

REFERAT Økonomiudvalget 2018-2021 d. 09-08-2021

Mødedato Mandag d. 09. august 2021 kl. 17:00

Mødested Mødelokalerne Sollentuna

Mødedeltagere Helle M. Adelborg, Mikkel Dencker (Afbud), Steen Ørskov
Larsen, Kenneth F. Christensen, Torben N. Rasmussen
(Afbud), Anders Wolf Andresen (Afbud), Marianne Rosenkvist

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Beslutning - Budget 2022-2025 - Økonomiudvalget.....	5
Beslutning - Stillingtagen til planproces for projekt for etageboliger på Landlystvej 44.....	9
Beslutning - Hvidovre Kommunes konsulentudgifter 2020 samt 2021 (1. halvår).....	13
Beslutning - Renovering med kommunal garanti og huslejestigning i Hvidovrebo, Afdeling 3.....	15
Eventuelt.....	19
Lukket: Beslutning - Salg af vejareal ved Strandløbervej 17.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

20/37700

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-08-2021

Godkendt.

Punkt 2: Meddelelser

20/37700

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-08-2021

Borgmesteren orienterede om Corona situationen i Hvidovre.

Punkt 3: Beslutning - Budget 2022-2025 - Økonomiudvalget

20/40529

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal drøfte forslag til budget 2022-2024 på kommunens samlede økonomi samt på udvalgets eget område.

Indstilling

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at udvalget drøfter forslag til budget 2022-2025 på kommunens samlede økonomi
2. at drøfte afdækninger og temaanalyser på udvalgets område
3. at drøfte budgetsituationen på udvalgets eget område
4. at drøfte driftsudvidelsesforslag på udvalgets område
5. at drøfte investeringsoversigt på udvalgets område
6. at drøfte takster for 2022 på udvalgets område
7. at udvalgets bemærkninger oversendes til Økonomiudvalgets 1. behandling

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-08-2021

Ad 1. Økonomiudvalget drøftede forslag til budget 2022-2025 på kommunens samlede økonomi.

Gruppe A bad om et notat om en erhvervsplaymaker.

Steen Ørskov Larsen (UP) bad om et notat om oprensning og tætning af Avedøre Gadekær.

Ad 2. Økonomiudvalget drøftede afdækninger og temaanalyser på udvalgets område.

Ad 3. Økonomiudvalget drøftede budgetsituationen på udvalgets område.

Ad 4. Økonomiudvalget drøftede driftsudvidelsesforslag på udvalgets område.

Ad 5. Økonomiudvalget drøftede investeringsoversigt på udvalgets område.

Ad 6. Økonomiudvalget drøftede takster for 2022 på udvalgets område.

Ad 7. Økonomiudvalget godkendte, at udvalgets bemærkninger oversendes til Økonomiudvalgets 1. behandling.

Sagsfremstilling

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet sagsfremstillingen.

Udgangspunktet for budget 2022 er budgetoverslagsåret 2022, som det så ud med vedtagelsen af budget 2021. På daværende tidspunkt blev kassetrækket for 2022 opgjort til 33,8 mio. kr. For overslagsårene 2023 og 2024 var der tale om en kasseforøgelse på hhv. 45 og 55,6 mio. kr.

Baggrunden for det oprindeligt relativt store kassetræk i 2022 var det ekstraordinært store anlægsprogram. Hvidovre Kommunes drift er som udgangspunktet i en strukturel balance, hvilket vil sige, at indtægter fra skatter, udligning og generelle tilskud fratrukket driftsudgifter kan dække årets anlægsudgifter. Det skyldes ikke mindst den økonomiske opbremsning, som Kommunalbestyrelsen vedtog i budget 2019.

KL og regeringen har den 8. juni 2021 indgået aftale for kommunernes økonomi for 2022.

Økonomiaftalen rummer en række økonomiske forudsætninger og nøgletal. Her ses en oversigt over nogle af de vigtigste punkter:

Hovedelementerne i økonomiaftalen er (for alle kommuner):

- Der gives ekstra 1,4 mia. kr. til den demografiske udvikling i takt med, at der kommer flere børn og ældre
- Anlægsrammen udgør 19,9 mia. kr. til anlæg, hvoraf 1 mia. kr. finansieres af kommunernes egen likviditet.

