

REFERAT Økonomiudvalget 2009-2021 d. 30-01-2018

Mødedato Tirsdag d. 30. januar 2018 kl. 17:15

Mødested Mødelokale 1 Højby

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af Skema A - Opførelse af 22 boliger almen boligbyggeri afd. 111 Rørvigvej 6 4500 N	4
Ansøgning om godkendelse af Skema B VAB afd. 15 Vesterleddet, Egebjerg Renoveringsstøtte.....	7

Punkt 20: Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

20. Godkendelse af dagsorden			
Sag 306-2010-1969	Dok. 306-2018-20113	Initialer: HKS	<i>Åbent</i>

Sagsfremstilling

<i>Beslutning fra Økonomiudvalget</i>	
Dato: 30. januar 2018	Sted: Mødelokale 1 Højby
Fraværende:	

Godkendt.

Punkt 21: Godkendelse af Skema A - Opførelse af 22 boliger almen boligbyggeri afd. 111 Rørvigvej 6 4500 Nykøbing Sj. Boligselskabet af 1942

Sagsfremstilling

21. Godkendelse af Skema A - Opførelse af 22 boliger almen boligbyggeri afd. 111 Rørvigvej 6 4500 Nykøbing Sj. Boligselskabet af 1942			
Sag 306-2016-42378	Dok. 306-2018-20117	Initialer: LIS	Åbent

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Beslutning om godkendelse af Skema A i forbindelse med at Boligselskabet af 1942 (BS af 1942) i Nykøbing Sj. ønsker at opføre 22 nye almene familieboliger på Rørvigvej 6, 4500 Nykøbing Sj.

Beslutning om godkendelse af kommunal garanti til projektet og indskydelse af kommunal grundkapital.

Beslutning om at borgmesteren bemyndiges til efterfølgende at godkende Skema B i projektet.

Sagens opståen

BS af 1942 har indgivet forslag til et alment byggeprojekt. Der ønskes etableret 22 familieboliger beliggende i Nykøbing Sj. og hvor boligselskabet ønsker at Odsherred Kommune indgår i finansieringen.

Sagsfremstilling

Center for Plan, Byg og Erhverv har modtaget Skema A fra BS af 1942, hvor det ønskes at bygge 22 nye familieboliger i Nykøbing Sj.

Boligerne vil blive kaldt Textilgården.

Anskaffelsessum til familieboligerne i alt: kr. 30.000.000

Heraf skal BS af 1942 optage lån i kreditforening med 88 % kr. 26.400.000

10 % grundkapital til Landsbyggefonden – skal finansieres af
Odsherred Kommune kr. 3.000.000

Den øvrige del af projektet finansieres via 2 % beboerindskudslån kr. 600.000

Ved endelig accept af Skema A i Byrådet, skal Odsherred Kommune sende grundkapital til Landsbyggefonden som er lovbestemt til 10 % af byggesummen kr. 30.000.000 = i alt kr. 3.000.000.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om etablering af almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger i henhold til § 115 i lov om almene boliger m.v.
Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Grundkapital til Landsbyggefonden 10 % af 30.000.000 = i alt kr. 3.000.000

Grundkapitalen vil kommunalt blive finansieret som finansforskydning (ændringer i beholdningen af aktiver og passiver indgår i regnskabet som udgifter og indtægter og betegnes som finansforskydninger).

Kommunal garanti op til 100 % til kreditforening.

Kommunalgaranti:

Såfremt projektet godkendes i Økonomiudvalget og efterfølgende i Byrådet, hæfter Odsherred Kommune for grundkapitalen med 10 % og kommunal garanti op til 100 %.

Kreditforeningen kan kræve helt op til 100 % kommunal garantistillelse, da långivers værdiansættelse og det deraf følgende garantikrav hænger direkte sammen med långivers vurdering af risikoen ved at belåne ejendommen.

Odsherred Kommune afholder årligt styringsdialogmøde med boligselskaberne, hvor opmærksomheden bl.a. henledes mod afdelingens økonomi, lejefastsættelse og udlejning.

Herved er der mulighed for at iværksætte evt. foranstaltninger for at undgå at kommunen økonomisk skal indgå i den udstedte garanti.

