte – 85 pladser	100,8	101	101,1	99,4	95,1

13.2. Fakta om almene ældre/handicap boliger med servicearealer

Almene ældre/handicap boliger er en boligform, som kommunerne selv kan opføre og drive, modsat ungdomsboliger og almene familieboliger, som kun kan opføres og drives af almene boligselskaber. Kommunen har ansvaret for, at der er tilstrækkeligt af ældre/handicap boliger, som det fremgår af lov om social service § 105, stk. 2.

²⁹ Det er teknisk ikke muligt at opdele §-typerne.

³⁰ Tilbuddet åbnede primo 2022.

13.2.1. Hvad er formålet med denne boligtype?

Formålet med boligformen er at skabe gode og tidssvarende boliger til eksempelvis borgere med handicap, som man ved har brug for en vedvarende bolig. At boligen er vedvarende, vil sige, at det er den endelige boligplacering af borgeren. Det betyder ikke, at borgeren ikke kan flytte til noget andet, men det er leje-ovens bestemmelser, der er gældende på området. Støtten til borgeren gives efter lov om social service § 83 og § 85.

Den typiske borger til denne boligform er borgere, der er veludredt, og ikke er i forløb, som kan betyde, at der på sigt er brug for en anden boligform.

13.2.2. Borgers typiske forsørgelsesgrundlag

Fra lovgivers side er der forventning om, at borgers forsørgelsesgrundlag enten er førtidspension eller folkepension. Borgeren afholder nemlig selv alle omkostninger vedrørende boligen, men modtager samtidig en relativ høj boligydelse, hvis man har en af de to typer af forsørgelsesgrundlag.

13.2.3. Økonomisk ramme for opførelsen af boligerne og finansieringen heraf

Selve finansieringen af boligformen er underlagt et totalt maksimumbeløb for opførelsesprisen pr. m². Priserne er forskellige alt efter omkostningsniveauet forskellige steder i landet. For Randers Kommune er den i 2023 på 26.610 kr. per kvm³¹.

Fordelingen af udgiften til opførelsen af boligen er for nuværende fordelt på følgende vis:

- 10 % som kommunal udgift
- 2 % som beboerindskud
- 88 % som realkredit.

Det betyder, at en bolig på 65 kvadratmeter koster cirka 173.000 kr. for Randers Kommune at opføre (10 % af 26.610 kr. per kvm. x 65 kvm).

13.2.4. Statslig ydelsesstøtte – staten påtager sig renteusikkerheden

Et centralt kendetegn ved finansieringen af almene boliger er, at beboerbetalingen er knyttet til anskaffelsessummen for byggeriet og afkoblet fra renten på realkreditlåningen, hvor staten bestemmer låntype mv. I følgende gennemgås logikken og mekanismen bag den ydelsesstøtte, som staten yder³².

Den statslige ydelsesstøtte til betalingen af ydelserne på realkreditlånet udgør forskellen mellem de faktiske ydelser på lånet og så beboerbetalingen. Den faktiske låneydelse bestemmes af den fastsatte lånegrænse, den valgte låntype og løbetid samt af den effektive rente på finansieringstidspunktet.

³¹ Det er dette rammebeløb, der er benyttet i udregningen af den økonomiske ramme for de forskellige byggerier i bilag 1.

³² Indenrigs- og Boligministeriet, oktober 2021: "Lavere beboerbetalning i alment nybyggeri – analyse af finansieringsmuligheder". I kapitel 2 beskrives en kort og præcist, hvordan finansieringsmodellen bag alment byggeri er sammensat. <https://im.dk/Media/637774195073057442/Lavere%20beboerbetalning%20i%20alment%20nybyggeri%20-%20analyse%20af%20finansieringsmuligheder.pdf>

Beboerbetalingen udgør en andel af anskaffessummen, og er dermed uafhængig af de faktiske ydelser på lånet. Herved sikres, at denne er stabil og uafhængig af renteutvikling, låntype og løbetid.

Finansieringsmodellen for alment nybyggeri indebærer derfor, at samfundet i form af staten påtager sig renteusikkerheden. Det vil sige den renteusikkerhed, som ellers vil være pålagt det enkelte individ, når man f.eks. optager et realkreditlån til egen ejerbolig, overgår til staten, således at ændringer i renterne ikke påvirker lejerne.