Regeringen og KL er desuden enige om, at kommunerne herudover kan tilvejebringe råderum for 0,2 mia. kr. i 2022 ved brug af færre eksterne konsulenter. Beløbet stiger de efterfølgende år til i alt 1 mia. kr. Der forudsættes herudover frigjort 0,4 mia. kr. i kommunerne til velfærdsprioriteringer.

Samlet giver aftalen mulighed for at prioritere 2,0 mia. kr. i 2022 til bl.a. at dække den demografiske udvikling, ansætte flere velfærdsmedarbejdere og udvikle kernevelværdien.

I forlængelse af den indgåede økonomiaftale for 2022 har Bolig- og Indenrigsministeriet udmeldt de enkelte kommuners indtægtsrammer (skatter, udligning og generelle tilskud) for 2022.

Med udgangspunkt heri er udarbejdet Direktionens forslag til budget 2022-25, der viser en forbedring i Hvidovre Kommunes økonomi i forhold til det oprindeligt forudsatte i overslagsårene.

Direktionens forslag indebærer et kasseforbrug på ca. 2 mio. kr. i 2022. I forhold til overslagsåret 2022 i budget 2021, hvor der var et forventet kasseforbrug på 33,8 mio. kr. er dette en forbedring på ca. 32 mio. kr.

De væsentligste ændringer i forhold til forventningerne i det vedtagne budget 2021 for året 2022 er følgende:

Indtægter:

Flere skatteindtægter (48 mio. kr.)

Færre indtægter fra udligning af beskatningsgrundlag (-17 mio. kr.)

Lavere pris- og lønniveau (-5 mio. kr.)

Øgede bloktilskudsmidler til generelt løft af service (14 mio. kr.)

Regulering af bloktilskuddet vedrørende arbejdsmarkedsområdet (-12 mio. kr.) *)

Bloktilskud vedrørende ændret lovgivning og omlægning af puljer til bloktilskud (10 mio. kr.)

Regulering af bloktilskud fra staten på baggrund af kommunernes generelle økonomi (balancetilskud) (-36 mio. kr.)

Udgifter:

Lavere pris- og lønniveau (5 mio. kr.)

Merudgifter som følge af især demografi (-3 mio. kr.)

Merudgifter som konsekvens af lovændringer og omlægning af puljer til bloktilskud (-13 mio. kr.)

Mindreudgifter vedrørende arbejdsmarkedsområdet (12 mio. kr.) *)

Forslag til driftsudvidelser (-3 mio. kr.)

Mindreudgifter til anlægsniveau især som konsekvens af ændret periodisering samt forslag til nye projekter (30 mio. kr.)

Finansielle poster (1 mio. kr.)

*) Regulering på arbejdsmarkedsområdet indeholder ikke konsekvenser af aftalen om ret til tidlig pension (Arne-pension). Aftalen er indgået efter økonomiaftalen for 2022 og dermed også efter skønnet for overførselsudgifter for 2022 blev aftalt. De økonomiske konsekvenser aftales med KL på et senere tidspunkt.

Det vurderes, at budgetforslaget for 2022 med en planlagt lidt højere anlægsaktivitet i 2022 og en drift, der er i god balance, vil sikre et fremadrettet og sikkert fundament for kommunens økonomi til gavn for borgerne i Hvidovre Kommune.

Hvidovre Kommunes konsulentudgifter har været faldende og der er som følge heraf ikke reduktioner i budgetforslaget.

Økonomiudvalgets samlede budgetramme for 2022 udgør 616,3 mio. kr., hvoraf 550 mio. kr. er inden for servicerammen.

Politiske beslutninger og aftaler

Indstillingen skal ses som led i budgetprocessen for 2022-25.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser på nuværende tidspunkt.

Retsgrundlag

I overensstemmelse med lov om kommunernes styrelse § 37 (lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019) skal Økonomiudvalget udarbejde budgetforslag for det kommende regnskabsår, samt budgetoverslag for en flerårig periode til Kommunalbestyrelsen. Budgetforslaget skal jf. § 38 undergives to behandlinger i Kommunalbestyrelsen.

Det følger af bekendtgørelse om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v. § 2, stk. 1 (bekendtgørelse nr. 1051 af 15. oktober 2019), at forslag til kommunernes årsbudget og flerårige budgetoverslag udarbejdes af økonomiudvalget til kommunalbestyrelsen senest den 15. september forud for det pågældende regnskabsår. Det følger af bekendtgørelsens § 2, stk. 2, at kommunalbestyrelsens 2. behandling af forslaget til årsbudget og flerårige budgetoverslag foretages senest den 15. oktober.

