

REFERAT Økonomiudvalget d. 06-11-2023

Mødedato Mandag d. 06. november 2023 kl. 17:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Marie-Louise Jørgensen, Søren Friis Trebbien, Charlotte Munch, Arne Bech, Mikkel Dencker, Kenneth F. Christensen, Helle M. Adelborg

Innholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Meddelelser.....	4
Orientering - Status på anlægssager per oktober 2023.....	5
Orientering - Sygefraværstatistik 1. halvår 2023.....	9
Orientering - Dansk Industris erhvervsundersøgelse 2023.....	14
Beslutning - 5-årig garantistillelse BIOFOS Lynettefællesskabet A/S.....	16
Beslutning - 5-årig garantistillelse BIOFOS Spildevandscenter Avedøre A/S.....	19
Beslutning - Lejeforhøjelse og kommunal garanti for ustøttet renovering i Hvidovre Boligselskab, ε	22
Beslutning - Tilsyn med Lejerbo Hvidovre, afdeling 002-0, Sønderkærgården.....	28
Beslutning - Rekruttering af ny centerchef for Sundhed og Ældre.....	33
Orientering - Ukraineindsatsen.....	35
Orientering - Likviditet 3. kvartal 2023.....	38
Orientering - Årsrapport for forsikringsområdet 2022.....	44
Eventuelt.....	46
Beslutning – Tilsagn til skema B for renovering af afdeling Store Hus, Avedøre Boligselskab.....	47

Sak 1: Godkendelse af dagsorden

22/33837

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Punkt 8, 9 og 15 behandles efter punkt 3.

Punkt 15 flyttes til åben dagsorden.

Godkendt.

Sak 2: Meddelelser

22/33837

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Ingen meddelelser.

Sak 3: Orientering - Status på anlægssager per oktober 2023

23/6230

Beslutningstema

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget orienteres hermed om anlægsstatus per oktober måned 2023.

Udvalget skal tage orienteringen til efterretning.

Indstilling

Direktøren indstiller til Klima-, Miljø- og Teknikudvalget at anbefale overfor Økonomiudvalget

1. at tage anlægsstatus per april måned 2023 til efterretning.

Beslutning i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 02-10-2023

Anbefales taget til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-10-2023

Udsat.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Økonomiudvalget tog anlægsstatus per april måned 2023 til efterretning.

Helle M. Adelborg (A) og Mikkel Dencker (O) spurgte ift. byskilte, hvem der har beslutningskompetence, om det opsatte er blivende samt økonomien omkring det. Administrationen udarbejder et notat.

Sagsfremstilling

Center for Trafik og Ejendomme har udarbejdet denne sagsfremstilling.

To gange årligt orienterer administrationen Klima-, Miljø- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget om status på de igangværende anlægsprojekter.

De væsentligste projekter at fremhæve er voldgiftssagen vedr. Tumblehuset, samt tvist vedr. Bytoften / institutionen landsbyen.

På udvalgsrådet gennemgår administrationen status på aktuelle projekter ud fra følgende kriterier:

1. Udfordringer på økonomi (Ø) tid (T) eller kvalitet/kompleksitet (K)
2. Stor foranderlighed eller usikkerhed i proces
3. Offentlig eller politisk bevågenhed

I vedlagte bilag ” Status på anlægssager per oktober 2023 - oversigt” markeres byggeanlægsprojekterne ift. Økonomi, Tid og Kvalitet med følgende signaturer:

Farve	Status	Økonomi	Tid
Grøn	Projektet kører som planlagt.	-	-
Gul	Projektet er i risiko for overskridelser ift. retningslinjer og aftaler.	Mindre end 2% afvigelse.	Mindre end 2 måneders afvigelse.
Rød	Projektet har overskredet aftalt Ø, T og K, og en sag fremlægges til politisk orientering og/eller stillingtagen, hvis sagen er væsentlig, hvilket betyder en vis økonomi.	Mere end 2% afvigelse.	Mere end 2 måneders afvigelse.
Blå	Juridisk tvist med ekstern part.	-	-

Væsentligste projekter i rød og blå

Med henvisning til vedlagte bilag ”Status på anlægssager per oktober 2023 – oversigt” gennemgås i nedenstående væsentlige projekter med rød og blå farvemarkering.

Parallelvej 47 (bofællesskab)

Tidsplanen for byggeriets ibrugtagning er ukendt da DAB ønsker at gøre brug af muligheden for at udskyde byggeriet idet projektet er udfordret på realiserbarhed grundet økonomi samt myndighedskrav mht. støj og skybrudssikring.

Holmegårdsskolen indskoling og udskoling

Udsudte arbejder og mangelfhjælpning forventes afsluttet inden jul 2023. Verserende uenigheder om fejl og mangler, resultatet ventes at kunne holdes inden for eksisterende budget.

Tumlehuset (Lille Sky) Voldgiftssag

Verserende voldgiftssag. Hovedforhandlingerne var berammet til uge 45, 2023. Sagens modparter har begæret udskydelse til uge 10, 2024. Afklaringer pågår fortsat.

Tumlehuset (Lille Sky) Udbedring

Kontrakt med totalentreprenør er indgået primo september. Projektering pågår i 2023/2024. Udførelse sker i 2024. Dispensation for trinlyd er givet. Permanent ibrugtagningstilladelse kan udstedes. Midlertidig legeplads på Cirkusgrunden udføres ultimo 2023.

Børnehuset Bytoften 29

Som meddelt ifm. anlægsstatus i april 2023 er der en fortsat en tvist mellem entreprenør og Hvidovre Kommune vedr. udeståender ifm. fejl og mangler samt tillægsarbejder på det afleverede institutionsbyggeri "Landsbyen" på Bytoften 29. I april var budgetoverskridelsen estimeret til 1,8 mio. kr. Den estimerede budgetoverskridelse er nu forøget.

Forskellen i overskridelsen fra april til august skyldes overordnet tre forhold:

- at der er tilgået ny viden om udgifter vedrørende net til trappesikring samt at skimmelfhjælpning ikke kan håndteres som forsikringssag
- at hovedentreprenør, efter kommunen har rykket adskillige gange, er fremkommet med opgørelse af ekstraarbejder, der er markant højere end estimeret samt
- at udgifter til ekstern rådgivning pga. det langstrakte forløb er højere end tidligere forventet.

Etablering af Rusmiddelcenter

Projektet er blevet dyrere end ventet pga. uforudsete udgifter til bl.a. brandtiltag, gulve og lofter, herunder ventilation. Rusmiddelcenteret, døbt "Værket", tages i brug ultimo september 2023. Særskilt sag om anlægsregnskab og bevilling forventes forelagt i december 2023.

Rådhuset Fløj A – klimaskærm

Nyt udbud betyder, at projektet strækker sig ind i 2024. Projektet forventes afsluttes ultimo april 2024.

Plejecenter Krogstenshave, tage

KAB's forundersøgelser har taget længere tid end planlagt, projektet strækker sig derfor ind i 2024.

Vandtårnet udvendig renovering

Den udvendige renovering afventer sagen fra Center for Kultur og Fritid i november 2023 om anvendelsen af tårnet. Center for Trafik og Ejendomme afventer afklaring om anvendelsesformål og fondsmidler for at kunne igangsætte enten den udvendige renovering som selvstændigt projekt eller et samlet projekt, hvor ved rådgiverudgifter til en samlet projektering samt omkostninger til byggeplads og stillads mv. kan minimeres.

Skybrudshåndtering på Holmegårdsskolen

Sag forelægges for Klima-, Miljø- og Teknikudvalget i november 2023.

Projektet har afventet afklaringer vedr. samarbejde med HOFOR, projektområdet er blevet udvidet idet der er mere terræn der skal nivelleres for at lede vandet til bassinet. Slutteligt har der været en række forsinkende afklaringer pga. skærpede grænseværdier for udledning af PFAS fra kunstgræsbaner.

Politiske beslutninger og aftaler

Status på anlægssager er senest forelagt for Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 10. april 2023, punkt 10, og Økonomiudvalget den 24. april 2023, punkt 20.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag i denne orienteringssag.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Vedlegg

Status på anlægssager per oktober 2023 - oversigt

Præsentation - Status på anlæg - oktober 2023

Sak 4: Orientering - Sygefraværstatistik 1. halvår 2023

21/8622

Beslutningstema

Økonomiudvalget bliver halvårligt forelagt udviklingen over sygefraværet i Hvidovre Kommune til orientering.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at tage orienteringen om sygefraværstatistik til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-10-2023

Udsat.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Økonomiudvalget tog orienteringen om sygefraværstatistik til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Den samlede sygefraværstatistik for 2. kvartal 2023 indeholder stadig reminiscenser af Covid -19 epidemien, dog er statistikken nu renset for mulige variationer i sygdomsregistreringer. Dette skyldes, at det i statistikperioden ikke længere er muligt at registrere Covid -19 som en samfundskritisk sygdom.

Som det ses i figur 1 topper sygefraværet i de måneder, hvor epidemien havde de største udbrud, og samtidig var store dele af de kommunale tilbud (dagtilbud og skoler) stadig åbne.

Figur 1: Fraværstatistik for hele kommunen*



* Grafen viser årsudviklingen i sygefraværet fra januar til december. Det betyder, at grafen for de seneste 12 måneder udtrykker sygefravær fra januar-juni 2023 og juli-december 2022. Tilsvarende gælder for grafen for de forrige 12 måneder.

Sygefravær hele kommunen

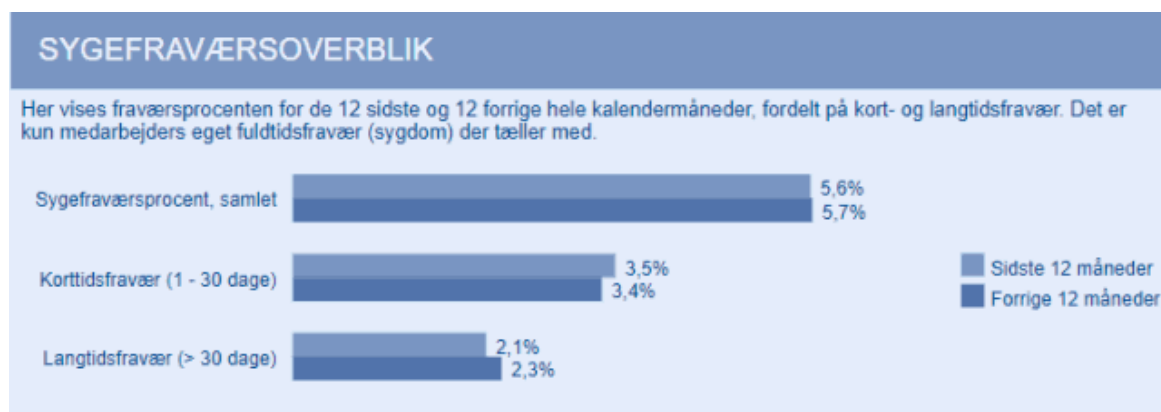
Den samlede sygefraværsprocent for hele kommunen er faldet marginalt til 5,6 % i de sidste 12 måneder sammenlignet med de foregående 12 måneders 5,7 %.

Eget sygefravær registreres i to typer:

- Korttidsfravær (1-30 dage)
- Langtidsfravær (31+ dage).

Det bemærkes, at det er langtidsfraværet i sammenligningsperioden der er faldet. Korttidsfraværet er derimod steget i perioden.

Figur 2: Sygefraværsoverblik for de sidste 12 måneder mv.



Kort- og langtidsfravær i kvartaler

I Figur 3 illustreres udviklingen i langtids- og korttidsfravær i kvartaler.

Som det ses i figur 3, var korttidssygefraværet i 1. kvartal 2023 højt.

I 2. kvartal 2023 er korttidsfraværet faldet og mindre end korttidsfraværet i 2. kvartal 2022. Samlet set er korttidsfraværet stærkt medvirkende til at det samlede sygefravær for 1. halvår for Hvidovre Kommune er højt.

Det procentvise langtidsygefravær ligger nogenlunde stabilt, når der ses på kvartaler med undtagelse af 3. kvartal 2022, hvor langtidsygefraværet var meget lavt. Det lave langtidsygefravær i dette kvartal er medvirkende til at langtidsygefraværet inden for de sidste 12 måneder er marginalt faldende, sammenlignet med de foregående 12 måneder.