Beboerbetalingen betales af lejerne over huslejen, og går som udgangspunkt til afdrag og renter på det realkreditlån, der optages til finansiering af et alment nybyggeri. Realkreditlånet har en løbetid på 30 år, mens beboerbetalingen fortsætter efter, at lånet er betalt ud (lånets udamortisering) og i resten af byggeriets levetid.

Når lånene udamortiseres, indbetales beboerbetalingen til staten i 10 år, dvs. fra år 31 til år 40. Efter 40 år fordeles beboerbetalingen ligeligt mellem Landsbyggefondens (landsdispositionsfondens), den lokale dispositionsfond og nybyggerifonden.

Beboerbetalingen udgør det første år 2,8 pct. af byggeriets anskaffessum. I de første 20 år opreguleres beløbet fuldt ud med den laveste stigning i enten nettoprisindekset eller lønindekset. Efter 20 år opreguleres beløbet med 75 pct. af den mindste stigning i disse indeks. Reguleringen ophører efter 45 år, hvorefter beboerbetalingen er konstant i løbende priser.

Hvem bestemmer låntypen på realkreditfinansieringen?

Da det er staten, der påtager sig renterisikoen ved finansieringen, er det også staten, som bestemmer, hvilken låntype der skal benyttes. Det sker efter indstilling fra "Finansieringsgruppen", som blev etableret i 1999.

Valg af låntype og løbetid sker med henblik på at sikre de lavest mulige langsigtede finansieringsomkostninger under hensyntagen til et acceptabelt risikoniveau, og under hensyntagen til den samlede risikoprofil på statsgælden. Siden 1999 har der for det meste været benyttet rentetilpasningslån (RTL-1 og RTL-5) til finansiering af nybyggede (og renoverede) boliger.

I løbet af 2018 blev modellen, hvor almene boliger finansieres med realkreditlån med fuld statsgaranti, implementeret. Den nye model udnytter, at statsgaranterede lån er meget sikre og dermed har en lavere rente end et almindeligt realkreditlån. Nye lån optages som rentetilpasningslån med fuld refinansiering hvert 10. år (RTL-10), hvor Nationalbanken opkøber de bagvedliggende obligationer.

13.2.5. Boligydelse, fællesarealer og servicearealer

Enlige uden bevægelseshandicap kan kun få boligydelse til 65 m² og borgere med bevægelseshandicap 75 m². Det er derfor vigtigt, at boligen inklusive andel af fællesarealer holder sig inden for disse grænser.

Servicearealerne til boligerne, som dels kan være arealer til personalet og dels kan være servicetilbud til borgerne som eksempelvis køkkenfaciliteter, træningsrum, arealer til dagtilbud er en ren kommunal udgift, og der er derfor ikke et maksimumsbeløb, men vil som hovedregel være billigere end boligarealerne. En rettesnor er ca. 80 % af prisen, idet der er momsaflyftning på beløbet. Der ydes et tilskud fra staten på maksimalt 40.000 kr. til serviceareal pr. bolig.

Der kan være tilfælde, hvor der er rigeligt med servicearealer i nærliggende byggeri, hvorfor det ikke er nødvendigt et opføre nyt. Ofte er der dog behov for servicearealer, hvis antallet af boliger har en vis størrelse.

14. Overblik over bilag til socialområdets Boligplan II

Til Boligplan II er der to bilag, som kort præsenteres her.

Bilag 1: Uddybende beskrivelse af de enkelte byggerier

I bilag 1 findes en detaljeret beskrivelse af, hvilke boligtyper der foreslås bygget, tidsperspektivet for byggerierne (inklusive evt. fremskaffelse af grunde, politisk behandling af lokalplaner med videre) og den tilhørende økonomiske ramme og finansiering.

Bilag 2: Samlet overblik over byggerierne og tidsperspektiv

Bilag 2 giver et visuelt overblik over byggerierne i forhold til tidsperspektivet for de enkelte byggerier, og skal ses som et supplement til bilag 1.