Høring

Der er udsendt høringsmateriale i forbindelse med budget 2022-25. Høringssvarene vil løbende indgå i den politiske behandling af budgettet.

Bilag

Direktionens budgetforslag 2022-2025

Driftsudvidelsesforslag 2022-2025

Investeringsoversigt 2021-2025 - Direktionens budgetforslag

Anlægsskemaer - Direktionens budgetforslag

Afdækninger - budget 2022

Temaanalyse Hjemmehjælp

Temaanalyse Indkøb

Temaanalyse It og digitalisering

Temaanalyse Arbejdskraftsudfordringer

Takster 2022

Budgetrapport 2020-2025

Punkt 4: Beslutning - Stillingtagen til planproces for projekt for etageboliger på Landlystvej 44

20/34772

Beslutningstema

Ejeren af ejendommen på Landlystvej 44 ønsker at nedrive eksisterende erhvervs- og boligbebyggelse på ejendommen og i stedet opføre en boligbebyggelse i fire etager med 20 mindre lejligheder.

Projektet er lokalplanpligtigt, og kommunen er efter planloven forpligtet til at udarbejde et forslag til lokalplan, da projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Men udvalget har også muligheden for at ændre kommuneplanen, hvis man ikke ønsker at fremme projektet.

Udvalget skal beslutte, om man vil ændre kommuneplanens rammer, så der ikke kan gennemføres et projekt i det omfang, der fremgår af projektet.

Indstilling

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen,

1. at godkende, at ansøger meddeles, at kommunen ikke ønsker at udarbejde et lokalplansforslag på baggrund af den konkrete henvendelse og i stedet vil ændre kommuneplanens rammer for ejendommen
2. at godkende, at der indarbejdes en ændring i forslaget til Kommuneplan 2021, så ejendommen på Landlystvej 44 højst kan udnyttes med en bebyggelsesprocent på 60, og så bebyggelsen højst kan opføres i tre etager med en maksimal bygningshøjde på 11 m.

Beslutning i Økonomiudvalget den 14-06-2021

Sagen udsættes.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-08-2021

Ad 1. Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Skitseprojekt for 20 lejligheder

Ejendommen på Landlystvej 44 rummer i dag en erhvervs- og boligbebyggelse i en og to etager. Nikolic Arkitektur har for ejeren af ejendommen fremsendt et skitseprojekt for en ny boligbebyggelse på Landlystvej 44. Skitseprojektet vedlægges som bilag "Landlystvej 44 – forslag til boligejendom".

Tegningerne viser en slags punkthus i fire etager med fem boliger pr. etage, dvs. i alt 20 boliger, der alle er 2-værelses lejligheder. Bygningen forsynes desuden med kælder.

Det samlede boligareal er på 1.183 m² etageareal, svarende til en gennemsnitlig boligstørrelse på ca. 59 m² (brutto).

Med et grundareal på 1.479 m² er bebyggelsesprocenten beregnet til 80.

Bygningen er vist omtrent midt på grunden. Bygningen er placeret vinkelret på Landlystvej i en afstand af ca. 23 m fra vejskellet. Der er en afstand på 4,5 m til naboskellet mod øst op til etageboligerne i Snedkerhaven. Afstanden til naboskellet op mod boligerne mod vest er ca. 3,7 m. Den indbyrdes afstand mellem den foreslåede bygning og bygningen, der er opført på Landlystvej 42, er oplyst til 12,5 m

Der er angivet en bygningshøjde på 13,2 m. Hvis det skrå højdegrænseplan skulle være overholdt (max. højde = 1,4 x afstand), måtte bygningshøjden med den angivne placering ikke overskride 5,18 m.

Arealerne mellem bygningen og vejskellet vil overvejende blive anvendt til parkering (12 p-pladser). Her er også vist areal til cykelparkering. Der er placeret et affaldsskur ca. 1 m fra vejskel.

Administrationen har gennemgået projektet i forhold til principperne i Boligpolitikken. Notatet er vedlagt som bilag ”Boligprojekt på Landlystvej 44 i forhold til Boligpolitikken”

Gældende Lokalplan 106

Ejendommen ligger i den gældende Lokalplan 106 inden for delområde C, hvor den er udlagt til erhvervsformål som værksteder, engros- og lagervirksomheder og kontorer. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65, og bebyggelse må højst opføres i to etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Langs Landlystvej og langs naboskel i øvrigt skal bebyggelse holdes mindst 5 m fra skel.