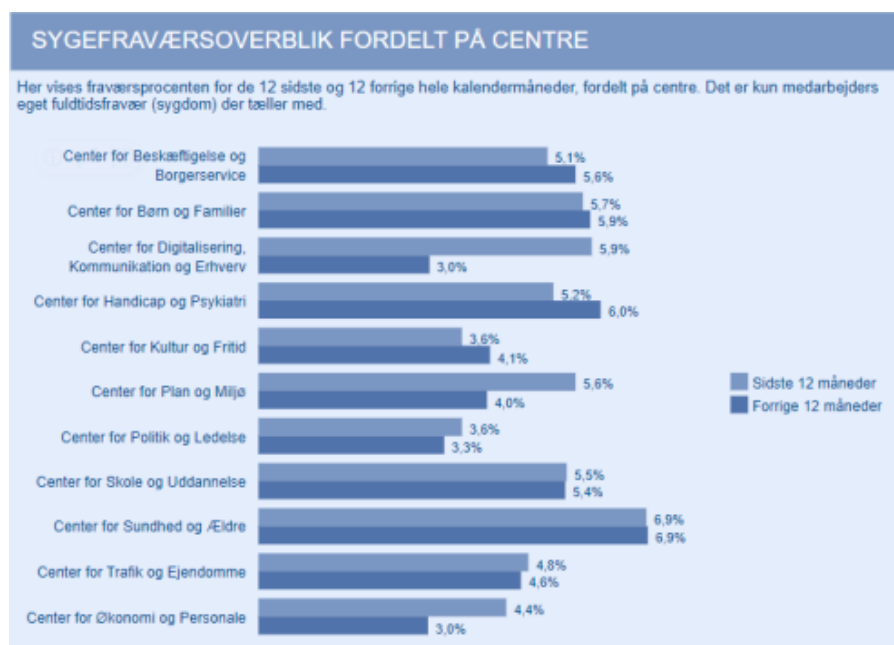
Figur 3: Sygefraværsudvikling - Kort- og langtidsfravær 2021-2023 fordelt på kvartaler - Hele kommunen.



Sygefravær fordelt på centre

Der ikke er noget entydigt mønster i forhold til hvilke centre der har en stigning i sygefravær, og hvilke centre der ikke har haft en stigning.

Figur 4: Sygefravær fordelt på centre



Der er syv centre, der har et sygefravær på over 5 pct. i de forløbne 12 måneder, og heraf har et af disse centre (SOÆ) en sygefraværsprocent på over 6 pct. Hvidovre Kommune har juni 2022 fået tildelt puljemidler fra STAR med hensyn til ansættelse af konsulent, der skal medvirke til at nedbringe sygefraværet på ældreområdet. Der er i ØOP iværksat en ansættelsesproces af denne konsulent, der forventes at tiltræde 1. oktober 2023.

I fire centre har der været et fald i sygefraværet i forhold til forrige 12 måneder. De øvrige syv centre har i de forgangne sidste 12 måneder haft en stigning i sygefravær.

Sygefravær omregnet til fuldtidsstillinger.

Når sygefraværet omregnes til fuldtidsstillinger, har Hvidovre Kommune i perioden haft en stigning i perioden. I 1. halvår 2023 var der et sygefravær svarende til 424 fuldtidsstillinger. I den tilsvarende periode i 2022 var der et fravær svarende til 404 fuldtidsstillinger.

Sygedage omregnet til fuldtidsstillinger

1. halvår	2022	2023
-----------	------	------

Sygedage omregnet til fuldtid	404	424
-------------------------------	-----	-----

Udviklingen - hvor sygefraværet i procent er faldet i 2023 i forhold til 2022, men antallet sygedage omregnet til stillinger er steget - kan direkte relateres til, at der er kommet flere medarbejdere i kommunen i 2023 i forhold til 2022.

Det skyldes at der ved beregning af sygefravær indgår to beregningslementer. Det drejer sig om antallet af fraværstimer og det samlede antal arbejdstimer (nærvær).

Selve fraværsprocenten udregnes ved at sammenholde antal fraværstimer med antal nærværstimer. Dette medfører at antallet af fraværstimer kan gå op uden at fraværsprocenten stiger – hvis nærværstimerne samtidig stiger tilsvarende eller mere.

Fraværdsdage pr. fuldtidsansat, modsat fraværsprocenten, bygger på ét element: antal fraværstimer. Antal fraværstimer omregnes til en fuldtidsnorm. En stigning i fraværstimer vil derfor også altid give en stigning i antal omregnede sygedage pr. fuldtidsansat.

Økonomiudvalget har tidligere ønsket en oversigt over sygefraværet i de enkelte enheder, institutioner og skoler mv. hvor sygefraværet er 5 % og derover. Denne oversigt er medtaget som bilag – ”Sygefravær på udvalgte enheder 5% og derover”.

Det bemærkes, at sygefraværet i de borgernære enheder (skoler, dagtilbud, hjemmepleje, plejecentre mv.) gennemgående er højere, da medarbejderne i disse tilbud generelt er mere udsat for diverse sygdomme fra det omkringliggende samfund end medarbejdere med mere administrative funktioner.

Politiske beslutninger og aftaler

Økonomiudvalget orienteres om Hvidovre Kommunes sygefravær hvert halvår.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag i denne orientingssag.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Vedlegg

Sygefravær på udvalgte enheder 5% og derover

Sak 5: Orientering - Dansk Industris erhvervsundersøgelse 2023

23/22750

Beslutningstema

Orientering om Hvidovres placering på Dansk Industris Erhvervsvenlighedsundersøgelse 2023. Selvom Hvidovre Kommune på årets liste er faldet fra en 48. plads i 2021 til en 63. plads, soerer Hvidovre højt på den grønne udvikling, arbejdskraft og infrastruktur i målingen. Hanne Fjorbak Rasmussen, centerchef for Center for Digitalisering Kommunikation og Erhverv vil orientere om undersøgelsens væsentligste hovedpunkter på mødet

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at tage undersøgelsen om Dansk Industris erhvervsundersøgelse til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-10-2023

Udsat.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Økonomiudvalget tog undersøgelsen om Dansk Industris erhvervsundersøgelse til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Digitalisering, Kommunikation og Erhverv har udarbejdet dagsordenpunktet.

Dansk Industri måler årligt kommunernes erhvervsvenlighed på 10 parametre og er baseret på både statistik og spørgsmål til virksomhederne. I år har 81 lokale virksomheder givet deres bud på, hvordan de oplever bl.a. sagsbehandling, trafikforhold, skatte- og afgiftsniveau samt den dialog de har med kommunen.

På den samlede liste over kommunernes erhvervsvenlighed er Hvidovre gået 13 pladser tilbage til en til 61. plads på landsplan. I Region Hovedstaden ligger Hvidovre over gennemsnittet og på en samlet 10. plads ud af de 27 hovedstadskommuner, der medvirker i undersøgelsen.

Hvidovre klarer sig særligt godt på de to parametre om infrastruktur og adgang til kvalificeret arbejdskraft. Og det er også de to emner, virksomhederne i Hvidovre helst vil have, at kommunen prioriterer, viser undersøgelsen. Også når det kommer til grøn udvikling er der fremgang for Hvidovre, der er gået fra en plads som nr. 60 til nu 36.

Målingen drøftes med lokale virksomheder og repræsentanter fra faglige organisationer FH Hovedstaden, Dansk Industri, Dansk Erhverv og TekniQ når Erhvervskontaktudvalget mødes 20. november 2023. Målingen drøftes endvidere på et årligt møde med Dansk Industri i januar 2024.

Politiske beslutninger og aftaler

Hvidovres Erhvervs- og vækststrategi 2020-2023 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen d. 26. november 2019.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lov om erhvervsfremme - LOV nr 1518 af 18/12/2018

Vedlegg

Dansk Industris Erhvervsundersøgelse 2023

Sak 6: Beslutning - 5-årig garantistillelse BIOFOS Lynettefællesskabet A/S

23/481

Beslutningstema

BIOFOS A/S har fremsendt ansøgning om kommunal garantistillelse for byggekredit og lån til anlægsinvesteringer i årene 2023-2027 i BIOFOS Lynettefællesskabet A/S efter reglerne i vandsektorlovens § 16. Samtidig har bestyrelsen i BIOFOS A/S indstillet til ejerkommunerne, at kommunerne fremadrettet anmodes om femårige garantistillelser.

I forbindelse med dannelsen af BIOFOS A/S indgik ejerkommunerne, via stiftelsesaftalen, en aftale om at yde det fælleskommunale selskab garantier for lån, hvorved selskabet får adgang til lån hos Kommunekredit.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte om BIOFOS A/S' indstilling om femårige garantistillelser kan imødekommes samt om Hvidovre Kommune vil imødekomme ansøgningen om garantistillelse for 59,53 mio. kr. for perioden 2023-2027.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at godkende, at BIOFOS A/S fremadrettet anmoder kommunerne om femårige garantistillelser
2. at godkende, at kommunen yder den ansøgte garantiramme på 59,53 mio. kr. til BIOFOS Lynettefællesskabet A/S for årene 2023-2027
3. at godkende, at BIOFOS A/S som betingelse for garantistillelsen skal betale en garantiprovision til Hvidovre Kommune på markedsvilkår, beregnet på basis af restgælden på de lån, der er omfattet af garantien.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Ad 1.- 3. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet dagsordenspunktet.

BIOFOS A/S har i skrivelse af 8. september 2023, bilag ”BIOFOS – garantistillelse for Lynettefællesskabet A/S”, ansøgt om kommunal garantistillelse til lån for anlægsinvesteringer i årene 2023-2027. I skrivelsen oplyses desuden, at bestyrelsen for BIOFOS Lynettefællesskabet A/S den 9. juni 2023 har godkendt indstilling til ejerkommunerne om garantistillelse af lånerammer i perioden frem til 2027, således at:

- Kommunerne med primært forsyningsområde til BIOFOS Lynettefællesskabet A/S anmodes om én garantistillelse for perioden 2024-2027.
- Processen for garantistillelser ændres, så BIOFOS Lynettefællesskabet A/S fremadrettet anmoder kommunerne om femårige garantirammer.

BIOFOS's investeringsplan for 2024-2028 indeholder projekter, der alle er nødvendige som følge af nye lovkrav samt befolkningsvæksten i hovedstadsområdet og dermed behov for mere kapacitet. Bestyrelsen har på baggrund heraf besluttet at lånefinansiere investeringer frem mod 2027, idet disse ikke kan rummes inden for takstfinansieringen.

BIOFOS Lynettefællesskabet A/S har behov for en garantiramme svarende til 1.473,51 mio. kr. til brug for optagelse af byggekredit, som efterfølgende konverteres til lån i Kommunekredit med ejerkommunernes garantistillelse. Hvidovre Kommunes andel af garantirammen udgør 59,53 mio. kr. svarende til 4,04 %.

BIOFOS A/S oplyser, at baggrunden for at overgå fra årlige anmodninger om garantistillelser til femårige anmodninger, er at reducere de administrative opgaver og sagsbehandlingstider i den samlede låneproces.

BIOFOS A/S' ejerkreds er i alt 15 kommuner i hovedstadsområdet og heraf indgår 8 kommuner gennem HOFOR Spildevand (Albertslund, Brøndby, Dragør, Herlev, Hvidovre, København, Rødovre og Vallensbæk) i BIOFOS Lynettefællesskab A/S.

Det fremgår i BIOFOS' ejeraftale, indgået ved stiftelsen af koncernen, punkt 8.3, at:

Garantier for lån, der optages af et Renseselskab, stilles af de kommuner, hvor det enkelte Renseselskab har sit primære forsyningsområde og i overensstemmelse med deres indbyrdes ejerandel. Beslutning om at stille garanti træffes ved enstemmighed mellem de kommuner, der skal stille garantien.

Kommunen kan, med hjemmel i lånebekendtgørelsens § 3, stk. 3, stille garanti for lån til anlægsinvesteringer efter vandsektorlovens § 16, uden at det påvirker kommunens låneramme. Lånene optages i overensstemmelse med lånebekendtgørelsens regler i øvrigt.

Med en kommunal lånegaranti kan BIOFOS A/S optage lån hos Kommunekredit til lav rente, ingen stiftelsesomkostninger eller løbende bidrag.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 3. oktober 2023, punkt 3, "Beslutning – 2. behandling af budget 2024 og overslagsårene 2025-2027", afstemningspunkt 3 (øgede indtægter som følge af højere garantiprovision). Der skal foretages konkret vurdering af de aktuelle økonomiske forhold omkring lånet og låntagers forhold (kreditvurdering). Vurderingen vil ske med afsæt i det markedsøkonomiske investorprincip i EU Kommissionens meddelelse (2008/C 155/02) samt national lovgivning relateret til fastsættelse af kommunale garantiprovisioner, herunder kravene i eksempelvis varme- og vandsektorloven.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. januar 2023, punkt 9, at kommunen yder den ansøgte garantiramme på 11,3 mio. kr. til BIOFOS A/S for 2023. Kommunalbestyrelsen godkendte endvidere, at BIOFOS A/S, som betingelse for garantistillelsen, skal betale en garantiprovision til Hvidovre Kommune på markedsvilkår, beregnet på basis af restgælden på de lån, der er omfattet af garantien.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. august 2018, punkt 14, "Beslutning om principper og procedure for kommunal garantistillelse". Af proceduren fremgår, at garantier betinges af, at der betales en årlig garantiprovision på markedsmæssige vilkår på minimum 0,4 % af den godkendte maksimale garanti.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. marts 2015, punkt 7 at yde BIOFOS Lynettefællesskabet A/S den ansøgte garantiramme på 5.656.000 kr. til lånefinansiering af anlægsinvesteringer for årene 2014 og 2015. Kommunalbestyrelsen godkendte endvidere, at BIOFOS A/S skal betale en garantiprovision til Hvidovre Kommune på 0,2 % p.a., og at betaling sker halvårligt "bagud" i 2. og 4. kvartal, beregnet på basis af restgælden på det lån, der er omfattet af garantien.

