

REFERAT Økonomiudvalget 2009-2021 d. 26-11-2019

Mødedato Tirsdag d. 26. november 2019 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1, Højby

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Genoptaget - Principiel afgørelse vedr. ansøgninger om kommunal garanti til ustøttede andelsboligl	4
Genoptaget - Ansøgning om kommunegaranti til nye andelsboliger på Vig Bakke og Anneberg Bak	7
Underskriftsside.....	12
Lukket.....	13

Punkt 288: Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

288. Godkendelse af dagsorden			
Sag 306-2010-1969	Dok. 306-2019-290003	Initialer: HKS	<i>Åbent</i>

Sagsfremstilling

<i>Beslutning fra Økonomiudvalget</i>	
Dato: 26. november 2019	Sted: Mødelokale 1, Højby
Fraværende: Allan Andersen	

Godkendt.

Punkt 290 udgår, idet der ikke er modtaget nye oplysninger.

Punkt 289: Genoptaget - Principiel afgørelse vedr. ansøgninger om kommunal garanti til udstøttede andelsboligbyggerier

Sagsfremstilling

289. Genoptaget - Principiel afgørelse vedr. ansøgninger om kommunal garanti til udstøttede andelsboligbyggerier			
Sag 306-2019-20203	Dok. 306-2019-290592	Initialer: LIS	<i>Åbent</i>

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Godkende optioner og ligestillingsprincip ved kommunegaranti til samtlige fremtidige ansøgninger ved opførelse af udstøttede andelsboliger.

Sagens opståen

Der vil i Odsherred Kommune indkomme ansøgninger til projekter, hvor der indgår krav om kommunegaranti til udstøttede andelsboligbyggerier.

På nuværende tidspunkt vides det at omhandle Anneberg Bakke, Vig Bakke i Vig, Højbygårdsvej i Højby, Getsøvej i Nykøbing og Vallekildevej i Hørve, hvor boligmassen kommer til at bestå af både almen, andels- og ejerboliger.

Sagsfremstilling

At der er nødvendigt for Odsherred Kommune, at stille kommunal garanti for at understøtte og sikre en positiv boligudvikling i Odsherred Kommune, er et strukturelt problem.

En kommunal interessetilkendegivelse konkret udmøntet gennem garanti er ikke efterspurgt i de egne af landet, hvor boligernes værdi er høje. Det er paradoksalt at kommuner med flest strukturelle/økonomiske udfordringer i landet, skal yde garanti for at sikre et nødvendigt boligbyggeri og fortsat udvikling. Derfor anbefales det, at forholdet politisk tages op over for Boligminister Kåre Dybvad.

Når det anbefales at yde garanti med optioner og samtidig efter ligestillingsprincippet, så er det med baggrund i at understøtte den aktuelle boligudvikling i Odsherred.

Et øget boligudbud og en øget befolkning er forudsætningen for kommunens fortsatte positive udvikling, og mulighederne for at sikre en god balance i den kommunale økonomi og de kommunale tilbud.

Følgende optioner stilles som krav til samtlige fremtidige projekter:

- At ved ansøgning vil hvert projekt blive vurderet i det enkelte tilfælde.
- At der ved hver ansøgning foreligger budgetoplæg, foreløbig lånetilbud og skitse over projektet.
- At der senest ved byggeriets påbegyndelse eller ved erhvervelse af ejendommen foreligger bindende købstilbud for mindst 90 % af andelene.
- At byggerierne minimum finansieres med 20 % ved indskud fra andelshaverne.
- At der kun gives kommunal garanti mellem 60 % til 80 % til låneoptagelse.
- At alle lån kun godkendes ved højst 30-årige fastforrentede annuitetslån.
- At der ved omkonverteringer af lån ikke gives godkendelse til at lånetiden forlænges eller at garantien forhøjes.

Lovgrundlag

Kommunen har, jf. almenboliglovens § 160 n, mulighed for at yde garanti for udstøttede andelsboliger for den del af pantsikkerheden, der overstiger 60 %, på samme måde som kommunen skal yde garanti for de almene boliger.

Økonomiske konsekvenser

Såfremt projekterne godkendes i Økonomiudvalget og efterfølgende i Byrådet, hæfter Odsherred Kommune for kommunal garanti fra 60 % og op til 80 %, da Odsherred Kommune stiller krav om, at andelshaverne fremkommer med

mindst 20 % i indskud til byggeriet.