Da etageboliger ikke er en tilladt anvendelse jf. lokalplanen, kan boligprojektet ikke gennemføres uden fornyet lokalplanlægning.

Blandet byområde i Kommuneplan 2016

Ejendommen ligger i den gældende kommuneplan inden for fortætningsområderne i det stationsnære kerneområde omkring Hvidovre Station.

I disse områder skal der ske en fysisk og funktionel fortætning gennem opførelse af supplerende bebyggelser og aktiviteter for at få mere liv og flere aktiviteter i byen. Fortætningsområderne skal kunne rumme en blanding af forskellige byfunktioner, herunder større kontorprægede virksomheder med mange ansatte, større institutioner med mange besøgende, samt tæt boligbyggeri. Fortætningsområderne i de stationsnære kerneområder skal udvikles efter en helhedsplan for hvert område.

I kommuneplanen ligger ejendommen inden for rammeområde 1A6, som følge af vedtagelsen af Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2016. Der gælder følgende rammebestemmelser for området:

- Generel anvendelse: Blandet byområde
- Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv, etageboliger, tæt-lave boliger, kontor- og serviceerhverv, offentlige formål
- Max. bebyggelsesprocent: 80
- Max. antal etager: 4
- Max. bygningshøjde: 14 m

Kommuneplanen fastlægger parkeringsnormen i fortætningsområderne til mindst en parkeringsplads pr. 200 m² og højst en parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til boligformål. Med et boligetageareal på 1.183 m² må der således etableres mellem seks og 12 p-pladser.

Pligt til at udarbejde en ny lokalplan

Projektet er lokalplanpligtigt, men i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommunen har i sådanne tilfælde pligt til at udarbejde en ny lokalplan. Derfor skal udvalget tage stilling til, om man vil lave en lokalplan for det fremsendte eller et tilrettet projekt, eller om man vil ændre kommuneplanens bestemmelser for ejendommen.

Forslag til handling

Hvis det skal lykkes med en fortætning i høj kvalitet af de stationsnære områder, skabes de bedste muligheder gennem en samlet planlægning for et større område. Som led i arbejdet med Lokalplan 141 for naboejendommen spurgte administrationen derfor, om ejer kunne være interesseret i at lade Landlystvej 44 indgå i en samlet helhedsplan ved udbygningen af Snedkerhaven. Ifølge udviklerne var dette beklageligvis ikke muligt på daværende tidspunkt.

Administrationen vurderer, at grunden med sin begrænsede størrelse, smalle form og beliggenheden i forhold til nabobygninger gør den uegnet til fortætning i større omfang. En mindre huludfyldning som denne bør ske på en sådan måde, at ejendommen ikke bebygges ud over det, som de generelle forhold i området giver mulighed for.

Nabobebyggelsen på Landlystvej 42 er opført i tre etager mod Landlystvej for at sikre et sammenhængende bybillede på nordsiden af denne vej. Også boligblokkene på Landlystvej 46 og 46A samt Hvidovrevej 83 og 83A er i tre etager.

Dette bør også være det maksimalt tilladte for ejendommen på Landlystvej 44. Det modsvarer en maksimal bebyggelsesprocent på 60, hvilket i øvrigt svarer til byggeretten for etageboligbebyggelse jf. BR18, § 170, hvis ejendommen ikke er lokalplanlagt. En etageboligbebyggelse på tre etager giver normalt en bygningshøjde på ca. 10 m.

Det foreslås derfor, at ansøger meddeles, at kommunen ikke ønsker at udarbejde et lokalplansforslag på baggrund af den konkrete henvendelse og i stedet vil ændre kommuneplanens rammer for ejendommen, så denne højst kan udnyttes med en bebyggelsesprocent på 60, højst bebyggelse i tre etager og en maksimal bygningshøjde på 11 m.

Denne ændring bør i givet fald blive indarbejdet i forslaget til Kommuneplan 2021.

Hvis administrationens forslag ikke godkendes, vil sagen blive forelagt Bygge- og Planudvalget med henblik på igangsættelse af en lokalplan.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommuneplan 2016 blev endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25. oktober 2016, punkt 5.