Økonomiske konsekvenser

Hvidovre Kommune er forpligtet til at opkræve en garantiprovision på markedsvilkår. Garantiprovisionen afspejler en rimelig præmie for, at kommunen bærer risikoen for det garanterede beløb. Den præmie, der betales for garantien, skal være mindst lige så høj som den tilsvarende garantipræmie på de finansielle markeder.

Forud for fastsættelse af sats for garantiprovision, tilvejebringes vurdering af lån og låntagers forhold, foretaget af ekstern revisor.

Eventuelle risici i forbindelse med denne forpligtigelse anses dog at være begrænsede.

Retsgrundlag

Efter vandsektorlovens § 16, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1693 af den 16. august 2021, kan en kommune meddele garanti for lån, der optages af et vandselskab til finansiering af vandselskabets investeringsudgifter i hovedvirksomheden, herunder til indvinding og distribution af brugsvand samt kloakering og rensningsanlæg, i det omfang lånet kan indregnes i vandprisen i det pågældende vandselskab.

Vandselskaber kan på baggrund af kommunal garantistillelse optage lån hos og indgå leasingaftaler med KommuneKredit.

I forarbejderne til bestemmelsen fremgår, at kommunerne i forbindelse med vurderingen af markedsvilkårene kan hente inspiration fra Europa-Kommissionens meddelelse om statsstøtte i form af garantier. Det er administrationens vurdering, at ansøgningen fra BIOFOS A/S er omfattet af vandsektorlovens § 16.

Efter lånebekendtgørelsens § 3, stk. 3, jf. bekendtgørelse nr. 1580 af den 17. december 2013 med senere ændringer, skal den del af lån optaget af vandselskaber - i henhold til vandsektorloven - til investeringsudgiften ved indvinding og distribution af brugsvand og investeringsudgiften ved kloakering og rensningsanlæg, samt garanti herfor, ikke henregnes til kommunens låntagning.

Efter lånebekendtgørelsens § 12, stk. 4, kan garantier for lån optaget af et vandselskab til formål omfattet af vandsektorlovens § 16, meddeles for lån med løbetid op til 40 år for investeringsudgifter fra og med regnskabsåret 2013.

Det følger af § 41, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 47 af den 15. januar 2019, at beslutning om optagelse af lån og påtagelse af garantiforpligtelser skal træffes af kommunalbestyrelsen medmindre indenrigs- og boligministeren fastsætter andet.

Det fremgår tilsvarende af § 15 i lånebekendtgørelsen, at beslutning om påtagelse af garantiforpligtelser, træffes af kommunalbestyrelsen i et møde.

Høring

Der er ingen høringspligt i denne sag.

Vedlegg

BIOFOS – garantistillelse for Lynettefællesskabet A/S

Sak 7: Beslutning - 5-årig garantistillelse BIOFOS Spildevandscenter Avedøre A/S

23/481

Beslutningstema

BIOFOS A/S har fremsendt ansøgning om kommunal garantistillelse for byggekredit og lån til anlægsinvesteringer i årene 2023-2027 i BIOFOS Spildevandscenter Avedøre A/S efter reglerne i vandsektorlovens § 16. Samtidig har bestyrelsen i BIOFOS A/S indstillet til ejerkommunerne, at kommunerne fremadrettet anmodes om femårige garantistillelser.

I forbindelse med dannelsen af BIOFOS A/S indgik ejerkommunerne, via stiftelsesaftalen, en aftale om at yde det fælleskommunale selskab garantier for lån, hvorved selskabet får adgang til lån hos Kommunekredit.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte om BIOFOS A/S' indstilling om femårige garantistillelser kan imødekommes samt om Hvidovre Kommune vil imødekomme ansøgningen om garantistillelse for 34,94 mio. kr. for perioden 2023-2027.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at godkende, at BIOFOS A/S fremadrettet anmoder kommunerne om femårige garantistillelser
2. at godkende, at kommunen yder den ansøgte garantiramme på 34,94 mio. kr. til BIOFOS Spildevandscenter Avedøre A/S for årene 2023-2027
3. at godkende, at BIOFOS A/S som betingelse for garantistillelsen skal betale en garantiprovision til Hvidovre Kommune på markedsvilkår, beregnet på basis af restgælden på de lån, der er omfattet af garantien.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Ad 1.-3. Anbefales godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet dagsordenspunktet.

BIOFOS A/S har i skrivelse af 8. september 2023, bilag ”BIOFOS – garantistillelse for Spildevandscenter Avedøre A/S”, ansøgt om kommunal garantistillelse til lån for anlægsinvesteringer i årene 2023-2027. I skrivelsen oplyses desuden, at bestyrelsen for BIOFOS Spildevandscenter Avedøre A/S den 9. juni 2023 har godkendt indstilling til ejerkommunerne om garantistillelse af lånerammer i perioden frem til 2027, således at:

- Kommunerne med primært forsyningsområde til BIOFOS Spildevandscenter Avedøre A/S anmodes om én garantistillelse for perioden 2024-2027.
- Processen for garantistillelser ændres, så BIOFOS Spildevandscenter Avedøre A/S fremadrettet anmoder kommunerne om femårige garantirammer.

BIOFOS' investeringsplan for 2024-2028 indeholder projekter, der alle er nødvendige som følge af nye lovkrav samt befolkningsvæksten i hovedstadsområdet og dermed behov for mere kapacitet. Bestyrelsen har på baggrund heraf besluttet at lånefinansiere investeringer frem mod 2027, idet disse ikke kan rummes inden for takstfinansieringen.

BIOFOS Spildevandscenter Avedøre A/S har behov for en garantiramme svarende til 533,4 mio. kr. til brug for optagelse af byggekredit, som efterfølgende konverteres til lån i Kommunekredit med ejerkommunernes garantistillelse. Hvidovre Kommunes andel af garantirammen udgør 34,94 mio. kr. svarende til 6,55 %.

BIOFOS A/S oplyser, at baggrunden for at overgå fra årlige anmodninger om garantistillelser til femårige anmodninger, er at reducere de administrative opgaver og sagsbehandlingstider i den samlede låneproces.

BIOFOS A/S' ejerkreds er i alt 15 kommuner i hovedstadsområdet og heraf indgår 10 kommuner (Albertslund, Ballerup, Brøndby, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Rødovre og Vallensbæk) i BIOFOS Spildevandscenter Avedøre A/S.

Det fremgår i BIOFOS' ejeraftale, indgået ved stiftelsen af koncernen, punkt 8.3, at:

Garantier for lån, der optages af et Renseselskab, stilles af de kommuner, hvor det enkelte Renseselskab har sit primære forsyningsområde og i overensstemmelse med deres indbyrdes ejerandel. Beslutning om at stille garanti træffes ved enstemmighed mellem de kommuner, der skal stille garantien.

Kommunen kan, med hjemmel i lånebekendtgørelsens § 3, stk. 3, stille garanti for lån til anlægsinvesteringer efter vandsektorlovens § 16, uden at det påvirker kommunens låneramme. Lånene optages i overensstemmelse med lånebekendtgørelsens regler i øvrigt.

Med en kommunal lånegaranti kan BIOFOS A/S optage lån hos Kommunekredit til lav rente, ingen stiftelsesomkostninger eller løbende bidrag.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 3. oktober 2023, punkt 3, "Beslutning – 2. behandling af budget 2024 og overslagsårene 2025-2027", afstemningspunkt 3 (øgede indtægter som følge af højere garantiprovision). Der skal foretages konkret vurdering af de aktuelle økonomiske forhold omkring lånet og låntagers forhold (kreditvurdering). Vurderingen vil ske med afsæt i det markedsøkonomiske investorprincip i EU Kommissionens meddelelse (2008/C 155/02) samt national lovgivning relateret til fastsættelse af kommunale garantiprovisioner, herunder kravene i eksempelvis varme- og vandsektorloven.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 28. august 2018, punkt 14, "Beslutning om principper og procedure for kommunal garantistillelse". Af proceduren fremgår, at garantier betinges af, at der betales en årlig garantiprovision på markedsmessige vilkår på minimum 0,4 % af den godkendte maksimale garanti.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. marts 2015, punkt 7 at yde BIOFOS Lynettefællesskabet A/S den ansøgte garantiramme på 5.656.000 kr. til lånefinansiering af anlægsinvesteringer for årene 2014 og 2015. Kommunalbestyrelsen godkendte endvidere, at BIOFOS A/S skal betale en garantiprovision til Hvidovre Kommune på 0,2 % p.a., og at betaling sker halvårligt "bagud" i 2. og 4. kvartal, beregnet på basis af restgælden på det lån, der er omfattet af garantien.

Økonomiske konsekvenser

Hvidovre Kommune er forpligtet til at opkræve en garantiprovision på markedsvilkår. Garantiprovisionen afspejler en rimelig præmie for, at kommunen bærer risikoen for det garanterede beløb. Den præmie, der betales for garantien, skal være mindst lige så høj som den tilsvarende garantipræmie på de finansielle markeder.

Forud for fastsættelse af sats for garantiprovision, tilvejebringes vurdering af lån og låntagers forhold, foretaget af ekstern revisor.

Eventuelle risici i forbindelse med denne forpligtelse anses dog at være begrænsede.

Retsgrundlag

Efter vandsektorlovens § 16, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1693 af den 16. august 2021, kan en kommune meddele garanti for lån, der optages af et vandselskab til finansiering af vandselskabets investeringsudgifter i hovedvirksomheden, herunder til indvinding og distribution af brugsvand samt kloakering og rensningsanlæg, i det omfang lånet kan indregnes i vandprisen i det pågældende vandselskab.

Vandselskaber kan på baggrund af kommunal garantistillelse optage lån hos og indgå leasingaftaler med KommuneKredit.

I forarbejderne til bestemmelsen fremgår, at kommunerne i forbindelse med vurderingen af markedsvilkårene kan hente inspiration fra Europa-Kommissionens meddelelse om statsstøtte i form af garantier. Det er administrationens vurdering, at ansøgningen fra BIOFOS A/S er omfattet af vandsektorlovens § 16.

Efter lånebekendtgørelsens § 3, stk. 3, jf. bekendtgørelse nr. 1580 af den 17. december 2013 med senere ændringer, skal den del af lån optaget af vandselskaber - i henhold til vandsektorloven - til investeringsudgiften ved indvinding og distribution af brugsvand og investeringsudgiften ved kloakering og rensningsanlæg, samt garanti herfor, ikke henregnes til kommunens låntagning.

Efter lånebekendtgørelsens § 12, stk. 4, kan garantier for lån optaget af et vandselskab til formål omfattet af vandsektorlovens § 16, meddeles for lån med løbetid op til 40 år for investeringsudgifter fra og med regnskabsåret 2013.

Det følger af § 41, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 47 af den 15. januar 2019, at beslutning om optagelse af lån og påtagelse af garantiforpligtelser skal træffes af kommunalbestyrelsen medmindre indenrigs- og boligministeren fastsætter andet.

Det fremgår tilsvarende af § 15 i lånebekendtgørelsen, at beslutning om påtagelse af garantiforpligtelser, træffes af kommunalbestyrelsen i et møde.

Høring

Der er ingen høringspligt i denne sag.

Vedlegg

BIOFOS – garantistillelse for Spildevandscenter Avedøre A/S

Sak 8: Beslutning - Lejeforhøjelse og kommunal garanti for ustøttet renovering i Hvidovre Boligselskab, afdeling Hvidovreparkens Børnehus (Baunevangens Børnehus)

17/35971

Beslutningstema

Hvidovre Kommune lejer Baunevangens Børnehus af den almene boligorganisationen Hvidovre Boligselskab (herefter "Boligorganisationen") for at have plads til en kommunal daginstitution med 140 børn. boligorganisationen ønsker at renovere ejendommen.

Kommunalbestyrelsen godkendte ikke renovering eller lejeforhøjelsen 26. september 2022. I stedet besluttede Kommunalbestyrelsen, at Hvidovre Kommune skulle arbejde for at købe den erhvervsjendom, som Baunevangens Børnehus ligger i, fra boligorganisationen. Forhandlingerne er gennemført og boligorganisationen har meddelt, at de ikke ønsker at sælge ejendommen.