Kreditforeningen kan kræve fra 60 % og op 80 % kommunal garantistillelse, da Odsherred Kommune stiller krav om 20 % indskud fra andelshaverne.

Långivers værdiansættelse og det deraf følgende garantikrav hænger direkte sammen med långivers vurdering af risikoen ved at belåne ejendommen, og derfor vides endelig procent for kommunegaranti dog først efter endeligt byggeri.

Konsekvensen ved 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.

Kommunens forpligtelse ved kommunegaranti bortfalder i det øjeblik, at byggelånets afdrag kommer under 60 % af den samlede låneoptagelse.

Garantien vil ikke belaste kommunens låneramme jf. Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelser af garantier § 3, stk. 2, nr. 1.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

- Godkende optioner og ligestillingsprincip ved kommunegaranti til samtlige fremtidige ansøgninger ved opførelse af udstøttede andelsboliger.

Beslutning fra Økonomiudvalget	
Dato: 20. august 2019	Sted: Mødelokale 1, Højby
Fraværende:	

Indstillet, idet det tilføjes, at det ligeledes forudsættes, at projektet opfylder kommunens krav til sociale klausuler og at det fastforrentede annuitetslån skal være med afdrag.

Det bemærkes, at de i teksten benævnte optioner ændres til forudsætninger.

Sagen genoptaget på Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 26. november 2019

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte på mødet den [27. august 2019](#) ovenstående principper for afgivelse af garanti i forbindelse med udstøttede andelsboliger i Odsherred Kommune.

I forbindelse med realitetsbehandlingen af de første to sager er det blevet klart, at en af de forudsætninger som Byrådet godkendte, ikke kan anvendes. På den baggrund genoptages sagen.

Forudsætningen om at der kun gives garanti mellem 60 og 80% af anskaffelsessummen kan ikke anvendes umiddelbart, idet de 60 %, som loven angiver, relaterer sig til belåningsværdien. Belåningsværdien fremkommer på baggrund af den vurderede markedsleje og forrentningskravet.

Den vedtagne forudsætning er udlagt sådan af administrationen, at størrelsen på den kommunale garanti ikke kan overstige 20 % af anskaffelsessummen. Det vil faktisk kun være tilfældet, hvis belåningsværdien er lig med anskaffelsessummen og det vil aldrig være situationen i Odsherred Kommune, på grund af markedslejens størrelse. Det er kreditforeningerne der vurderer markedslejen og det forrentningsniveau, som fastsætter belåningsværdien.

Netop fastsættelsen af belåningsværdien har stor indvirkning på garantiens størrelse.

Økonomiske konsekvenser

Såfremt projekterne godkendes i Byrådet hæfter Odsherred Kommune for den kommunale garanti, som udgør andelen af belåningen som overstiger 60%. Kommunens interesse er at garantisummen bliver så begrænset som mulig og at risikoen for tab bliver så lille som mulig.

Selve garantibeløbet kan påvirkes i en gunstig retning gennem:

- Anskaffelsessummen
- God værdiansættelse (høj markedsleje)
- Kapitaliseringsfaktor (rimeligt afkast)
- Indskuddets størrelse fra anpartshaverne

Den største påvirkning af risikoen er, at indskudsprocenten er høj. Derfor foreslås det, at forudsætningen om at byggerierne minimum finansieres med 20 % ved indskud fra andelshaverne, øges til mindst 25 %.

For at sikre at projekterne er økonomisk bæredygtige foreslås det endvidere, at der indarbejdes en forudsætning om, at kommunegarantien ved beregning, højst kan udgøre 30 % af anskaffelsessummen.

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at principperne for kommunal garanti til ustøttede godkendes med følgende ændringer, at:

- Forudsætningen om at der kun gives kommunal garanti mellem 60 % og 80 % til låneoptagelse udgår
- Byggerierne som minimum finansieres med krav om 25 % ved indskud fra andelshaverne
- Kommunegarantien højst udgør 30 % af anskaffelsessummen.