Boligpolitikken blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 29. januar 2019, punkt 7.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter § 13, stk. 2 i planloven, (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer), skal en lokalplan tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Det følger af stk. 3, at hvis en udstykning eller et byggearbejde m.v. som nævnt i stk. 2 er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Bilag 01 Landlystvej 44 Forslag til boligejendom

Bilag 02 Landlystvej 44 i forhold til Boligpolitikken

Punkt 5: Beslutning - Hvidovre Kommunes konsulentudgifter 2020 samt 2021 (1. halvår)

18/27511

Beslutningstema

Som en del af budgetprocessen for 2021 blev det besluttet, at der løbende skulle følges op på Hvidovre Kommunes udgifter til eksterne konsulenter.

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet opgørelse over kommunens konsulentudgifter for 2020 og ligeledes for første halvår af 2021.

Økonomiudvalget skal tage opgørelse til efterretning og tage stilling til om der skal indarbejdes reduktioner i budget 2022-25.

Indstilling

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at tage opgørelse over konsulentudgifter for 2020 til efterretning
2. at godkende, at der på baggrund af det faldende forbrug ikke indstilles til reduktioner af konsulentudgifterne

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-08-2021

Ad 1. Økonomiudvalget tog opgørelsen over konsulentudgifter for 2020 til efterretning.

Ad 2. Økonomiudvalget godkendte, at der på baggrund af det faldende forbrug ikke indstilles til reduktioner af konsulentudgifterne.

Økonomiudvalget skal årligt have en opgørelse over, hvordan konsulentudgifterne udvikler sig.

Sagsfremstilling

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet sagsfremstillingen.

Center for Økonomi og Personale har, i lighed med tidligere år, udarbejdet overblik over Hvidovre Kommunes brug af konsulentudgifter i det seneste regnskabsår. Der fokuseres på kommunens udgifter til konsulentudgifter i 2020, og til sammenligning er kommunens udgifter til konsulentudgifter i årene 2018 og 2019 opgjort og medtaget i opgørelsen. Og herudover er opgjort udgifter til konsulentudgifter afholdt i første halvår af 2021.

Der findes ikke en éntydig definition af, hvad der kan henregnes til konsulentudgifter – hvilket vanskeliggør en fyldestgørende afdækning. I opgørelsen er udgifter til konsulentudgifter grundlæggende baseret på økonomiske data, der er afgrænset til alle konsulentudgifter, der i henhold til Hvidovre Kommunes regnskabsregulativ (Regulativ for økonomistyring), er registreret og bogført på kommunens konti relateret til brug for udgifter til konsulentudgifter.

Konsulentudgifter kan være afledt af forskellige behov, f.eks.

- Udgifter afledt af politiske beslutninger
- Udgifter der afstedkommer større indtægter
- Udgifter til projekter, hvor der er ekstern finansiering
- 3. parts hensyn i vurderinger
- Lokale beslutninger i de enkelte centre

Med afsæt i KL og regeringens økonomiaftale for 2021, der bl.a. peger på effektiviseringspotentialer i kommunernes konsulentforbrug, foretages løbende opfølgning på udgifter til konsulenter relateret til kommunens driftsudgifter og anlægsprojekter.

Da konsulentudgifterne på anlægsområdet hænger sammen med anlægsaktiviteten i de enkelte regnskabsår, og dermed er meget svingende mellem årene, dækker analysen alene udgifter til konsulenttydelser i 2020.

Politiske beslutninger og aftaler

Regeringen og KL er i økonomiaftale for 2021 enige om, at der – for Hvidovre Kommunes vedkommende - kan frigøres ca. 10 mio. kr. i eksternt konsulentforbrug frem mod 2025, hvoraf 5 mio. kr. frigøres i 2021, 7 mio. kr. i 2022, 8 mio. kr. i 2023 og 9 mio. kr. i 2024.

På Økonomiudvalgets møde den 1. marts 2021, pkt. 3 om godkendelse af budgetprocessen for 2022-25 besluttede udvalget, at der skulle udarbejdes en opgørelse over konsulentforbruget til Økonomiudvalget i august 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag i denne sag.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Hvidovre Kommunes konsulentudgifter 2018-2021 (1. halvår)

Punkt 6: Beslutning - Renovering med kommunal garanti og huslejestigning i Hvidovrebo, Afdeling 3

21/19603

Beslutningstema

Boligforeningen Hvidovrebo, Afdeling 3, Hvidovregade (herefter ”boligorganisationen”) ønsker at renovere tag, ventilation, altan og vinduer for en forventet projektsum på 35.958.750 kr.