Boligorganisationen har også meddelt, at hvis Hvidovre Kommune ikke ønsker, at der skal ske en renovering af boligorganisationens erhvervsjendom, så ønsker boligorganisationen i stedet at nedlægge den, og omdanne den til almene ældre- og handicapboliger. Konsekvensen af en sådan beslutning vil være, at Hvidovre Kommunes daginstitutionsejemål nedlægges.

Administrationen har vurderet, at dette lejemål er nødvendigt for at løse Hvidovre Kommunes forsyningspligt på daginstitutionsområdet, og at det ikke lader sig gøre at flytte de 140 børn til et andet lejemål i nærområdet. Derfor er det ikke hensigtsmæssigt at opsige lejemålet, og administrationen anbefaler, at huslejestigningen accepteres.

Boligorganisationen søger derfor på ny om, at der stilles kommunal garanti for den ustøttede renovering af boligorganisationens erhvervsjendom, som ikke kan støttes af Landsbyggefonden.

Renoveringsarbejdernes gennemførelse betyder forsat en højere husleje for lejeren, og da den er over 10 % skal forhøjelsen også godkendes af kommunalbestyrelsen.

Da Hvidovre Kommune samtidig er lejeren, skal merudgiften til husleje også godkendes.

Da Hvidovre Kommune er eneste lejer i ejendommen, skal kommunen deponere et beløb svarende til de pågældende lån på 21,4 mio. kr., såfremt der ikke anvendes ledig låneramme. Deponeringsbeløbet frigives over en 25 årig periode.

Kommunalbestyrelsen skal give bevilling til deponering.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at godkende, at der stilles kommunal garanti på op til 100 % for et lån på 21.441.442 kr. til den ustøttede renovering.
2. at godkende bevilling i 2023 på 21.441.442 kr. til deponering finansieret af kommunens likvide aktiver.
3. at godkende at årlig indtægtsbevilling på 857.658 kr. fra år 2025 og 25 år frem indgår i de tekniske korrektioner til budget 2025-28.
4. at godkende at huslejestigningen på mere end 10 %, alt 192,35 % svarende til en årlig ekstra husleje på 1.372.602 kr. fra år 2025 indgår i de tekniske korrektioner til budget 2025-28.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Ad 1.– 4. anbefales godkendt.

Udvalget spurgte til hvilke kvadratmeterpriser der er for leje i daginstitutioner i Hvidovre. Administrationen udarbejder et notat.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Baggrund

Hvidovre Boligselskab, Afdeling 3803, Hvidovreparkens Børnehus (også kendt som Baunevangens Børnehus). M. Bechs Allé 8 på, ca. 1.800 m²) fik i 2017 udarbejdet en tilstandsrapport, som dokumenterede, at en omfattende renovering var nødvendig og akut. Det førte til, at Kommunalbestyrelsen i 2019 besluttede at stille 100 % garanti for et realkreditlån på 6,55 mio. kr., der skulle finansiere renoveringen.

Samtidig accepterede Kommunalbestyrelsen - som lejer - den nødvendige huslejestigning, som renoveringen ville medføre, da Hvidovre Kommune er eneste lejer i afdelingen. Derudover godkendtes en ændring af lejevilkårene, så Hvidovre Kommune fremover alene havde den indvendige vedligeholdelse af lejemålet.

Renoveringen blev imidlertid ikke sat i gang. Boligorganisationen oplyste i 2022, at deres forundersøgelser betød, at man opdagede nye forhold, som krævede nye undersøgelser og det førte til, at renoveringsprojektet ikke kunne sættes i gang.

Der førte til, at boligorganisationen i 2022 på ny anmodede kommunen om kommunalgaranti for 20 mio. kr. og at kommunen godkendte en huslejestigning på 200,26 % og som konsekvens heraf også merudgift til huslejestigningen på 1.1 mio. kr. Kommunalbestyrelsen afslog og valgte i stedet, at ejendommen skulle forsøges købt.

Ikke muligt at købe at ejendommen

På baggrund af beslutningen om at købe ejendommen, har der været forhandlinger med boligorganisationen.

Boligorganisationen er ikke interesseret i at sælge. Det er i forvejen en mindre boligorganisation, som ville kunne forbedre driften ved at have flere boligenheder i nærheden af hinanden. Boligorganisationen mener derfor, at det er oplagt at beholde grunden og ombygge eller nybygge til for eksempel ældre- og handicapboliger, hvis ikke Kommunalbestyrelsen ønsker, at erhvervsejendommen renoveres til det oprindelige formål som børnehaven.

Boligorganisationen indgår gerne i en dialog med Hvidovre Kommune om, hvad der kan opføres, som både stemmer overens med Hvidovre Kommunes boligpolitik, lokalplansforhold og ønsker til en anden fremtidig anvendelse.

Kommunal garanti for lån

Boligorganisationen oplyste i 2022, at selvom renoveringsprojektet indeholdt det samme som i 2019, så havde markedsudviklingen fordyret projektet i en sådan grad, at de økonomiske forudsætninger fra 2019 var markant ændret. Det er ikke tilfældet fra 2022 til 2023, da usikkerhed på markedet – især i bygge- og anlægsbranchen - har lagt sig, og projektet derfor kun er steget fra 23.410.158 til 24.441.442 pr. 30. juni 2023 inklusiv uforudsete omkostninger (vedlagt som bilag "Omkostninger og finansiering 2023", Spalte A).

Boligorganisationen har også oplyst, at hvis man ikke foretager denne omfattende renovering nu, så vil renoveringen blive dyrere på længere sigt, da man så vil være nødsaget til at foretage "lapperenoveringer", som ikke kan genbruges ved renovering af andre bygningsdele på et senere tidspunkt. Disse forhold har ikke ændret sig fra 2022 til 2023, og renoveringerne kan ikke udskydes, da arbejderne fortsat er akutte og påkrævede for at bygningen lever op til dens formål.

Boligorganisationen anmoder igen om, at Hvidovre Kommune stiller kommunal garanti for et lån 21.441.442 kr. og accepterer en huslejestigning på 192,35 % (vedlagt som bilag "Boligorganisationens ansøgning fra 2022")

	I 2019	%	I 2023	%
Renoveringens samlede anskaffelsessum	6,55 mio. kr.		24.441.442 kr.	
Kommunal garanti for lån	6,55 mio. kr.	100 %	21.441.442 kr.	Op til 100 %
Lejeforhøjelse	0,25 mio. kr.	37,76 %	1.372.602 kr.	192,35 %
Ny leje	0,91 mio. kr.		2.086.198 kr.	

Renoveringerne

Hvidovre Kommune benytter i dag stueetagen af lejemålet. Dog har kommunen måttet opgive at anvende 1. sal grundet mistanke om skimmelsvamp, og er derfor blevet genhuset. Administrationen har påset bygningens stand ad flere omgange, da Hvidovre Kommunes indvendige vedligeholdelsespligt som lejer ikke kan lade sig udføres økonomisk forsvarligt på grund af den manglende udvendige vedligeholdelse og den deraf dårlige stand (vedlagt som bilag "Baggrundsnotat om vedligehold af Børnehuset Baunevangen").

Administrationen har tidligere vurderet, at renoveringerne er påkrævede, og disse kan ikke udskydes, hvis bygningen fortsat skal bruges som børnehave. Disse forhold består fortsat i 2023, og i det seneste år har medarbejderne og ledelsen deltaget i udluftningsrutinerne for at sikre ejendommens stand.

Afdelingens økonomiske forudsætninger

Almene boligorganisationer skal udskille erhvervsdelen i separate afdelinger med egen økonomi, så tab i erhvervsafdelinger ikke påvirker huslejen i boligafdelingerne.

I denne afdeling er der ikke henlagt tilstrækkelige midler til, at afdelingen kan finansiere renoveringen selv. Der er dog henlagt 3 mio. kr., som anvendes nu til renovering. Finansieringen af renoveringer sker ved at optage realkreditlån, pt. til 6,5 %. Hvis realkreditinstituttet vurderer, at der ikke er tilstrækkelig sikkerhed for lånet, kan de - som vilkår for, at lånet ydes - beslutte, at det kun ydes mod, at kommunen stiller garanti for lånet (kaution). Det var også tilfældet ved Kommunalbestyrelsens beslutning i 2019, og denne gang er der anmodet om garanti på op til 100 % af lånet svarende til 21.441.442 kr. Boligorganisationen forventer dog stadig, at ejendommen repræsenterer en værdi, og at den kommunale garanti for lånene derfor vil blive lavere end de 100 %.

Der kan alene stilles kommunal garanti for lån til ustøttede renoveringer, når renovering er akut og strengt nødvendig. Administrationen har vurderet, at det gør sig gældende for denne ustøttede renovering, hvorfor der kan stilles garanti.

Lejeforhøjelse efter almenboliglovens regler

Kommunalbestyrelsen skal give tilsagn til væsentlige forandringer og lejeforhøjelser over 5 %, men har dog delegeret det til administrationen at godkende op til 10 %. Lejeforhøjelsen er på 192,35 %.

Det, som kommunalbestyrelsen skal påse, er, at lejen er fastsat således, at den sammen med afdelingens eventuelle øvrige indtægter er tilstrækkelig til at dække alle afdelingens påregnelige driftsudgifter, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og påkrævede henlæggelser. Kommunalbestyrelsen skal også påse, at boligorganisationen med de væsentlige forandringer tilstræber at få mest mulig værdi for de investerede midler, og at omkostninger og husleje samtidig holdes på et sådant niveau, at ejendommen kan påregnes udlejet efter sit formål. Administrationen vurderer fortsat, at renovering og huslejestigningen varetager disse to hensyn og at både renovering og huslejestigning kan godkendes efter almenboliglovens regler.

Lejeforhøjelse og Hvidovre Kommune som lejer

Hvidovre Kommune er også selv lejer, og derfor skal Kommunalbestyrelsen også godkende, at der afsættes yderligere driftsudgifter til betaling af lejen.

Når lejen stiger markant, er det relevant at overveje om lejemålet i stedet skal opsiges. Lejemålet er indgået i 1954, og var uopsigeligt til og med 1. oktober 1970. Herefter kan opsiges med et halvt års varsel til ophør enten en 1. april eller en 1. oktober. Lejemålet (indvendigt) skal afleveres i god og velvedligeholdt stand.

Administrationen har vurderet, at dette lejemål er nødvendigt for at løse Hvidovre Kommunes forsyningspligt på daginstitutionsområdet, og at det ikke lader sig gøre at flytte de 140 børn til et andet lejemål i nærområdet. Derfor er det ikke hensigtsmæssigt at opsiges lejemålet, og administrationen anbefaler, at huslejestigningen accepteres.

Politiske beslutninger og aftaler

Beslutning i Økonomiudvalget den 12-12-2022

Ad 1.

Økonomiudvalget tog orientering om udfordringerne for Baunevangens Børnehus forbliven i de fysiske rammer til efterretning.

Ad 2.

Økonomiudvalget godkendte, at der ikke rejses krav over for Hvidovre Boligselskab på grund af manglende vedligeholdelse i perioden 1963-2019 og 2019-2022.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 27-09-2022

Borgmesteren stillede ændringsforslag om, at der udarbejdes en sag til behandling i Økonomiudvalget med henblik på at undersøge om der kan rejses krav mod boligselskabet for manglende vedligeholdelse og øvrige uafklarede spørgsmål m.v.

Ændringsforslaget godkendt

Ad 1.

Kommunalbestyrelsen kunne ikke godkende, at der stilles kommunal garanti på op til 100 % for et lån på 20.400.158 kr. til den ustøttede renovering.

Ad 2.

Kommunalbestyrelsen kunne ikke godkende huslejestigningen på 200,29 % svarende til en årlig ekstra husleje på 1.427.000 kr.

Ad 3.

Kommunalbestyrelsen kunne ikke godkende merudgift til husleje på 1.177.000 kr. finansieret af kassebeholdningen.

Ad 4.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at administrationen får forhandlingsmandat til at købe ejendommen fra den almene boligorganisation.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. september 2019, punkt. 8, at kommunen stiller garanti for KAB's låneudgift til renovering af Børnehuset Baunevangen og bemyndiger administrationen til at vælge enten ledig låneramme eller deponering. Kommunalbestyrelsen godkendte, at kommunens huslejeudgift i Børnehuset Baunevangen, som følge af renoveringen, øges med ca. 0,25 mio. kr. årligt i en periode på 25 år og ændre lejekontrakten for så vidt angår vedligeholdelsespligten, jf. vedlagte udkast til tillæg til lejekontrakten.

Økonomiske konsekvenser

Med en huslejestigning på 192,35% vil det nuværende huslejeniveau 713. 596 kr. årligt stige til 2.086.197 kr. svarende til en huslejestigning på 1.372.601 kr. årligt.

Da Hvidovre Kommune er eneste lejer i ejendommen, skal kommunen deponere et beløb svarende til de pågældende lån på 21,4 mio. kr., såfremt der ikke anvendes ledig låneramme. Kommunes låneramme vedrørende 2023 er forudsat til 13,3 mio. kr. og vil dermed ikke kunne rumme de pågældende opførelsesomkostninger.

