

REFERAT Økonomiudvalget 2014-2017 d. 02-02-2015

Mødedato Mandag d. 02. februar 2015 kl. 17:00

Mødested Hvidovreværelset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forskellige cirkulærer og meddelelser. Orientering ved Borgmesteren.....	5
Godkendelse af låneoptagelse og kommunal garanti i forbindelse med aftale om frikøb af tilbagekø	7
Anlægsregnskab - Projekt 0215, Salg af grunde i Præstemosen 2014 og Projekt 0219, Salg Hjulmæ	10
Ansøgning om godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning, Lejerbo afd. Hovedstensparken.....	13
Detailhandelsanalyse 2014.....	16
Eventuelt.....	20
Lukket: Salg af tegningsret til realiserede energibesparelser.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

14/29288

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 02-02-2015

Godkendt.

Punkt 2: Forskellige cirkulærer og meddelelser. Orientering ved Borgmesteren

14/29289

Bilag

Markedsdage - HIF's Gamle Kæmper

Forskellige cirkulærer og meddelelser. Orientering ved Borgmesteren

Sagsfremstilling

- Orientering angående markedsdage for Hvidovre Rådhus – HIF's Gamle Kæmper.
- Orientering vedrørende udvidelse af Økonomiudvalgets møde den 5. oktober 2015.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 02-02-2015

Borgmesteren orienterede om markedsdage på Hvidovre Rådhus og udvidelse af Økonomiudvalgets møde den 5. oktober 2015 (Hvidovre Bymidte).

Punkt 3: Godkendelse af låneoptagelse og kommunal garanti i forbindelse med aftale om frikøb af tilbagekøbsrettigheder

12/1251

Bilag

Kommunalbestyrelsens beslutning 16.12.2014

Godkendelse af låneoptagelse og kommunal garanti i forbindelse med aftale om frikøb af tilbagekøbsrettigheder

Beslutningstema

Der skal tages stilling til boligorganisationernes låneoptagelse til finansiering af frikøb af tilbagekøbsrettigheder samt de hertil knyttede kommunale garantier.

Der skal desuden tages stilling til bemyndigelse til borgmesteren til at godkende optagelse af tillægslån og garanti herfor, hvis der eventuelt bliver behov herfor.

INDSTILLING

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at det godkendes at boligorganisationerne optager de ansøgte realkreditlån
2. at kommunen yder garanti i de tilfælde hvor der er ansøgt herom med en samlet garantistillelse på 226.364.000 kr.
3. at borgmesteren bemyndiges til at godkende eventuelle tillægslån
4. at borgmesteren bemyndiges til at godkende kommunal garanti for tillægslån

Sagsfremstilling

På kommunalbestyrelsens møde den 16. december 2014, blev det besluttet at godkende aftalen med de almene boligorganisationer om frikøb af tilbagekøbsrettigheder. Beslutningen er vedlagt som bilag.

Retsgrundlag

Optagelse af lån skal godkendes i medfør af almenboliglovens § 29, og kravet om kommunal garanti er fastlagt i almenboliglovens § 127 (lbkg. 1023 af 21/08/13).

Økonomiske konsekvenser

Boligorganisationerne tilvejebringer de kontante frikøbsbeløb via egenkapitalen eller ved optagelse af realkreditlån med sikkerhed i ejendommene. Hvis den fornødne friværdi til låneoptagelsen ikke er til stede, stiller beliggenhedskommunen garanti efter reglerne i almenboligloven.

Boligorganisationerne har nu opgjort hvilke lånebehov der er for at kunne betale frikøbsbeløbene. Ligeledes er det opgjort i hvilken udstrækning der er behov for kommunal garanti i forbindelse med låneoptagelsen. Kommunal garanti kræves for den del af belåningen, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi.

Låne- og garantibehovet er af boligorganisationer opgjort til følgende beløb:

Boligorganisation	Afdeling	Lånebehov	Garantibehov
Avedøre Boligselskab	Nord	77.200.000	77.200.000
Avedøre Boligselskab	Syd	93.039.000	93.039.000
Avedøre Boligselskab	Store Hus	28.418.000	28.418.000
Hvidovre	Skårupvej	5.868.000	0

Boligselskab			
Boligselskabet Friheden	Friheden VI	5.935.000	5.935.000
Boligselskabet Friheden	Friheden I	62.558.000	0
A/B Frydenhøjparken	Frydenhøjparken	8.500.000	8.500.000
Lejerbo	Rosenhøj	24.833.000	0
Lejerbo	Bag Rådhuset	9.965.000	0
Lejerbo	Dryadevej	792.000	792.000
Lejerbo	Egevolden	18.145.000	0
Lejerbo	Spurvegården	16.523.000	0
Lejerbo	Strandbyparken	5.481.000	0
Lejerbo	Sønderkærgården 02	32.988.000	12.480.000
Lejerbo	Sønderkærgården 44	53.433.000	0

Den samlede kommunale garantistillelse er på 226.364.000 kr.