Afdelingen har brug for at optage et realkreditlån for at betale for den største del af renoveringen. Realkreditinstituttet vil give lånet, men kun hvis Hvidovre Kommune stiller 33,75 % garanti for lånet. Renoveringen medfører huslejestigninger på 29,43 %.

Renoveringsprojektet er ikke støttet af Landsbyggefonden, derfor kan kommunen ikke stille garanti for realkreditlånet, medmindre der er tale om ekstraordinære renoveringsarbejder. Det er administrationens vurdering, at der er tale om ekstraordinære arbejder, og at kommunen derfor kan stille den ønskede garanti. Ved vurdering om kommune skal stille garantien, bør det tillægges betydning om boligafdeling har henlagt for lidt eller har haft en uforsvarlig drift, samt afdelingens økonomiske situation, hvis der ikke stilles en garanti.

Kommunalbestyrelsen skal også vurdere, om huslejestigningen er rimelig i forhold til formålene i almenboligloven.

Det følger af Delegationsplan for Hvidovre Kommune, at Kommunalbestyrelsen skal tage stilling, når der skal ske godkendelse af lånoptagelse med kommunal garanti, og huslejestigningen er på mere end 10 %.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at godkende, at der stilles kommunal garanti for 33,75 %.
2. at godkende huslejestigningen på 29,24 %.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-08-2021

Ad 1.

For: Gruppe A, F, V og Steen Ørskov Larsen (UP).

Gruppe Ø afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Ad 2.

For: Gruppe A, F, V og Steen Ørskov Larsen (UP).

Gruppe Ø afventer kommunalbestyrelsen.

Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Boligorganisationen har via deres administrator FA09 søgt om at få godkendt et renoveringsprojekt i Afdeling 3, Hvidovregade, som er beliggende på Hvidovregade 43 til 45B (vedlagt som bilag ”Ansøgning” og ”Budgetskema”)

Afdelingen består af 42 boliger, som er opført som etageejendomme i 1951. Der er tale om 2, 3 og 4-rums boliger på mellem 65 m² til 95 m². Den offentlige ejendomsvurdering lyder på 43,0 mio. kr.

Renoveringen omfatter:

- Efterisolering af alle facader og gavle med nye teglskaller (forbedring)
- Efterisolering i loftrum (forbedring)
- Ny tagbeklædning udføres med røde tagsten
- Nye tagrender og nedløb
- Nye vinduer og nye terrassedøre (forbedring)
- Nye indgangspartier med baldakiner
- Etablering af nye altaner
- Etablering af ventilator i bad (forbedring)
- Etablering af konvektor
- Nye udvendige lyskasser
- Forslag til ændring af 1-strengt anlæg til 2-strengt anlæg (mulig forbedring)

Afdelingsmødet har godkendt renoveringen og den kommende huslejestigning på et ekstraordinært møde den 19. oktober 2020 og boligorganisationens bestyrelse har den 28. oktober 2020 godkendt renoveringsprojektet og anvendelse af egen trækingsret for 5 mio. kr. (vedlagt som bilag ”Referat af ekstraordinært afdelingsmøde” og ”Referat af boligorganisationens bestyrelsesmøde”). Administrator har supplerende oplyst, at de er den opfattelse af alle beboerdemokratiske regler, er overholdt, selvom dirigenten adspurgt af afdelingsmødet giver en upræcis vejledning om fuldmagt og muligheder for urafstemning.

Kommunal lånegaranti

Det samlede renoveringsprojekt koster 35.958.750 kr. og skal finansieres:

Realkreditlån	29.348.750
Afdelingens egne midler	1.601.000
Brug af egen trækingsret	5.000.000
I alt i kr.	35.958.750

Afdelingen ønsker at optage et realkreditlån på 29.348.750 kr. (vedlagt som bilag "Tilbud realkreditlån"), og realkreditinstituttet har stillet som betingelse, at kommunen stiller 33,75 % garanti for lånet. Lånet vil få prioritet seks (sidste) og på de foranstående tinglyste lån udgør den samlede gæld ca. 6,0 mio. kr. Den nye samlede belåning vil ikke overstige den offentlige ejendomsværdi. Det er derfor administrationens vurdering, at risikoen ved at stille garantien er minimal.