Deponeringsbeløbet frigives over en 25-årig periode. Kommunalbestyrelsen skal give bevilling til deponering.

Budget til husleje skal forhøjes med 1.372.601 kr. årligt fra 2025 – foreslås foretaget i de tekniske korrektioner til budget 2025-28.

Udgiftsbevilling på 21.441.442 kr. i 2023 vedrørende deponering – finansieret af kassebeholdningen.

Tilbagebetaling af deponering med 857.658 kr. årligt fra år 2025 – foreslås foretaget i de tekniske korrektioner til budget 2025-28.

Retsgrundlag

Lovbekendtgørelse om almene boliger m.v., nr. 1877 af 27. september 2021 med senere ændringer, §§ 6 c, 28, stk. 1, og 98, stk. 1.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v, nr. 70 af 26. januar 2018 med senere ændringer § 79, stk. 4.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Vedlegg

Boligorganisationens ansøgning fra 2022

Baggrundsnotat om vedligehold af Børnehuset Baunevangen

Omkostninger og finansiering 2023”, Spalte A

Sak 9: Beslutning - Tilsyn med Lejerbo Hvidovre, afdeling 002-0, Sønderkærgården

22/6461

Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen ønskede den 20. juni 2023, at Økonomiudvalget skulle modtage en orientering om Tilsynet med de almene boliger i Hvidovres (herefter: "Tilsynet") rolle og muligheder i forhold til Lejerbo Hvidovre, afdeling 002-0 Sønderkærgården. I afdelingen er der problemer omkring brandsikkerheden og klager over manglende harmonisering af huslejen.

Tilsynet har derfor udarbejdet en redegørelse, som handler om baggrunden for manglerne, harmonisering af huslejen og Tilsynets reaktionsmuligheder.

Økonomiudvalget skal tage orienteringen om brandsikkerhed og harmonisering af huslejen til efterretning og drøfte Tilsynets reaktionsmuligheder.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at tage orientering om tilsynet med brandsikkerhed i Boligorganisationen Lejerbo Hvidovre, afdeling 002-0, Sønderkærgården til efterretning.
2. at tage orientering om tilsynet med harmonisering af huslejen i Boligorganisationen Lejerbo Hvidovre, afdeling 002-0, Sønderkærgården til efterretning.
3. at drøfte Tilsynets reaktionsmuligheder overfor Lejerbo Hvidovre.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Ad 1. Økonomiudvalget tog orientering om tilsynet med brandsikkerhed i Boligorganisationen Lejerbo Hvidovre, afdeling 002-0, Sønderkærgården til efterretning.

Ad 2. Økonomiudvalget tog orientering om tilsynet med harmonisering af huslejen i Boligorganisationen Lejerbo Hvidovre, afdeling 002-0, Sønderkærgården til efterretning.

Ad 3. Økonomiudvalget drøftede Tilsynets reaktionsmuligheder overfor Lejerbo Hvidovre.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Brandsikkerhedsmangler

I begyndelsen af 1990'erne godkendte Kommunalbestyrelsen, at Lejerbo Hvidovre opførte 76 almene familieboliger og 8 ungdomsboliger som en ny tagetage på de eksisterende boligblokke i afdeling Sønderkærgården.

De nye tagboliger blev oprettet som en selvstændig afdeling med egen økonomi baseret på anskaffelsessummen. Meningen var, at de to afdelinger skulle lægges sammen på sigt for at forbedre driften og styrke økonomien i afdelingerne. Der skulle også ske en harmonisering af huslejen i de sammenlagte afdelinger, så de på sigt betalte det samme, uanset om man boede i den gamle del af bygningen eller den nyopførte tagetage.

Tagetagen blev opført, men den entreprenør, som Lejerbo Hvidovre havde valgt, slyskede med opførelsen. Selvom byggesjusket blev konstateret i byggeprocessen og var kendt ved beboernes indflytning i 1993, blev opførelsen og huslejeniveauet for den nye afdeling godkendt af Kommunalbestyrelsen i 1994. Kommunalbestyrelsen bemærkede, at det skulle ske uden, at det gik ud over lejerne. Kommunalbestyrelsen havde forinden beslutningen (og bemærkningen) modtaget en bekræftelse fra Lejerbo Hovedselskab på, at hverken kommunen eller beboerne ville blive involveret i udgiften, ligesom der var udarbejdet en redegørelse fra Tilsynet om tilsynsforpligtelser og ansvar. Der var således ikke noget til hinder for at kommunalbestyrelsen godkendte Skema 3.

Lejerbo Hvidovre og entreprenøren, som gik konkurs, afsluttede deres mellemværende ved en voldgift og ved byggeskadefondens mellemkomst i 2001. Det var opfattelsen hos Lejerbo Hvidovre, at byggeskaderne var blevet udbedret. Beboerne, som kan huske langt tilbage, oplyser dog nu til Tilsynet, at de allerede dengang klagede over, at lejlighederne var meget lydte m.m. altså forhold, der kunne tyde på, at udbedringer som fx dobbelte lag gips på vægge og lofter, ikke var foretaget korrekt, selvom det var krævet i tvisten mellem Lejerbo Hvidovre og entreprenøren.

I de efterfølgende 18 år vedligeholdes ejendommen løbende, og som sådan er det en velfungerende bygningsvedligeholdelse, der foregår. Der skiftes vinduer, køkkener, rør m.m., og de mekanismer, som almenboligloven har for at sikre løbende vedligehold og henlæggelser til større arbejder, fungerer.

I 2019 sker der en vandskade i en lejlighed, derfor åbner man indtil den bagvedliggende konstruktion og konstaterer, at manglerne i denne lejlighed ikke synes at være tilstrækkelig udbedret i 00'erne. Det er omstændeligt og en økonomiske byrde at åbne til den bagvedliggende konstruktion i resten af lejlighederne for også at kontrollere for eventuelle mangler dér, fordi det vil kræve nedrivning af køkkenerne.

Der går noget tid før end Lejerbo Hvidovre anerkender, at manglerne i den omtalte lejlighed skal udbedres, så bygningsreglementet overholdes. Det fører til et påbud fra byggemyndigheden, men ikke til en politianmeldelse, fordi Lejerbo Hvidovre derefter oplyser, at de nu vil foretage udbedringerne og foretage en indledende undersøgelse af de øvrige taglejligheder. Byggemyndigheden følger også op på disse undersøgelser og efterhånden afdækker Lejerbo Hvidovre problemets omfang. I marts 2023 står det klart, at der er alvorlige udfordringer med brandsikkerheden i alle ni blokke.

En mindre gruppe på tre beboere mener, at den manglende – korrekte – udbedring af manglerne, skyldes enten entreprenøren, afdelingens bestyrelse, Lejerbo Hvidovres bestyrelse eller Hvidovre Kommune med følgende argumenter:

- Entreprenøren - fordi de ikke udførte arbejderne efter den aftale, som var indgået i forbindelse med voldgiften.
- Afdelingens bestyrelse – fordi den ikke har fulgt op på håndværkernes udbedring af manglerne.
- Lejerbo Hvidovres organisationsbestyrelse - fordi den har valgt de samme håndværkere til at udføre vedligeholdelse i de efterfølgende år og dermed ikke har levet op til deres bestyrelsesansvar.
- Lejerbo administration - fordi de tilbage i tiden lovede at holde beboerne fri for den omkostning, som de oprindelige mangler medførte.
- Hvidovre Kommune - fordi kommunen var byggemyndighed og ikke burde have godkendt udbedringen af de skjulte mangler i begyndelsen af 00'erne.
- Hvidovre Kommune - fordi kommunen ikke har levet op til sin tilsynsforpligtelse efter almenboligloven i 00'erne og til nu.

Beboergruppen har – i sin søgen efter beviser - anmodet om aktindsigt i et meget stort antal tilsynssager. Deres undersøgelser pågår fortsat.

Afdelingens nuværende bestyrelse, som også repræsenterer flertallet (373 beboere) i afdelingen mener, at ansvaret må påhvile Hvidovre Kommune, da byggemyndigheden (og dengang også brandmyndighed) fejlagtigt har godkendt byggeriet med de (skjulte) mangler.

Lejerbo, som administrerer Lejerbo Hvidovre, har overtaget byggesagen fra boligorganisationens bestyrelse, men har ikke fremført synspunkter om ansvarsfordelingen. De har i stedet valgt at afsøge muligheder for finansiering af udbedringerne via Landsbyggefonden efter almenboliglovens regler. Første fase har været at sørge for at flugtvejene blev brandsikrede, således stuen, 1.-3 kunne komme ud af bygningen, dernæst er fase 2 om permanent genhusning 3. salen sat i værk, og senest at 3. salen uudnytteliggøres. Byggemyndigheden har fulgt Lejerbo Hvidovres tiltag tæt.

Administrationen vurderer, at hverken beboergruppen eller afdelingsbestyrelsen indtil videre har dokumenteret, at nogen har handlet ansvarspådragende. Dokumentation i denne sag er ufuldstændig, bl.a. fordi alt materiale ikke er gemt i, hverken de kommunale eller i boligorganisationens arkiver. Derudover vurderer administrationen, at reglerne om forældelse og passivitet vil få en betydning for mulighederne for erstatning, selv hvis det var dokumenteret, at nogen havde handlet ansvarspådragende.

Derudover så er det helt central udgangspunkt i byggeloven, at det er ejeren der har ansvaret for at brandsikkerheden i byggeriet er opretholdt i hele bygningens levetid, og det er Lejerbo Hvidovre, som ejer ejendommen.

Om harmonisering af huslejen

En beboer har siden 1997 klaget over harmoniseringen af huslejen mellem den gamle og den nye afdeling, som blev samlet til én afdeling.

Kernen i konflikten er, at det koster mere pr. m² at bo i de nye tagetageboliger end i boligerne i stuen, 1. og 2. etage. Det skyldes at huslejen pr. m² ikke er harmoniseret fuldt ud. Det skyldes, at Kommunalbestyrelsen i juni 2001 fulgte et ændringsforslag og godkendte den måde, som harmoniseringen er foregået på. Den beslutning medførte, at en forskel blev fastholdt. Udgangspunktet er at huslejen i sammenlagte afdelinger skal harmoniseres, men kan også opretholdes, hvis der eksempelvis er forskelle i brugsværdien for lejemålene.

Spørgsmålet om harmonisering af huslejen har over årene 1997 til 2002 været behandlet af både Tilsynet i 1997-1998, 1999-2001 herunder i Økonomiudvalg, Kommunalbestyrelsen, By- og Boligstyrelsen og hos Folketingets Ombudsmand 2000-2002. Det har ikke ført til et ændret resultat. Tilsynet afsluttede sagen den 11. juli 2002.

Resultatet om harmoniseringen er sidst meddelt klageren af Borgmesteren den 7. maj 2021. Herefter har beboeren henvendt sig igen i 2022 og 2023 med klager til Tilsynet og Borgmesteren, samt aktindsigter i de ældre sager.

De nye klager over det samme har ikke givet Tilsynet anledning til at påse eller ændre de beslutninger som kommunalbestyrelsen træf i 2001, og meddelte Lejerbo Hvidovre på dette tidspunkt. Lejerbo Hvidovre har oplyst til Tilsynet, at de mener, at de følger, og har fulgt, de gældende regler og beslutninger for harmonisering af huslejen.

Tilsynets reaktionsmuligheder overfor boligorganisationer

Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer i kommunen. I Hvidovre Kommune er det meste af denne tilsynskompetence delegeret til administrationen. Tilsynet varetager denne opgave.

Tilsynets hovedopgave er at påse, at driften af almenboligorganisationer er i overensstemmelse med bestemmelserne i almenboligloven, lov om leje af almene boliger og boligorganisationens vedtægter.

Tilsynet har kompetencen til at tage stilling til ethvert forhold, som falder inden for de ovennævnte love og tilhørende bekendtgørelser, men er ikke en egentlig klageinstans, som fx Beboerklagenævnet er det. Tilsynet har dog ret til at afgøre tvister mellem beboerdemokratiske organer (ex. uenigheder mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen om næste års budget) og mellem beboere og boligorganisationen (ex. en påkrævet vedligeholdelse), og Tilsynet kan af egen drift rejse tilsynssager (ex. ved større renoveringer, hvor flere beboere kontakter Tilsynet om at renoveringsprocessen ikke foregår ordentlig). Tvister, der er af foreningsretlig, selskabsretlig eller aftaleretlig karakter, hører uden for Tilsynets kompetence (ex. boligorganisationens kontrakter med entreprenører).

