

Orientering: Status for renoveringsplan for Den Sociale Virksomhed

INDSTILLING

Administrationen indstiller til social- og psykiatriudvalget

- **At** tage status for moderniseringsplanen for Den Sociale Virksomhed til efterretning.

POLITISK BEHANDLING

Taget til efterretning.

Kim Rockhill (A) deltog ikke under punktet.

BAGGRUND

Sagen giver en status for renoveringsplanen til modernisering af regionens 19 bo- og dagtilbud under Den Sociale Virksomhed.

SAGSFREMSTILLING

Budgetaftalen for 2020 indeholder blandt andet følgende tekst om modernisering af sociale tilbud:

"Renoveringsplanen, som regionsrådet besluttede i 2019, omfattede i første omgang ikke regionens sociale tilbud, men nu sætter vi gang i arbejdet med at lave en langsigtet plan for en tilsvarende gennemgribende modernisering af regionens 19 bo- og dagtilbud. Med planen skal tilbuddenes fysiske rammer bringes op på et kvalitetsmæssigt højt niveau, der understøtter den specialiserede indsats, regionen her varetager over for nogle af de mest sårbare borgere."

På den baggrund blev arbejdet med at udarbejde en renoveringsplan til modernisering af regionens 19 bo- og dagtilbud igangsat i efteråret 2019 i et samarbejde mellem Den Sociale Virksomhed, Center for Ejendomme og Center for Økonomi. Arbejdet er blevet videreført under Coronakrisen.

Tilstandsanalyse

Hen over vinteren og foråret har firmaet Rambøll gennemgået den samlede bygningsmasse i Den Sociale Virksomhed med henblik på at udarbejde en samlet tilstandsrapport tilsvarende den, som ligger til grund for renoveringsplanen for hospitalerne og psykiatrien.

Med tilstandsanalysen måles bygningernes aktuelle tilstand på en skala fra 0 til 3, hvor 0 er som oprindelig nyt, og 3 er nedrivningsmodent. Bygningerne måles særskilt på udvendig tilstand, indvendig tilstand, teknisk tilstand, terræn og en samlet tilstand. Analysens konklusioner peger i retning af en stor spredning i bygningernes tilstand, og at gennemsnitstilstanden for Den Sociale Virksomheds bygninger ligger på 1,9, og dermed en smule ringere end de 1,8, som var tilstanden for hospitalernes og psykiatriens bygninger, da

renoveringsplanen for disse blev udarbejdet. Generelt er det især teknik og klimaskærm (det udvendige af bygningerne), som er målt til at være ganske slidt.

Blandt overvejelserne i arbejdet med renoveringsplanen er, hvordan kriterierne for målsætningen for bygningernes fremtidige tilstand meningsfuldt udformes. I renoveringsplanen for hospitalerne og psykiatrien arbejdes der med målsætninger for gennemsnitlig vægtet tilstand og for kritisk tilstand. Den gennemsnitlige vægtede tilstand er den tilstand, som hele bygningsmassen som gennemsnit ønskes at have. Målsætningen om kritisk tilstand har til formål at indikere det lavest accepterede niveau for en bygnings tilstand, og dermed hvornår det senest er tid til at igangsætte genopretning for den pågældende bygning, så niveauet for kritisk tilstand ikke overskrides.

I renoveringsplanen for Den Sociale Virksomhed arbejdes der ligeledes med disse kriterier. Ud fra målgruppen og bygningernes funktion anbefales det i tilstandsanalysen, at bygningsmassen løftes til en gennemsnitlig vægtet tilstand på 1,2. Analysen viser, at et gradvist løft over 10 år til tilstand 1,2 medfører et samlet behov for investering på 64,7 mio. kr. årligt de kommende 10 år.

I analysen opgøres det nuværende investeringsniveau til 18,1 mio. kr. Med dette investeringsniveau vil bygningsmassens tilstand fortsætte med at forfalde. Nettobehovet for tilførsel af investeringer, jf. analysen, er således 46,6 mio. kr. årligt i 10 år for at opnå et løft til tilstand 1,2. Besparesmulighederne i forhold til bortfald af akut vedligeholdelse er indeholdt i det ovennævnte beløb. Eventuelle udgifter til midlertidig genhusning er ikke medregnet.

Bygningernes kvalitet

I tilknytning til bygningernes tekniske tilstand er der også en meget væsentlig vurdering af bygningernes kvalitet og kvalitetsløftbehovet. Begrebet kvalitet handler i denne sammenhæng om, i hvilket omfang bygningerne fremstår tidssvarende målt på en række kriterier. Det gælder fx i forhold til boligernes størrelse, antal rum, individuelle badeværelser, tilgængelighed for personer med fysisk funktionsnedsættelse, brandsikkerhed, arbejdsmiljøforhold mv. Der behøves også en vurdering af bygningerne i forhold til, om de har en tidssvarende funktionalitet til målgruppen og de moderne, faglige kriterier, som tilbuddene arbejder efter.