Renoveringsprojektet er ikke støttet af Landsbyggefonden, derfor kan kommunen ikke stille garanti for realkreditlånet, medmindre der er tale om ekstraordinære renoveringsarbejder.

Baggrunden er almenboliglovens udgangspunkt om, at renoveringsarbejder i afdelingerne skal finansieres med henlæggelsesmidler, dispositionsfonden, arbejdskapitalen eller egen trækingsret. Det vil have en negativ effekt på afdelingens incitament til at henlægge tilstrækkelige midler til renoveringsarbejder, hvis kommunen yder garanti for lån til renoveringsarbejder, der ikke er strengt nødvendige, eller som kan finansieres ved brug af boligorganisationens eller afdelingens egne midler.

Det er efter administrationens vurdering tale om forbedringer og almindelige moderniseringsarbejder efter almenboliglovens regler om arkitektonisk, teknisk, miljø og energimæssig kvalitet, såvel som ekstraordinære renoveringsarbejder.

Der er lagt vægt på, at boligorganisationen igennem en årrække har karakteriseret ejendommens vedligeholdelse som mindre tilfredsstillende, og i styringsrapporten for 2019 har specificeret det til "tag og vinduer" og i 2020 til "tag, vinduer og facadeisolering", hvilket indikerer, at ikke alle arbejder i projektet er ekstraordinære, og at de har været kendt gennem længere tid.

Administrator har supplerende oplyst, at det godkendte projektforslag med tag, vinduer og især facadeisolering med nye teglskaller er af akut karakter og dermed en ekstraordinær renovering. Det underbygges især af, at afdelingen er præget af en stor mængde fugtskader, dårligt indeklima, kuldebroer med dertilhørende store skimmelskader, fugtskader, og et tag der er så utæt, at flere skader kan være under opsejling. Derudover vil afdelingen yderligere være nødsaget til at genhuse beboere til vinter i de lejligheder, der er ramt af vandindtrængen og kraftige kuldegener.

Sekundært vil de ekstraordinære renoveringsarbejder være en stor medspiller i afdelingens energioptimering, og tilgodese lejernes indeklima og forøge mulighederne for en besparelse på varmeregningen for den enkelte beboer, hvilket også understøtter den nye effektiviseringsaftale 2021-2026, hvor fokus især er på energieffektivisering, herunder en mere effektiv og bæredygtig energiudnyttelse.

Administrationen har vurderet, at den manglende opsparring ikke skyldes uforsvarligt drift, eller manglende henlæggelser, idet afdeling siden 2017 har henlagt flere midler i forhold til benchmark. Hvis Hvidovre Kommune ikke stiller garanti for realkreditlånet vil det forventeligt påvirke afdelingens økonomi negativt. Lånet vil blive dyrere og dermed vil det også påvirke huslejen, som vil stige.

Huslejestigning

Når realkreditlånet skal betales tilbage, får det konsekvenser for huslejens størrelse, og administrator har oplyst, at konsekvensen vil være en stigning på 29,24 %. Boligerne er af meget varierende størrelse, men i udvalgte boligtyper vil konsekvensen i faktiske tal være:

	Nuværende husleje i kr.	Ny forventet husleje i kr.
2 rums bolig – 62 m ²	5.123	6.621
3 rums bolig – 85 m ²	6.768	8.747
4 rums bolig – 95 m ²	7.499	9.692

Administrationen vurderer, at boligerne på trods af huslejestigningen, fortsat vil kunne anvendes til boligsociale formål og udlejes til grupper, som har vanskeligt ved at skaffe sig en passende bolig på almindelige vilkår.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Garantien beregnes som alle andre garantier kommunen stiller.

Det bemærkes, at den stillede garanti ikke medregnes i kommunens låneramme.

Retsgrundlag

Lovbekendtgørelse om almene boliger m.v., nr. 1203 af 3. august 2020, §§ 5 b - 6 f (formål) efter lovens § 98, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen yde garanti for lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder.

Lovbekendtgørelse om leje af almene boliger, nr. 928 af 4. september 2019, § 10, stk. 3. Lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Overstiger lejeforhøjelsen inden for et regnskabsår ikke 5 pct. af lejen, kan forhøjelsen dog gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Ansøgning

Budgetskema

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Tilbud Realkredit

Punkt 7: Eventuelt

20/37700

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-08-2021

Ingen bemærkninger.

Punkt 8: Lukket: Beslutning - Salg af vejareal ved Strandløbervej 17

21/5159