Tilsynet føres primært ved, at der gennemføres årlige styringsdialogmøder med hver boligorganisation. Til dette møde udarbejdes en styringsrapport, som dels er boligorganisationens svar på spørgsmål om deres og hver enkelt afdelings virke, dels systemgenererede oplysninger om boliganvisning, økonomi, forretningsgange, lejeledighed samt revisionspåtegnede regnskaber. Derudover sker styringsdialogen også ved møder i Almenboligudvalg Hvidovre. Endelig skal Tilsynet godkende en lang række af boligorganisationernes dispositioner før end de kan iværksættes, fx give sit tilsagn til renoveringer, nybyggeri og huslejestigninger over 5 %.

Tilsynets reaktionsmuligheder over for en boligorganisation, som efter Tilsynets opfattelse ikke følger lovene er (i prioriteret rækkefølge):

1. Dialog
2. Kritik
3. Henstilling
4. Påbud
5. Eksterne undersøgelser
6. Kommunen overtager midlertidig administration af boligorganisationen
7. Indberetning til ministeriet

I 2009 blev det besluttet, at kommunerne fremadrettet skulle samarbejde mere med boligorganisationerne om at realisere lovens formål. Dermed blev det også en pligt for tilsynskommunen til først at forsøge at løse problemer ved dialog før anvendelse af mere indgribende reaktionsmuligheder.

Hvad har Tilsynet foretaget sig over for Lejerbo Hvidovre

Tilsynet modtog meddelelse om udfordringerne med brandsikkerhed første gang i februar 2021, men selve det konflikten handlede om på dette tidspunkt faldt under Beboerklagenævnets kompetence. Konflikten handlede om, hvorvidt de beboerdemokratiske processuelle regler var overholdt i forhold til at få besluttet, at forholdene omkring brandsikkerhed skulle undersøges eller ej. Tilsynet, fulgte dog med i sagens udvikling og havde dialog med Lejerbo Hvidovre. Først den 23. marts 2023 opstartede Tilsynet en egentlig tilsynssag af egen drift, som stadig kører (Vedlagt som bilag – tidslinje over Tilsynets væsentligste handlinger - opdateret til 15. oktober 2023).

Tilsynet har vurderet, at uanset, at det kun er en lille beboergruppe - som ikke repræsenterer det beboerdemokratiske flertal i afdelingen – så er det berettiget, at Tilsynet har rejst en tilsynssag overfor boligorganisationen, hvor redskabet dialog anvendes til at fremme samarbejdet med boligorganisationen, så der kommer en løsning for brandsikring af ejendommen, som overholder almenboliglovens regler.

Politiske beslutninger og aftaler

På Kommunalbestyrelsens møde den 20. juni 2023, punkt 24, ønskede kommunalbestyrelsen, at der skulle udarbejdes en sag til Økonomiudvalget med en status i forhold til Sønderkærgården.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 18. januar 1994, punkt 8 godkendte Skema 3. Det forudsættes, at udbedringen af byggeriets fejl og mangler sker uden økonomiske følger for beboerne i afdeling 2.

Kommunalbestyrelsen besluttede 19. juni 2001, punkt 3, at på grund af de af kommune opstillede forudsætninger for at etablerer tagboliger i 1990 vedtager kommunalbestyrelsen at godkende en fastholdelse af den oprindelige procentuelle forskel i lejen mellem det gamle og nye byggeri. Ved beregningen heraf ses der bort fra den pålagte forbedringsforhøjelse efter etablering af tagetagen.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Det følger af § 164 i Lovbekendtgørelse nr. 1877 27. september 2021 om almene boliger m.v., at Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et årligt dialogmøde. Kommunalbestyrelsen offentliggør en redegørelse for den gennemførte dialog på kommunens hjemmeside.

Stk. 3. Boligorganisationen udarbejder og indsender årligt en rapport om sin virksomhed til kommunalbestyrelsen. De årlige rapporter lægges til grund for dialogmøderne.

Driftsbekendtgørelsen, nr. 70 af 26. januar 2018, § 80 Ved sammenlægning af afdelinger, jf. § 27, tilpasses lejen under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi over en årrække på højst 10 år. Lejeforskelle, der skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger, kan dog opretholdes og Ankestyrelsen udtalelse 2015-36304.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Vedlegg

Tidslinje - opdateret til og med 15. oktober

Sak 10: Beslutning - Rekruttering af ny centerchef for Sundhed og Ældre

23/27115

Beslutningstema

Rekruttering af ny centerchef for Sundhed og Ældre

Indstilling

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at der rekrutteres en ny centerchef for Sundhed og Ældre med forventet ansættelsestidspunkt 1. februar 2024
2. at udpege tre repræsentanter fra Kommunalbestyrelsen som skal sidde i ansættelsesudvalget
3. at godkende at alle udgifter afholdes indenfor rammerne af de eksisterende budgetter i center for Sundhed og Ældre

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Ad 1. Økonomiudvalget godkendte, at der rekrutteres en ny centerchef for Sundhed og Ældre med forventet ansættelsestidspunkt 1. februar 2024

Ad 2. Økonomiudvalget godkendte, at Søren Friis Trebbien (C), Arne Bech (Liste H) og Helle M. Adelborg (A) udpeges som repræsentanter fra Kommunalbestyrelsen som skal sidde i ansættelsesudvalget.

Ad 3. Økonomiudvalget godkendte at alle udgifter afholdes indenfor rammerne af de eksisterende budgetter i center for Sundhed og Ældre

Økonomiudvalget bad om at der til næste rekrutteringssag vedlægges en beskrivelse af kompetencen for ansættelsesudvalget.

Sagsfremstilling

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet sagsfremstillingen.

Centerchef Mette Odgaard Holck har besluttet at fratræde din stilling som centerchef for Sundhed og Ældre.

Administrationen ønsker nu at påbegynde processen omkring ansættelse af ny centerchef for Sundhed og Ældre. Dette gøres med sigte mod, at den nye centerchef kan tiltræde stillingen pr. 1. februar 2024.

Ansættelsesudvalget påregnes sammensat på følgende måde.

- Tre repræsentanter fra Kommunalbestyrelsen
- Kommunaldirektør Jakob Thune
- Direktør Tine Larting
- En centerchef
- To ledelsesrepræsentanter fra området

- Relevant MED udvalg udpeger 2-3 medarbejderrepræsentanter.

Center for Økonomi og Personale har vedlagt den stillingsprofil som Hvidovre Kommune benyttede da vi i september 2022, slog stillingen som centerchef for Sundhed og Ældre op. Stillingsprofilen kunne igen danne rammen for et nyt stillingsopslag.

De tre repræsentanter som Økonomiudvalget udpeger, godkender den endelige stillingsprofil, tidsplan og medieplan, før stillingen bliver slået op.

Administrationen benytter sig ved denne ansættelsesproces af konsulenthuset Genitor.

Politiske beslutninger og aftaler

Alle udgifter i forbindelse med rekrutteringsprocessen afholdes indenfor rammerne af de eksisterende budgetter i Sundhed og Ældre.

Vedlegg

Job- og Personprofil - September 2022

Sak 11: Orientering - Ukraineindsatsen

22/7633

Beslutningstema

Siden marts 2022, har 281 fordrevne ukrainere fået midlertidigt opholdstilladelse i Hvidovre Kommune, ret til en midlertidig bolig samt en integrationsindsats fra kommunen. Tilgangen har skabt behov for at tilvejebringe midlertidige boliger til de fordrevne svarende til de aktuelle og forventede, fremtidige behov.

Med denne sag orienteres om hvor mange fordrevne fra Ukraine, som har fået midlertidigt ophold i kommunen, status på boligplaceringen i midlertidige boliger og jobskabelsen for målgruppen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at tage orientering om modtagelsen af fordrevne fra Ukraine til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Økonomiudvalget tog orientering om modtagelsen af fordrevne fra Ukraine til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Beskæftigelse og Borgerservice har udarbejdet denne sagsfremstilling.

Udlændingestyrelsen har pr. den 15. oktober 2023 tildelt 281 ukrainere midlertidigt ophold i Hvidovre Kommune. Antallet er øget med fire personer siden sidste orientering til udvalget den 11. september 2023.

Nyeste tal fra Udlændingestyrelsen viser at der er givet 39.761 midlertidige opholdstilladelser på landsplan, mens 1.299 sager afventer behandling i asylsystemet.

Hvidovres kvote kan beregnes til 300 fordrevne ukrainere ud fra de nuværende landstal. Da Hvidovre aktuelt har modtaget 281 personer, står kommunen til at skulle modtage yderligere 19 personer plus den løbende tilgang.

Tilgangen af nye fordrevne fra Ukraine til Danmark skal inkluderes i fremskrivningen af behovet.

I 2023 har tilgangen til Hvidovre Kommune gennemsnitlig ligget på syv ukrainere pr. måned; den seneste måneds tid dog lavere.

Midlertidige boliger

Hvidovre Kommune har ukrainske flygtninge indkvarteret på følgende adresser:

Pr. 24. oktober 2023	Værelser i alt	Ledige værelser	Antal ukrainske beboere
Pavillonerne, Hvidovrevej 361	48 Værelser	3 værelser	57
Belægningen, Vester Kvartergade 22	20 Vær.	1 Vær.	43
Retræten, Vester Kvartergade 20	17 Vær.	0 Vær.	25
Hospitalskollegiet, Kettegård Allé 70	10 Vær.	0 Vær.	10
Børnehaven, Hvidovrevej 98	9 Vær.	0 Vær.	22
Lægehuset, Trædrejerporten 8	9 Vær.	0 Vær.	26
Plejecentret, Krogstenshave	1 Vær.	0 Vær.	1
Sønderkærhave, Hvidovregade 41 L	2-værelses ældrebolig	0 Vær.	2
I alt	116	4 værelser	186

Aktuelt er der en ledig kapacitet i de midlertidige kommunale boliger på fire værelser; kapaciteten er opstået ved fraflytning til permanente boliger i Hvidovre og andre kommuner. I alt har syv familier fået en permanent bolig.

Lejemålene på Hvidovre Hospitalskollegium er forlænget med 12 måneder til den 31. december 2024.

28 ukrainere er privat indkvarteret. De resterende ukrainere med opholdstilladelse i Hvidovre er enten bosat i andre kommuner, udrejst eller opholder sig et sted, som vi ikke har kendskab til.

Integrationsindsats

Af samtlige boligplacerede ukrainere har 164 personer en integrationssag i jobcentret, heraf er 128 fordelt som jobparate og 36 som aktivitetsparate eller pensionister.

Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering (STAR) opgør antallet af beskæftigede til 99 personer. Det svarer til, at 76 procent var i beskæftigelse i september, mod 72 procent i august.

Politiske beslutninger og aftaler

På mødet i Kommunalbestyrelsen den 31. maj 2022 blev det besluttet, at sager om boligplacering af fordrevne behandles løbende i Økonomiudvalget.

På Kommunalbestyrelsens møde den 6. september 2022, blev det besluttet, at boliger til ukrainske flygtninge etableres i pavilloner på grusbanen ved Strandmarkens Fritidscenter og at den tidligere lægeklinik på Trædrejerporten 8 omdannes til midlertidig boligplacering af ukrainere.

På Kommunalbestyrelsens møde den 31. januar 2023 godkendte Kommunalbestyrelsen tillægsbevilling for Trædrejerporten 8.

På mødet i Økonomiudvalget den 9. oktober 2023 anbefalede Økonomiudvalget, at Kommunalbestyrelsen på mødet den 31. oktober 2023, godkender placering af pavilloner bag Multihuset, Høvedstensvej 45-49. Resultatet af behandlingen tilføjes sagsfremstillingen efter den 31. oktober 2023.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Lov om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine, LOV nr. 324 af 16. marts 2022.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag

Sak 12: Orientering - Likviditet 3. kvartal 2023

23/3059

Beslutningstema

Ifølge Hvidovre Kommunes ”Principper for Økonomistyring” kapitel 6 om ”Finansiel styring”, skal Økonomiudvalget som minimum hvert kvartal – dvs. per ultimo marts, juni, september og december – modtage løbende relevant information om udviklingen i kommunens langfristede gæld og formue.

Herudover skal der i medfør af Indenrigs- og Sundhedsministeriets ”Budget- og regnskabssystem for kommuner” tillige hvert kvartal udarbejdes en likviditetsoversigt efter kassekreditreglen, som forelægges kommunalbestyrelsen og indberettes til Indenrigs- og Sundhedsministeriets.

Administrationen har på baggrund heraf udarbejdet nedenstående likviditetsoversigt.

Kommunalbestyrelsen skal tage orienteringen om likviditeten til efterretning.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at tage orienteringen om likviditeten ultimo september 2023 til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Økonomi og Personale har udarbejdet dette dagsordenpunkt.

Kommunens likviditet opgøres efter det, der kaldes ”kassekreditreglen”. Kassekreditreglen opgøres som et gennemsnit af de seneste 12 måneders daglige saldi på kassekontiene inklusiv obligationsbeholdning fratrukket saldi på kassekreditter og byggelån. Det beregnede gennemsnit må efter kassekreditreglen ikke være negativt.