Konsekvensen ved 100 % kommunal garanti, indtræder f.eks. ved tvangsaktion.

Her hæfter Odsherred Kommune for tilsvarende andel af ikke betalte terminsydelser samt påløbne omkostninger. Det samme gør sig gældende, hvis ejendommen sælges med tab.

Godkendelse af Skema B:

Sagen af denne type indeholder som beskrevet ingen kommunal anlægsøkonomi. Der er alene tale om, at Odsherred Kommune skal påse, at tallene i Skema B stemmer overens med det af Byrådet godkendte budgetterede skema A.

Det foreslås derfor, at borgmesteren gives en bemyndigelse til administrativt at godkende skema B i sagen som behandles efter lov om almene boliger, såfremt budgettet ikke overskrides, eller lejeprisen på boligerne forhøjes.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

- Skema A godkendes for etablering af 22 nye familieboliger
- Del af finansieringen til nybyggeriet sker via kommunal grundkapital med 10 % og kommunal garanti op til 100 % til kreditforening
- Borgmesteren bemyndiges til at godkende Skema B

Beslutning fra Økonomiudvalget	
Dato: 24. januar 2017	Sted: Mødelokale 1, Højby
Fraværende: Morten Egeskov	

Indstillet.

Beslutning fra Byrådet 2017	
Dato: 31. januar 2017	Sted: Byrådssalen
Fraværende: Morten Egeskov	

Godkendt.

Sagen genoptaget til Økonomiudvalgsmøde den 30. januar 2018.

Odsherred Kommune har modtaget revideret Skema A fra BS af 1942.

Dette skyldes, at der er ændring fra 22 boliger til 20 boliger, således at der i stedet for 7 stk. 3-rums boliger på 1. salen, nu i stedet er 2 stk. 4-rums.

Herudover er rammebeløbet nu baseret på 2018 budget i forhold til 2017.

Der er ændring ved den del af projektet som finansieres via 2 % beboerindskudslån.
Her er beløbet ændret fra kr. 600.000 til 617.000.

Ændringerne udgør ikke forskel fra tidligere godkendte kommunale økonomiske konsekvenser.

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

- Revideret Skema A godkendes for etablering af 20 nye familieboliger.

Bilag

306-2018-21051	Nyeste ansøgning til Skema A Textilgården 20 boliger almen afd. 018 Rørvigvej 6 4500 Nykøbing Sj. matr. nr. 107-a Boligselskabet af 1942
306-2017-7080	Første ansøgning på 22 nye almene boliger fra Boligselskabet af 1942 Rørvigvej 6 4500 Nykøbing Sj. 22 almene boliger
306-2018-21687	Bilag Skema A Opførelse af 20 boliger almen afd. 018 Rørvigvej 6 4500 Nykøbing Sj. matr. nr. 107-a Boligselskabet af 1942

Beslutning fra Økonomiudvalget	
Dato: 30. januar 2018	Sted: Mødelokale 1 Højby
Fraværende:	

Indstillet.

Bilag

Nyeste ansøgning til Skema A Textilgården 20 boliger almen afd. 018 Rørvigvej 6 4500 Nykøbing Sj. matr. nr. 107-a Boligselskabet af 1942

Første ansøgning på 22 nye almene boliger fra Boligselskabet af 1942 Rørvigvej 6 4500 Nykøbing Sj. 22 almene boliger

Bilag Skema A Opførelse af 20 boliger almen afd. 018 Rørvigvej 6 4500 Nykøbing Sj. matr. nr. 107-a Boligselskabet af 1942

Punkt 22: Ansøgning om godkendelse af Skema B VAB afd. 15 Vesterleddet, Egebjerg Renoveringsstøtte

Sagsfremstilling

22. Ansøgning om godkendelse af Skema B VAB afd. 15 Vesterleddet, Egebjerg Renoveringsstøtte			
Sag 306-2015-108690	Dok. 306-2018-21113	Initialer: LIS	<i>Åbent</i>

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Beslutning om godkendelse af Skema B i afd. 15 Vesterleddet, Egebjerg vedr. renoveringsstøtte.