Bilag

306-2019-290659 bilag til principiel afgørelse vedr. ansøgninger om kommunal garanti

Beslutning fra Økonomiudvalget	
Dato: 26. november 2019	Sted: Mødelokale 1, Højby
Fraværende: Allan Andersen	

Indstillet.

Bilag

bilag til principiel afgørelse vedr. ansøgninger om kommunal garanti

Punkt 290: Genoptaget - Ansøgning om kommunegaranti til nye andelsboliger på Vig Bakke og Anneberg Bakke i Odsherred Kommune

Sagsfremstilling

290. Genoptaget - Ansøgning om kommunegaranti til nye andelsboliger på Vig Bakke og Anneberg Bakke i Odsherred Kommune			
Sag 306-2019-19449	Dok. 306-2019-290231	Initialer: LIS	Åbent

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget.

Beslutningstema

Godkende kommunegaranti for lån til finansiering af 20 nye andelsboliger på Anneberg Bakke (Gayas Have) samt 24 nye andelsboliger på Vig Bakke, under kommunens godkendte stillede optioner.

Godkendelsen er under forudsætning af, at administrationen inden endelig underskrevet godkendelse modtager lånetilbud på begge projekter, med højst 30-årige fastforrentede annuitetslån.

Sagens opståen

Administrationen har den 7. august 2019 modtaget en ansøgning om kommunegaranti fra PAB (Postfunktionærernes Andels Boligforening).

Konsortiepartnerne Vig Byg ApS og Sparekassen Sjælland, som står bag byggeriet på Vig bakke og Anneberg Bakke, er på baggrund af forhandlinger med kreditinstitutter, banker og ejendomsselskaber blevet oplyst, at gennemførelse af den nødvendige belåning forudsætter, at Odsherred Kommune bevilger kommunegaranti til de nævnte andelsboligprojekter.

Økonomiudvalget har tidligere besluttet at give tilsagn til grundkapitalindskud til almene boliger i projektudviklingsområdet på Vig Bakke, hvor boligmassen kommer til at bestå af både almen, andels- og ejerboliger.

Samlet set vil de to kommende projekter på Vig Bakke og Anneberg Bakke udgøre 92 nye blandende boliger.

Sagsfremstilling

På baggrund af et møde mellem borgmesteren og PAB (Postfunktionærernes Andels Boligforening) har Odsherred Kommune modtaget en ansøgning vedrørende nybyggeri af 20 nye andelsboliger på Anneberg Bakke og 24 nye andelsboliger på Vig bakke, hvortil der søges om kommunal garanti.

Den anslåede anskaffelsessum for andelsboligerne på Anneberg Bakke er ca. 30 mio. kr., og på Vig Bakke ca. 45 mio. kr. Heraf skal minimum 20 % ved hvert projekt finansieres ved indskud fra andelshaverne, mens 80 % af hhv. 24 mio. og 36 mio. kr. skal finansieres ved realkreditlån.

Kommunegarantien dækker derfor den del af restgælden på lånet, der har pantesikkerhed mellem 60 % til 80 % af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse.

Hvis Byrådet beslutter at yde den ansøgte garanti, er det afgørende i forhold til ligestillingsprincippet, at lignende andelsbolig projekter kan opnå de samme forhold, under kommunens stillede optioner.

PAB har forespurgt kreditforeningen om foreløbigt lånetilbud, men det er meddelt dem, at det ikke kan nås inden nuværende møde. Derfor er beslutningen under forudsætning af, at administrationen inden endelig underskrevet godkendelse modtager lånetilbud på begge projekter, med højst 30-årige fastforrentede annuitetslån.

Lovgrundlag

Kommunen har, jf. almenboliglovens § 160 n, mulighed for at yde garanti for ustøttede andelsboliger for den del af pantsikkerheden, der overstiger 60 %, på samme måde som kommunen skal yde garanti for de almene boliger.

Økonomiske konsekvenser

Såfremt projekterne godkendes i Økonomiudvalget og efterfølgende i Byrådet, hæfter Odsherred Kommune for kommunal garanti fra 60 % og op til 80 %.

Hertil stiller Odsherred Kommune krav om, at andelshaverne fremkommer med 20 % til byggeriet.

Kreditforeningen kan kræve fra 60 % og til 80 % kommunal garantistillelse, da långivers værdiansættelse og det deraf følgende garantikrav hænger direkte sammen med långivers vurdering af risikoen ved at belåne ejendommen. Endelig procent vides dog først efter endeligt byggeri.