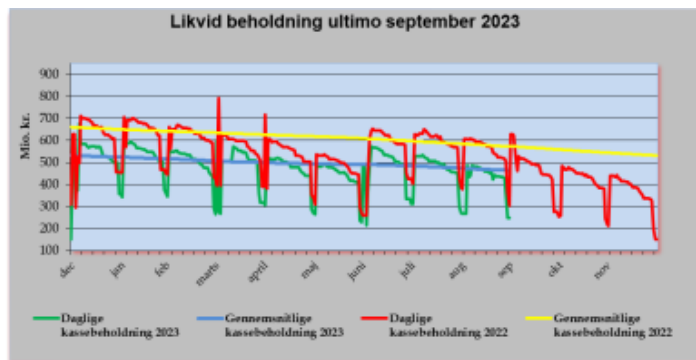
Kommunen tager i sin økonomiske styring – fx ved opgørelsen af den reelle kassebeholdning – udgangspunkt i likviditeten opgjort på enkelte datoer, fx. ultimo året, hvorimod kommunens likviditet af Indenrigs- og Boligministeriet opgøres ved at måle den gennemsnitlige likviditet over det seneste år. Der kan være betydelig forskel på opgørelsen af likviditeten afhængigt af, om likviditeten opgøres pr. dato (fx ultimo året) eller som gennemsnit.

Den gennemsnitlige daglige likviditet har i løbet af 3. kvartal 2023 været på 465 mio. kr. Likviditet beregnes fra perioden 1. oktober 2022 til 30. september 2023.

Figur 1 viser den grafiske udvikling i den daglige og den gennemsnitlige kassebeholdning opgjort fra 1. januar 2023 til 30. september 2023. Den daglige kassebeholdning har i perioden ligget mellem 216 og 679 mio. kr.

Figur 1 viser, at den daglige likviditet udviklede sig på et lavere niveau end tilsvarende tidspunkt året før, og den gennemsnitlige likviditet udviklede sig på et lavere niveau end tilsvarende tidspunkt året før.

Figur 1: Udvikling i gennemsnitlig likviditet 2022 og 2023



Kommunens likviditet er primært placeret i værdipapirer efter rammerne fastlagt i Hvidovre Kommunes finansielle strategi. Værdipapirerne forvaltes af fire forvaltere jf. se tabel 1.

Tabel 1: Investeringsafkast 3. kvartal 2023

Ultimo sep. 2023		
Investerings portefølje	Afkast tom. sep. 2023 i %	Beløb i mio. kr. sep. 2023
Danske Capital *	3,07	113
Jyske *	2,73	248
Nykredit *	2,27	162
Gudme Raaschou *	2,65	160
I alt		683
* Tidsvægtet afkast i %		
Vægtet gennemsnit % (afkast+realiseret og U/ real. kursgevinst/ tab)		2,66
Markedsværdi jf. beholdningsliste- afviklingsdato		

På opgørelsestidspunktet er ca. 683 mio. kr. anbragt i investerings- og placeringsforeninger samt i obligationer.

Af tabel 1 fremgår afkastet på kommunens investeringer per 30. september 2023. Afkastet opgøres som summen af realiserede og urealiserede gevinster og tab. Det samlede afkast er opgjort til 17,8 mio. kr., De realiserede gevinster og afkast på obligationer og udbytte på aktier er 12,8 mio. kr., hvilket svarer til en positiv forretning på 1,91 %, mens

urealiserede gevinster var på 5 mio. kr. som svarer til 0,75 %, hvilket har givet et samlet beregnet positivt afkast på 2,66 %.

Det gennemsnitlige afkast er dermed udtryk for, hvor stor den samlede gevinst i 2023 ville være, såfremt hele porteføljen blev indløst den 30. september 2023. Administrationen følger løbende udviklingen i formuen og i skrivende stund viser kommunens investeringer at have en samlet markedsværdi på 683 mio. kr.

Kommunens investeringer hos de fire forvaltere pr. 30. september 2023, som fremgår

af tabel 1, er i tabel 2 fordelt som mandat for de forskellige aktivklasser. I figur 2 fremgår den samlede aktivallokering.

Tabel 2: Kapitalforvalternes fordeling af deres mandat på aktivklasser per 30.9.2023

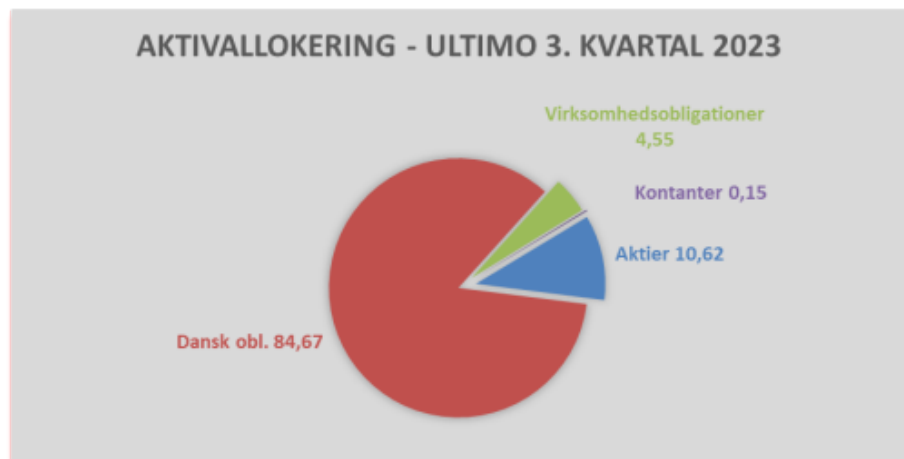
Forvaltere	Aktie	Danske Obl.	Obligation i virksomhed/ NyeMarkeder	Kontant
GUDME RAASCHOU	10,0%	87,2%	2,3%	0,5%
NYKREDIT	6,7%	92,6%	0,0%	0,7%
JYSKE CAPITAL	12,1%	80,0%	8,5%	-0,5%
DANSKE CAPITAL	14,0%	80,1%	5,6%	0,3%

Der kan komme negative kontantbeholdninger fx den rapporterede negative kontantbeholdning i tabel 2 af Jyske Capital. Dette skyldes beregningstekniske forhold.

I kapitalplejen er der allerede disponeret over de renter og udtrækninger, som tilgår porteføljen den 1. oktober 2023. Rapporten tager udgangspunkt i handelsdato og ikke valørdato. Derfor vil midler, som er disponeret pr. 1. oktober 2023, allerede nu fragå kontantbeholdningen. Og midlerne, som vil tilgå kontoen 1. oktober 2023, vil endnu ikke fremgå af kontantbeholdningen.

Det er vigtigt at understrege, at kontanterne på intet tidspunkt har haft en negativ saldo.

Figur 2: Aktivallokering ultimo 3. kvartal 2023 – opgjort i procent.



Aktivallokeringen er i overensstemmelse med kommunens finansielle strategi. Strategien siger, at der kan placeres 75 til 100 % i danske stats- og realkreditobligationer, op til 20 % i aktier, op til 10 % i Investment Grade-Virksomhedsobligation samt op til 2 % i kontanter.

Allokeringen til andre aktivklasser end danske obligationer kan samlet set maksimalt udgøre 25 % af kapitalen under forvaltning.

Markedsstatus - (redigeret uddrag af Rapportering fra Jyske capital -perspektiv og forventninger september 2023)

Efter en pæn fremgang for globale aktier i årets første to kvartaler, blev tredje kvartal præget af større ustabilitet. Globale aktier i danske kroner sluttede kvartalet næsten uændret, takket være en positiv valutaeffekt fra en stærkere amerikansk dollar. Tages valutagevinsten ud af regnestykket, var der tale om et kursfald for globale aktier.

En markant olieprisstigning truer med at udfordre den ellers faldende tendens i inflationen og kan tvinge centralbankerne til yderligere stramminger. Stigningerne i olieprisen tog for alvor fart efter, at Saudi-Arabien har besluttet at begrænse olieproduktionen frem til slutningen af 2023. Olieprisen er således steget over 28 % i tredje kvartal 2023.

Kombinationen af højere renter og oliepriser er en potentiel farlig blanding, da det presser forbrugernes købekraft og dermed efterspørgsel efter varer og serviceydelser, som virksomhederne i sidste ende lever af. Det kan sætte væksten og den stærke beskæftigelse under pres. På den positive side er det dog netop pres på vækst og beskæftigelsen, der kan få centralbankerne til at sætte renten ned igen.

Der har været positive afkast på alle aktivklasser i 1. halvår 2023, hvor den økonomiske vækst har overrasket positivt. Servicesektoren og et stærkt arbejdsmarked er årsagen hertil.

Status på portefølje gældplejerapportering (passivside)

Rapporteringens formål er at sammenholde kommunens aktuelle låneeksponering med kommunens finansielle strategi og markedsforventninger for renten med henblik på en optimering af sammensætningen af den langfristede gæld, og fremgår af tabel 3.

Tabel 3: Finansiell strategi- renteeksponering opgjort ved nominel restgæld.

Passivside	Ultimo Langfristet Gæld	% del var/ fast rente	30. september 2023 jf. F. strategi
Jyske Realkreditlån	2.836.354		
Realkredit Danmark	8.826.956		
Kommunekredit Energibesparende Låns	173.666.064	34,4 % fast	100% var eller fast
Renovationsbilerlån	8.593.750	65,6 % kkvar/ kkoibor	
Grundskuldslån (2018, 2019 og 2020)	138.950.640		
Ældreboliglån	146.208.033		
I alt restgæld den 30. september 2023	479.081.797		
Restgæld eksklusiv ældreboliglån	332.873.765		

Vægtet gennemsnitrenteudgifter for september 2023 er ca. 2,74 % (eksklusiv ældreboliglån)

Renteeksponeringerne er indenfor rammerne af den finansielle strategi.

Kommunens langfristede gæld udgør 332,9 mio. kr. pr. 30. september 2023 nominelt, ekskl. ældreboliglån.

Udover kommunes langfristede gæld har kommunen Lønmodtagernes feriemidler på 172,5 mio. kr. og finansielt leasede aktiver er opgjort til 0,3 mio. kr.

Restgælden er ca. 8.934 kr. pr. indbygger ultimo september 2023.

Den vægtede gennemsnitlige rente ultimo september 2023 er 2,74 %.

Det gælder generelt, at langfristet gæld endeligt skal optages i danske kroner eller euro. Den eksisterende gæld er optaget i danske kroner.

Den variabelt forrentede gæld udgør 218,5 mio. kr. ultimo september 2023 svarende til 65,6% af den totale gæld eksklusiv ældreboliglån.

Renten på den variabelt forrentede gæld fastsættes kvartalsvist og har i 2. kvartal 2023 været negativ mellem 2,48 % og 3,83 % p.a.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 15. december 2020, pkt. 8, Hvidovre

Kommunes ”Principper for Økonomistyring” som nyt kasse- og regnskabsregulativ med ikrafttrædelsesdato den 1. januar 2021.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Det fremgår af Indenrigs- og Boligministeriets ”Budget og regnskabssystem for kommuner” afsnit 7.3 ”Likviditetsoversigt opgjort efter kassekreditregler”, at der hvert kvartal udarbejdes en likviditetsoversigt efter kassekreditreglen. Den kvartalsvist udarbejdede likviditetsoversigt skal løbende forelægges Kommunalbestyrelsens medlemmer, og likviditeten opgjort efter kassekreditreglen skal endvidere indberettes kvartalsvist til Indenrigs- og Sundhedsministeriet.

Det fremgår herudover af Hvidovre Kommunes ”Principper for Økonomistyring” pkt. 6 om ”Finansiell styring”, at Økonomiudvalget som minimum hvert kvartal – dvs. per ultimo marts, juni, september og december – skal modtage løbende relevant information om udviklingen i kommunens langfristede gæld og formue.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Sak 13: Orientering - Årsrapport for forsikringsområdet 2022

23/22913

Beslutningstema

Hvidovre Kommunes Forsikringspolitik fastlægger, at Center for Politik og Ledelse udarbejder en årsrapport, der beskriver eventuelle nye tiltag på forsikringsområdet, udviklingen i præmier, skader og forebyggende aktiviteter. Årsrapporten skal forelægges til orientering for Økonomiudvalget.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget

1. at tage vedlagte bilag ”Årsrapport for forsikringsområdet 2022” til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Økonomiudvalget tog vedlagte bilag ”Årsrapport for forsikringsområdet 2022” til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Årsrapport for forsikringsområdet 2022, beskriver eventuel udvikling i præmier, skader og forebyggende aktiviteter.

Der har ikke i 2022 været særlige nye tiltag for forsikringsområdet, som det har været relevant at beskrive i årsrapporten. Dog er der fortsat stort fokus på at begrænse udgifterne på forsikringsområdet, samt på at behandlingen af forsikringssager sker hurtigt og korrekt.

Der har i 2022 være et fald på 36 % i skadeudgifter i forhold til 2021. Samlet set har der været et fald på 18 % på de samlede udgifter på forsikringsområdet i forhold til 2021.