Det samlede frikøbsbeløb, som kommunerne har aftalt med boligorganisationerne, udgør 1.450 mio. kr. Såfremt de revisoropgørelser, som er grundlaget for opgørelse af låne- og garantibehovet ikke sammenlagt giver det aftalte frikøbsbeløb, kan det bevirke, at der skal optages mindre tillægslån med garantibehov. Behov for eventuelle tillægslån vil blive konstateret sent i forhold til betaling af frikøbsbeløbet, som er aftalt til udgangen af marts 2015. Den fornødne kommunale godkendelse kan derfor næppe foreligge tidnok i forhold til betalingsterminen, hvis ansøgningen skal behandles i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelse. Såfremt borgmesteren bemyndiges til at godkende eventuelle tillægslån og heraf følgende kommunal garanti, vil den kommunale godkendelse ikke være en hindring for boligorganisationernes rettidige betaling af frikøbsbeløbet.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 02-02-2015

Punktet udsættes til næste Økonomiudvalgsmøde, da det endelige lånebeløb for hver enkelt afdeling vil kunne opgøres inden næste Økonomiudvalgsmøde.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 16-02-2015

Anbefales godkendt.

BESLUTNING I KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 24-02-2015

Godkendt.

Punkt 4: Anlægsregnskab - Projekt 0215, Salg af grunde i Præstemosen 2014 og Projekt 0219, Salg Hjulmagerporten 1 (bibliotek)

12/12940

Anlægsregnskab - Projekt 0215, Salg af grunde i Præstemosen 2014 og Projekt 0219, Salg Hjulmagerporten 1 (bibliotek)

Beslutningstema

Godkende anlægsregnskaber på projekt 0215, Salg af grunde i Præstemosen og projekt 0219, Salg Hjulmagerporten 1 (bibliotek)

INDSTILLING

Økonomi- og Stabsforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at godkende anlægsregnskab vedr. projekt 0215, Salg af grunde i Præstemosen i 2014
2. at godkende anlægsregnskab vedr. projekt 0219, Salg Hjulmagerporten 1 (bibliotek)

Sagsfremstilling

Præstemosen

Der blev på investeringsoversigten for 2014 afsat 1.500.000 kr. vedr. indtægter fra salg af grunde i Præstemosen. Derudover blev der afsat 100.000 kr. til dækning af udgifter til eksempelvis ejendomsmægler, tilslutning til kloak og vand mm vedr. de solgte grunde.

Regnskabet ser således ud:

Indtægter	-6.335.850 kr.
Bevilling	<u>-1.500.000 kr.</u>
Merindtægt	-4.834.850 kr.
Udgifter	186.119 kr.
Bevilling	<u>100.000 kr.</u>
Merudgift	86.119 kr.

Merindtægten skyldes at der i 2014 er solgt 11 grunde imod de forventede 3-4 grunde.

Udgiften er tilsvarende større som følge af flere solgte grunde. Udgifter er afholdt til ejendomsmægler samt tilslutning af kloak og vand.

Netto udviser regnskabet en merindtægt på -4.748.731 kr.

Regnskabet indstilles til godkendelse.

Hjulmagerporten 1 (bibliotek)

Kommunalbestyrelsen godkendte på mødet 7. oktober 2014 at sælge Hjulmagerporten 1 (bibliotek) for 9.500.000 kr. Der er hertil givet en anlægsbevilling på 9.500.000 kr.

Fra Avedøre Bibliotek fraflyttede bygningen og frem til 1. december 2014, hvor bygningen blev solgt, har der vedr. bygningen været forskellige udgifter, der er finansieret af salgsprovenu.

Regnskabet ser således ud:

Indtægter	-9.500.000 kr.
-----------	----------------

Bevilling	<u>-9.500.000 kr.</u>
Mer/mindreindtægt	0 kr.
Udgifter	257.667 kr.
Bevilling	<u>0 kr.</u>
Merudgift	257.667 kr.

Merudgiften skyldes primært udgifter til forbrugsafgifter (el og varme), tinglysningsgebyr, ABA anlæg, mæglerudgifter, annonceringsudgifter samt konsulentbistand vedr. salgsmateriale.
Netto udviser regnskabet en merudgift på 257.667 kr.

Regnskabet indstilles til godkendelse.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag for beslutningen.

Politiske beslutninger og aftaler

Præstemosen

Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med vedtagelse af budget 2006 besluttet, at efterhånden som grundene i Præstemosen bliver opsagt af lejerne, skal de udbydes til salg.

Hjulfmagerporten 1 (bibliotek)

Kommunalbestyrelsen godkendte på mødet 7. oktober 2014 at sælge Hjulfmagerporten 1 (bibliotek). Bygningen har tidligere været anvendt af Avedøre Bibliotek.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 02-02-2015

Anbefales godkendt.

BESLUTNING I KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 24-02-2015

Godkendt.