Sagens opståen

Ved skrivelse af 16.marts 2017 ansøger VAB, Odsherred Kommune om godkendelse af kommunal kapitaltilførsel med 100.000 kr. og Skema A, og godkendelse til optagelse af to tilpasningslån med kommunegaranti til finansiering af renoveringen, samt huslejestigning.

Renoveringen blev besluttet efter afstemning på ekstraordinært afdelingsmøde, afholdt den 9. marts 2017.

VAB har indhentet tilbud fra Nykredit på optagelse af to 30-årige Tilpasningslån F5, hvortil der søges om godkendelse af lånoptagelse med kommunegaranti på 100 % af 6.655.000 kr. på støttet lån.

Afdelingen har 15 lejemål, hvor der på nuværende tidspunkt er flere boliger ubeboede grundet skimmelsvamp.

Sagsfremstilling

Mange af de almene boliger i Odsherred Kommune er aldersmæssigt nået dertil, hvor det er påkrævet at foretage større renoveringer, som økonomisk ikke kan bæres af afdelingernes egne afsatte midler.

Landsbyggefonden har derfor en pulje, som kan søges til renoveringsarbejder, hvortil der er 1/5 dels ordning.

Byrådet godkendte ovenstående på møde den 23. maj 2017, og VAB har nu fremsendt ansøgning om godkendelse af Skema B til projektet.

Omfanget af renoveringen er uændret i Skema B i forhold til oprindeligt fremsendte og godkendte Skema A.

Projektet har været sendt i licitation, hvor laveste bud holdt sig inden for den samlede budgetramme i forhold til håndværkerudgifter og byggepladsarbejder.

Ved fordeling af tilbudslistens poster på de arbejder som er hhv. støttede af Landsbyggefonden (gr.1 arbejder) og ustøttede (Gr. 2 og Gr.3 arbejder) er der sket en forøgelse i Gr.1 arbejderne. Dette medfører, at en større del af renoveringen kan laves med støtte fra Landsbyggefonden.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger m.v. § 92, stk. 1 og stk. 3, § 96 og § 97, samt Landsbyggefondens regulativ af 19. marts 2015 om særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden (landsdispositionsfonden).

Kommunalbestyrelsen skal i medfør af almenboliglovens § 29, godkende enhver form for udstedelse af pantebreve i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation.

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. (lov nr. 224 af 3. marts 2015) om sociale klausuler.

Økonomiske konsekvenser

Økonomiudvalget godkendte den 23. maj 2017 nedenstående:
Skema A

Kommunal kapitaltilførsel med kr. 100.000.

Kommunegaranti på 100 % af 6.655.000 på det støttede lån og 56,18 % af 8.542.000 på det ustøttede lån.

Begge kommunegarantier er beregnet af Nykredit ud fra en rentabilitetsberegning.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

· Skema B godkendes, da omfanget af renoveringen er uændret i Skema B i forhold til oprindeligt fremsendte og godkendte Skema A.

Bilag

306-2018- Bilag Ansøgning om godkendelse af Skema B VAB afd. 15 Vesterleddet, Egebjerg Renoveringsstøtte
21795

306-2018- Bilag Skema B inkl. gruppe-123arbejder til renoveringsprojekt på Vesterleddet, Egebjerg
21690

306-2016- Helhedsplan afd. 15 Vesterleddet, Egebjerg, 4500 Nykøbing Sj. VAB
32549 Renoveringsstøtte

306-2018- Bilag Skema B til renoveringsprojekt på Vesterleddet, Egebjerg.
21832

Beslutning fra Økonomiudvalget	
Dato: 30. januar 2018	Sted: Mødelokale 1 Højby
Fraværende:	

Indstillet.

Bilag

Bilag Ansøgning om godkendelse af Skema B VAB afd. 15 Vesterleddet, Egebjerg Renoveringsstøtte

Bilag Skema B inkl. gruppe-123arbejder til renoveringsprojekt på Vesterleddet, Egebjerg

Helhedsplan afd. 15 Vesterleddet, Egebjerg, 4500 Nykøbing Sj. VAB Renoveringsstøtte

Bilag Skema B til renoveringsprojekt på Vesterleddet, Egebjerg.