Arbejdet med at belyse og opgøre dette foregår særskilt. Kvalitetsløftbehovet er således ikke medtaget i tilstandsanalysen og det investeringsbehov, som analysen når frem til. På nuværende tidspunkt er der lavet en første og meget overordnet vurdering af bygningskvaliteten. Det videre arbejde foregår i en proces, hvor de enkelte tilbud inddrages i bedømmelsen af bygningernes kvalitet og kvalitetsløftbehovet.

Virkning på takster

Økonomien på socialområdet er konstrueret således, at regionen har en rolle i forhold til at tilvejebringe mellemfinansiering af byggeprojekter, men slutfinansieringen lægges på taksterne. Det betyder, at udgiften til det enkelte byggeprojekt fordeles ud over den årrække, som afskrivningsperioden udgør, og lægges oven i den takst, som kommunerne betaler for de berørte pladser. Dermed er det i sidste ende kommunerne, som via takstbetaling kommer til at finansiere renoveringsplanen.

At kommunerne fortsat efterspørger pladserne og er villige til over en lang årrække at betale en forhøjet takst som følge af de kommende byggeprojekter, er en afgørende præmis. En vurdering af hvad taksterne kan bære, indgår derfor også i arbejdet med renoveringsplanen.

Ejerforhold for bygninger

De 19 tilbud i Den Sociale Virksomhed bor i bygninger, hvis ejerforhold har forskellige konstruktioner. De fleste tilbud er ejet af regionen og har til huse i enten regionsejede eller lejede bygninger. Dertil kommer en række tilbud, som er selvejende institutioner, der enten ejer sin egen bygning eller lejer. De kontraktligt fastlagte ansvarsfordelinger for bygningsvedligeholdelse af lejede bygninger varierer også betydeligt. Variationen betyder, at der er behov for forskellige juridiske og finansielle konstruktioner for at kunne gennemføre en renoveringsplan for tilbuddene (se bilag for en uddybning). Der foretages en udredning af dette, jf. også forløbet i forhold til Jonstrupvang Bebyggelsen, se bilag 1.

Byggeri efter almenboligloven

Lovhjemlen til at opføre og renovere sociale tilbud fremgår af almenboligloven, der giver mulighed for at finansiere op til 88% af byggeudgiften som realkreditlån uden deponering. Der er imidlertid ingen regioner, som har kunnet udnytte lovens regler på dette område, fordi reglerne om grundkapital administreres således, at den grundkapital på 10 % af byggesummen, som regionen skal stille til rådighed, på forhånd skal opkræves hos de kommuner, som forventer at benytte sig af tilbuddet.

Alle andre kommunale finansieringsudgifter til regionale sociale tilbud opkræves over taksten. Det er derfor vanskeligt at få kommunalt forhåndstilsagn om bidrag til grundkapital til et byggeri, som ligger flere år ude i fremtiden, ligesom denne ordning kan betyde, at nogle kommuner bidrager til grundkapitalen, mens andre, som først benytter sig af tilbuddet efter opførelsen, ikke bidrager.

På den baggrund søges der skabt en dialog med Boligministeriet, der kan munde ud i en regelændring, så den kommunale finansiering af regional grundkapital i fremtiden kan opkræves over taksten.

På mødet præsenterer Søren Torpegaard Bech, direktør i Den Sociale Virksomhed, og Søren Helsted, vicedirektør i Center for Ejendomme, arbejdet med renoveringsplanen.

RISIKOVURDERING

Den samlede bygningsmasses nuværende tilstand ligger under det ønskede niveau. Det nuværende investeringsniveau på ca. 18 mio. kr. årligt er dog ikke tilstrækkeligt til at opretholde det aktuelle niveau, hvorfor flere af bygningerne over tid må forventes at forfalde yderligere.

Det vil over en 10 årig periode anslået koste yderligere 460 mio. kr. at bringe Den Sociale Virksomheds bygninger i den ønskede tilstand. Dette beløb dækker hverken eventuelle udgifter til genhusning eller udgifter til at øge bygningernes kvalitet, så de fremstår mere tidssvarende end i dag (fx ift. boligernes størrelse, antal rum, individuelle badeværelser, tilgængelighed for personer med fysisk funktionsnedsættelse).

ØKONOMI

Investeringer i Den Sociale Virksomheds bygningsmasse vil blive rejst ifm. de kommende års budgetforhandlinger.

POLITISK BESLUTNINGSPROCES

Den færdige renoveringsplan forventes at kunne forelægges for social- og psykiatriudvalget primo 2021 med henblik på endelig godkendelse i regionsrådet.

DIREKTØRPÅTEGNING OG KONTAKTPERSON

Anne Skriver / Jesper Lihn

JOURNALNUMMER

20052706