Antallet af registrerede bygningsskader, løsøreskader, motoransvarsskader, motorkaskoskader samt ansvarsskader i 2022 var på 117 i alt.

Skaderne er fordelt på:

28 bygningsskader/løsøreskader.

50 motor ansvar/kaskoskader.

39 ansvarsskader.

Kommunen har samlet set oplevet et fald på 8 indmeldte skader i forhold til 2021 – et fald på 6 %.

Vedlagt bilag ”Årsrapport for forsikringsområdet 2022” indeholder de fire hovedafsnit: Indledning, Budget for og udgifter afholdt i 2022, Skader og Forebyggende tiltag.

Politiske beslutninger og aftaler

Årsrapporten udarbejdes jf. Hvidovre Kommunes Forsikringspolitik, der blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 27. oktober 2015, under punkt 10.

Ifølge Hvidovre Kommunes forsikringspolitik er Hvidovre Kommune principielt selvforsikret og tegner derfor kun forsikring for risici, som kan true kommunens økonomiske handlefrihed, alternativt hvor en relativt beskedne forsikringsudgift ikke står i rimeligt forhold til politiske eller administrative udfordringer ved selvforsikring.

Økonomiudvalget godkendte på sit møde den 19. november 2018, under punkt 10, køb af en række forsikringer på de områder hvor kommunen ikke er selvforsikret.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Efter arbejdsskadesikringslovens § 48, stk. 5, 1. pkt., jf. Lovbekendtgørelse nr. 1186 af den 19. august 2022, er Hvidovre Kommune selvforsikret på området arbejdsskader. Hvidovre Kommune er i øvrigt delvist selvforsikret efter almindelige privatretlige principper om retten til selv at vælge om der tegnes forsikring for f.eks. tyveri og visse former for erstatningsansvar.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Vedlegg

Årsrapport for forsikringsområdet 2022

Sak 14: Eventuelt

22/33837

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Helle Adelborg (A) spurgte til det forhold at der står en langtidsparkeret bil overfor Curlinghallen på Gammel Køge landevej. Administrationen følger.

Mikkel Dencker (O) gjorde opmærksom på at der er en af skraldebilerne, som kører rundt med reklame merchandise. Administrationen følger op.

Charlotte Munch (Æ) og Mikkel Dencker (O) spurgte til, hvorfor der ikke er protokolleret ændringsforslag og afstemning under Kommunalbestyrelses møde den 31. oktober 2023, punkt 12 om Skolernes ferie- og fridagsplaner. Administrationen følger op.

Sak 15: Beslutning – Tilsagn til skema B for renovering af afdeling Store Hus, Avedøre Boligselskab

20/7635

Beslutningstema

Boligorganisationen Avedøre Boligselskab har indsendt ansøgning om godkendelse af endelig anskaffelsessum, Skema B for helhedsplanen for afdelingen Store Hus. Kommunalbestyrelsen har godkendt helhedsplanen, Skema A for afdeling Store Hus i 2020.

Når en almen boligorganisation væsentlig forandrer en ejendom, skal kommunalbestyrelsen godkende ændringerne, vurdere ansøgningens lovlighed bl.a. i forhold til de beboerdemokratiske regler og foretage en skønsvurdering af projektet, herunder om formåls- og målsætningsbestemmelserne i almenboligen er iagttaget og boligerne forsat kan lejes ud efter deres formål. Sagsbehandlingen af helhedsplaner er opdelt i faser. I Skema A-fasen skal Kommunalbestyrelsen godkende en ansøgning om støtte til byggeriet og i Skema B-fasen skal Kommunalbestyrelsen godkende anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse.

Baggrunden for helhedsplanen var at gennemføre nødvendige renoveringer af bygningens tekniske tilstand, for at sikre bygningens driftssikkerhed og fremtidige anvendelse som beboelse. Projekteringen er nu gennemført og den viser, at anskaffelsessummen er højere end forudsat ved Skema A.

Forhøjelsen medfører et større behov for ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, da Landsbyggefonden har givet bevilling til grøn screening og forhøjet udgifterne til genhusning. Hvad angår de ustøttede lån er der en stigning fra Skema A til Skema B som skyldes lejetab.

Administrationen vurderer fortsat, at ansøgningen lever op til kravene, og at finansieringen er indenfor den ramme som Hvidovre Kommune anvender. Administrationen vurderer også fortsat, at støttebekendtgørelsens vilkår overholdes.

Der udestår stadig en aflysning af en deklaration om tilbagekøbsrettighed på ejendommen, selvom boligorganisationen har betalt frikøbsbeløbet for længe siden. Det skyldes uenig mellem ejerne. Det kan få indflydelse på boligorganisationens muligheder for at optage realkreditlån. Administration vil understøtte boligorganisationen i processen.

Kommunalbestyrelsen skal godkende Skema B og tage orientering om tilbagekøbsrettigheden på ejendommen til efterretning.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

1. at godkende Skema B med en samlet anskaffelsessum på 136.837.292 kr. til renovering.
2. at tage orienteringen om tilbagekøbsrettigheden for den ideelle anpart til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-11-2023

Ad 1. Anbefales godkendt.

Ad 2. Anbefales taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Politik og Ledelse har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Projekter

Avedøre Boligselskab ansøgte i 2020 om at få lov til at renovere følgende delarbejder:

- Gangbroerne renoveres med beton, asfalt og værn
- Rampeanlæg udskiftes
- Belægning på altangang
- Forbedring af vindforhold ved gennemgang af overdækning, indgange og beplantning
- Udskiftning af indgangsdøre til boliger
- Udskiftning af stigstrengene for varme
- Etablering af ventilation i boliger, således at udsugning fra køkken og bad suppleres med indblæsning.
- Nye porttelefoner med video
- Udearealer forskønnes
- Sammenlægning af boliger

Avedøre Boligselskab har i Skema B-ansøgningen oplyst, at der ikke er nogen væsentlige ændringer i forhold til det godkendte Skema A projekt, udover delarbejder der skal udføres i forbindelse med en ny politisk aftale om grøn screening.

Finansiering

Avedøre Boligselskab ansøgte i 2020 om at få lov til at renovere for et samlet budget på 118.305.487 kr. for den støttede og ustøttede del af renoveringen.

Avedøre Boligselskab har ved Skema B ansøgningen oplyst (vedlagt som bilag ”Skema B ansøgning fra den 27. juni 2023), at anskaffelsessummen er blevet 18.531.805 kr. højere (vedlagt som bilag ”Finansieringsbudget Skema B”) end oplyst ved Skema A-ansøgningen (vedlagt som bilag ”Finansieringsbudget Skema A”).

Efter at udbuddet af projektet er gennemført, har det vist sig at der er et større behov for ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden, da Landsbyggefonden har givet en ekstrabevilling til grøn screening på 3.415.000 kr., der skal bruges til bla. udskiftning af døre til lejligheder med energiruder, efterisolering af varmerør, tætning og isolering af vægge, samt udskiftning af pumpe. Den grønne screening er et krav indført af folketinget i 2020, efter behandlingen af skema A ansøgningen.

Udgifterne til genhusning er steget på grund af et lejetab for de boliger det ikke har været muligt at udleje på tidsbegrænsede lejekontrakter siden Skema A ansøgningen i 2020. Lejetabet er på ca. 200.000 kr pr. måned.

Udgifterne til byggelånsrenter er steget på grund af de generelle rentestigninger fra en rente på 1,5 pct ved skema A ansøgningen til en rente på 4,5 pct ved Skema B ansøgningen.

Der er som noget nyt afsat et beløb til advokatomkostninger i finansieringsbudgettet, til eventuelle uoverensstemmelser mellem bygherre og entreprenør.

Der er også som noget nyt afsat et beløb på finansieringsbudgettet der tidligere var opført under entrepriseudgifterne, som hedder teknikhonorar, da der er tale om et byggepartnerskab. Der opføres også udgifter til landinspektør og miljøundersøgelser fra de tidligere entrepriseudgifter under anden teknisk rådgivning i finansieringsbudgettet.

Den øvrige stigning skyldes den normale indeksering mellem skema A og Skema B.

Kommunens andel af kapitaltilførslen (1.250.000 kr) på 250.000 kr er uændret.

Landsbyggefonden har meddelt at der er grundlag for støtte. Deres endelige tilsagn er dog betinget af kommunens tilsagn. Helhedsplanen finansieres således:

	Skema A	Skema B	Forskel
Støttede realkreditlån	68.305.487 kr.	73.846.421 kr.	5.540.934 kr.
Ustøttede realkreditlån	30.400.000 kr.	35.508.461 kr.	5.108.461 kr.
Egen trækingsret	3.100.000 kr.	3.100.000 kr.	
Fælles puljetilskud	9.280.000 kr.	9.280.000 kr.	
Afdelingens egne henlæggelser	5.970.000 kr.	5.970.410 kr.	410 kr.
Kapitaltilførsel	1.250.000 kr.	1.250.000 kr.	
Reguleringskontomidler		7.882.000 kr.	7.882.000 kr.
Anskaffelsessum	118.305.487 kr.	136.837.292 kr.	18.531.805 kr.

Tilbagekøbsret for den ideelle anpart

Når der skal optages lån, så vil det realkreditinstitut, som skal låne ud foretage en vurdering af ejendommens værdi kontra de lån, som allerede måtte være tinglyst på ejendommen, samt andre rettigheder over ejendommen, som kan få betydning for lånets sikkerhed. På denne ejendom er der fortsat tinglyst deklARATIONER om tilbagekøbsrettighed, selvom den almene boligorganisation har frikøbt sig.

Det skyldes, at Store Hus foruden den almene boligdel også består af en erhvervsdel, som ejes af en privat erhvervsdrivende. Der er tale om en helt usædvanlig konstruktion, hvor en privat erhvervsdrivende og et almennyttigt boligselskab ejer Store Hus i et sameje, der er registreret som ideelle anparter, altså det som man populært kalder ”et tofamilieshus”. Denne konstruktion er ikke i overensstemmelse med de regler, der gælder nu, men det var ikke forbudt i 1986, da ejendomsretterne blev tinglyst.

Beløbet for frikøbet på ca. 30 mio. kr. er overført og betalt af boligorganisationen til Hvidovre Kommune og Københavns Kommune. Deklarationen skulle derfor aflyses på ejendommen på samme vis, som administrationen har afløst andre deklarerationer i henhold frikøbsaftalen. Men ejerkonstruktion står i vejen for afløsningen af deklarerationen, fordi ved ideelle anparter er begge ejere påtaleberettiget, og skal derfor begge med sin underskrift bekræfte, at deklarerationen kan afløses på den andens anpart.

Den private erhvervsdrivende ønsker ikke at underskrive afløsningen af deklarerationen, for den private erhvervsdrivende er utilfreds med at frikøb af dennes erhvervsdel ikke kom med i frikøbsaftalen. Dermed opnåede den private erhvervsdrivende ikke den rabat på frikøbet, som de almene boligorganisationer opnåede. Den private erhvervsdrivendes egne forhandlinger med Københavns Kommune er strandet.

I medfør af frikøbsaftalen var det kommunernes opgave at sørge for, at tilbagekøbsrettighederne blev slettet. Det har ikke været muligt at leve op til dette vilkår, trods adskillige møder med den private erhvervsdrivende, henvendelser til Københavns Kommune og senest til By- og Planministeriet som henviser til, at spørgsmålet mellem parterne må afgøres af retten.

Administration vurderer, at dette forhold vil spille ind ved låneoptagelsen, men vil understøtte boligorganisationen i processen med eventuelle supplerende forklaringer til realkreditinstituttet.

Politiske beslutninger og aftaler

Kommunalbestyrelsen godkendte den 15. december 2020, at

- der gives tilsagn til Helhedsplanen Store Hus, herunder skema A for den støttede og ustøttede del af renoveringen på et samlet budget på 118.305.487 kr.
- tilsagnet gives med støttebekendtgørelsens standardvilkår om at ABR overholdes.
- Hvidovre Kommune meddeler tilsagn om 100 % garanti for de nødvendige lån til gennemførelse af den støttede del af helhedsplanen.
- Hvidovre Kommune bevilger lån på 250.000 kr. for 1/5 af kapitaltilskuddet finansieret af kassebeholdningen.
- 16 2-værelses lejligheder nedlægges.

Økonomiske konsekvenser

Hvidovre Kommune bevilger lån på 250.000 kr. for 1/5 af kapitaltilskuddet finansieret af kassebeholdningen.

Retsgrundlag

Efter almenboliglovens § 100, jf. lovbekendtgørelse nr. 1877 af den 27. september 2021, kan Kommunen på statens vegne meddele tilsagn om ydelsesstøtte og Kommunen skal godtgøre staten en andel af ydelsesstøtten.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Personalemæssige konsekvenser

Vedlegg

Finansieringsbudget Skema A

Finansieringsbudget Skema B