Konsekvensen ved kommunal garanti, indtræder f.eks. ved tvangsauktion. Her hæfter Odsherred Kommune for tilsvarende andel af ikke betalte terminsydelser samt påløbne omkostninger. Det samme gør sig gældende, hvis ejendommen sælges med tab.

Kommunens forpligtelse ved kommunegaranti bortfalder i det øjeblik, at afdrag af lån kommer under 60 % af den samlede låneoptagelse.

Garantien vil ikke belaste kommunens låneramme jf. Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelser af garantier § 3, stk. 2, nr. 1.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

· Godkende kommunegaranti mellem 60 % til 80 % til hver låneoptagelse til finansiering af 20 nye andelsboliger på Anneberg bakke, og 24 nye andelsboliger Vig Bakke under forudsætning af Odsherred Kommunes godkendte optioner. Godkendelsen er under forudsætning af, at administrationen inden endelig underskrevet godkendelse modtager lånetilbud på begge projekter, med højst 30-årige fastforrentede annuitetslån.

Beslutning fra Økonomiudvalget	
Dato: 20. august 2019	Sted: Mødelokale 1, Højby
Fraværende:	

Indstillet, idet det tilføjes, at det ligeledes forudsættes, at projektet opfylder kommunens krav til sociale klausuler m.v., herunder grundlæggende rettigheder for arbejdstager - ILO konventioner, arbejdsklausuler, sociale klausuler - konkrete persongrupper og kædeansvar, og at det fastforrentede annuitetslån skal være med afdrag.

Morten Egeskov blev erklæret inhabil og deltog ikke i behandlingen.

Beslutning fra Byrådet	
Dato: 27. august 2019	Sted: Byrådssalen
Fraværende: Lis Ingemann	

Økonomiudvalgets indstilling godkendt.

Morten Egeskov og Finn Hallberg blev begge erklæret inhabile og deltog ikke i behandlingen.

Sagen genoptaget på Økonomiudvalgets møde den 19. november 2019

Sagsfremstilling

På møde den 27. august 2019 godkendte Byrådet foreløbig kommunegaranti mellem 60 % til 80 % til hver låneoptagelse på kommende andelsboligbyggerier afd. Skjoldvig, Vig Bakke og afd. Gayas Have, Anneberg.

Efterfølgende har administrationen den 25. oktober 2019 modtaget garantiudmåling fra Nykredit.

20 boliger i afd. Gayas Have:

12 boliger á 65 m ²	husleje pr. mdr. kr. 4.517,00
8 boliger á 85 m ²	husleje pr. mdr. kr. 5.907,00

Anskaffelsessum for byggeriet	kr. 31.672.750
Realkreditlån	kr. 22.804.000
Kommunegaranti for byggeriet	44,09 %

I garantiudmålingen ses beregning på Gayas Have:

- Lånebehov kr. 22.804.000
- Ugaranteret lånegrænse med 60 % af kr. 12.750.000
- Nødvendig garanti ifølge rentabilitetsberegningen ud fra kr. 10.054.000, som udgør 44,09 %.

Se bilag.

24 boliger i afd. Skjoldvig, Vig Bakke:

12 boliger á 88 m ²	kr. 5.445,00
12 boliger á 102 m ²	kr. 6.312,00

Anskaffelsessum for byggeriet	kr. 43.937.750
Realkreditlån	kr. 31.635.000
Kommunegaranti for byggeriet	45,95%

I garantiudmålingen ses beregning på Skjoldvig:

- Lånebehov kr. 31.635.000
- Ugaranteret lånegrænse med 60 % af kr. 28.500.000
- Nødvendig garanti ifølge rentabilitetsberegningen ud fra kr. 14.535.000, som udgør 45,95 %.

Se bilag.

Odsherred Kommune hæfter kun for garantien ved restgæld op til de 60 %.

Nykredit har fremsendt opgørelse med de foreløbige garantistillelse-procenter for realkreditlånene.

Når der foretages konkret optagelse af lånene til byggerierne, så afhænger præcis procent af garantistillelsen ved lånetidspunktet.

Nykredit har på nuværende tidspunkt ikke indskrevet hvilken låneform der beregnes for i garantiudmålingerne. Derfor stiller Odsherred Kommune som krav før endelige underskrevne kommunegarantier, at det skal være 30-årige fastforrentede annuitetslån.

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

- Godkende garantiudmålingen på kommunegaranti med nuværende 44,09 % til finansiering af 20 nye andelsboliger på Gayas Have, Anneberg
- Godkende garantiudmåling på kommunegaranti med nuværende 45,95 % til finansiering af 24 nye andelsboliger Skjoldvig, Vig Bakke
- Begge projekter godkendes under forudsætning af Odsherred Kommunes tidligere godkendte forudsætninger overholdes

· Godkendelsen er under forudsætning af, at administrationen inden endelige underskrevne låneoptagelser med kommunegaranti modtager endelige lånetilbud på begge projekter, med højst 30-årige fastforrentede annuitetslån.

Beslutning fra Økonomiudvalget	
Dato: 19. november 2019	Sted: Mødelokale 1, Højby
Fraværende: Allan Andersen	

Ansøger anmodes om dels at indhente flere lånetilbud og dels at søge anskaffelsessummen nedbragt, med det formål at reducere den kommunale garantistillelse mest muligt.

Morten Egeskov deltog ikke under punktet på grund af inhabilitet.

Bilag

306-2019-208465	Ansøgning om kommunal garanti til ustøttet andelsboligbyggeri Vig Bakke og Anneberg Bakke
306-2019-210666	Skitse oplæg tiil ustøttet andelsboligbyggeri Anneberg Bakke Gaias Have
306-2019-210699	Skitse oplæg tiil ustøttet andelsboligbyggeri Vig Bakke
306-2019-279302	Garantiudmåling fa Nykredit på andelsboligprojekt Gayas Have, Anneberg
306-2019-279356	Budgetoplæg vedr. ustøttet andelsboligbyggeri Gaias Have, Anneberg
306-2019-279368	Budgetoplæg vedr. ustøttet andelsboligbyggeri Skjoldvig, Vig Bakke
306-2019-285797	Garantiudmåling fa Nykredit på andelsboligprojekt Skjoldvig, Vig Bakke
306-2019-279357	Byggeprogram andelsboligbyggeri Gaias Have, Anneberg
306-2019-279365	Byggeprogram andelsboligbyggeri Skjoldvig, Vig Bakke
306-2019-280918	Nykredit lånekrav andelsboligprojekt Postfunktionærernes Andelsboligforening 24 almene boliger afd. 31 Skjoldvig, Vig Bakke

Beslutning fra Økonomiudvalget	
Dato: 26. november 2019	Sted: Mødelokale 1, Højby
Fraværende: Allan Andersen	

Udgår.

Bilag

Ansøgning om kommunal garanti til ustøttet andelsboligbyggeri Vig Bakke og Anneberg Bakke

Skitse oplæg tiil ustøttet andelsboligbyggeri Anneberg Bakke Gaias Have

Skitse oplæg tiil understøttet andelsboligbyggeri Vig Bakke

Garantiudmåling fra Nykredit på andelsboligprojekt Gayas Have, Anneberg

Budgetoplæg vedr. understøttet andelsboligbyggeri Gaias Have, Anneberg

Budgetoplæg vedr. understøttet andelsboligbyggeri Skjoldvig, Vig Bakke

Garantiudmåling fra Nykredit på andelsboligprojekt Skjoldvig, Vig Bakke

Byggeprogram andelsboligbyggeri Gaias Have, Anneberg

Byggeprogram andelsboligbyggeri Skjoldvig, Vig Bakke

Nykredit lånekrav andelsboligprojekt Postfunktionærernes Andelsboligforening 24 almene boliger afd. 31 Skjoldvig, Vig Bakke

Punkt 291: Underskriftsside

Sagsfremstilling

291. Underskriftsside			
Sag 306-2017-28856	Dok. 306-2019-290006	Initialer: HKS	<i>Åbent</i>

Kompetence

Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på Godkend.

<i>Beslutning fra Økonomiudvalget</i>	
Dato: 26. november 2019	Sted: Mødelokale 1, Højby
Fraværende: Allan Andersen	

Godkendt.

Punkt 292: Lukket