Punkt 5: Ansøgning om godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning, Lejerbo afd. Hovedstensparken

15/1755

Bilag

Lejerbo Hvidovre, afdeling 052-0 - Lånetilbud Nykredit kr. 4,600.000

Lejerbo Hvidovre, afdeling 052-0 - Lånetilbud Nykredit Bank

Lejerbo Hvidovre, afdeling 052-0 - Bilag pkt. 8

Referat bestyrelsesmøde 17.11.2014

Referat afdelingsmøde

Ansøgning til kommunen

Ansøgning om godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning, Lejerbo afd. Hovedstensparken

Beslutningstema

Der skal tages stilling til låneoptagelse i forbindelse med kollektiv råderet samt godkendelse af den afledte huslejestigning.

INDSTILLING

Kultur-, Teknik-, Miljø- og Arbejdsmarkedsforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget

1. at godkende Lejerbos ansøgning om optagelse af lån på 4,6 mio. kr.
2. at godkende lejestigning på op til 21,74 % ved fuld udnyttelse af den kollektive råderet.

Sagsfremstilling

Ved brev af 7. januar 2015 har Lejerbo Hvidovre på vegne af afdeling 52, Hovedstensparken, ansøgt om godkendelse af låneoptagelse og deraf følgende huslejestigning til iværksættelse af frivillige moderniseringer af køkkener (kollektiv råderet).

Beboerne har på et afdelingsmøde den 5. november 2014 besluttet, at modernisering af de enkelte køkkener maksimalt må koste 115.000 kr.

Organisationsbestyrelsen har den 17. november 2014 godkendt moderniseringsprojektet.

Retsgrundlag

Godkendelse af låneoptagelse: almenboligloven § 29, (lbkg. nr. 1023 af 21/08/13).

Godkendelse af lejeforhøjelse: almenlejeloven § 10, (lbkg. nr. 961 af 11/08/10).

Økonomiske konsekvenser

Finansiering sker ved optagelse af et 10 årigt realkredit kontantlån på 4.600.000 kr.

Den aktuelle husleje pr. kvm. årligt er 886 kr.

Den månedlige stigning for de forskellige lejlighedstyper bliver følgende.

Lejlighedsstørrelse i kvm.	Nuværende husleje	Renovering excl. tilvalg		Renovering incl. tilvalg	
		Stigning mdl. kr.	Stigning i %	Stigning mdl. kr.	Stigning i %
47	3.469	543	15,66	754	21,74
52	3.839	543	14,16	754	19,65
66	4.835	744	15,39	1.026	21,23
83	6.091	732	12,02	1.026	16,85

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 02-02-2015

Godkendt.

Punkt 6: Detailhandelsanalyse 2014

14/35926

Bilag

Detailhandelsanalyse 2014

Detailhandelsanalyse 2014

Beslutningstema

Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen fremlægges Detailhandelsanalyse 2014 til orientering.

Detailhandelsanalysen er udarbejdet af Institut for Centerplanlægning for at kvalificere forvaltningens arbejde med Kommuneplan 2014.

INDSTILLING

Kultur-, Teknik-, Miljø- og Arbejdsmarkedsforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

1. at Detailhandelsanalyse 2014 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Institut for Centerplanlægning (ICP) har i samarbejde med Hvidovre Kommune gennemført en detailhandelsanalyse. Baggrunden for detailhandelsanalysen er udarbejdelsen af Kommuneplan 2014. Der er sket meget på detailhandelsområdet, siden den sidste kommuneplan blev udarbejdet i 2009, og forvaltningen havde behov for en status og anbefalinger for det fremtidige arealudlæg til detailhandel i kommunen for at kvalificere detailhandelsplanlægningen.

Hvad er detailhandel..?

Detailhandel er erhverv defineret som salg til privat brug. Et lagersalg, salg fra gammel fabriksbygning, indendørs jule-/sommermarked eller andet, der kun har åbent få gange om året, skal også behandles efter reglerne for detailhandel. Det afgørende er, om aktiviteten skaber kundestrømme. Derimod vil butikker, der langt overvejende sælger

serviceydelser (se publikumsorienteret erhverv og liberalt erhverv), ikke skulle placeres efter reglerne for detailhandel.

Detailhandel opdeles i dagligvarer og udvalgsvarer. **Dagligvarer** er varer, der forbruges samtidig med at de bruges (kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er fx madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler. I modsætningen hertil er **udvalgsvarer** varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er fx møbler, beklædning og hårde hvidevarer.

Detailhandelsplanlægning

Detailhandel skal som hovedregel placeres inden for centerområderne. Centerområderne inddeles i et **hovedcenter** (Friheden), **bydelscenter** og **lokalcentre**. Kommuneplanen udlægger arealerne til centerområder på baggrund af Planloven og bestemmer dermed, hvor der kan placeres butikker, hvor store de enkelte butikker maksimalt må være og det samlede butiksareal i det enkelte centerområde.

I centerområderne kan der udover detailhandel også placeres boliger, kontorer og servicevirksomheder, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed samt grønne områder, pladser og parkeringsanlæg.

Detailhandelsanalysens indhold

ICP har i 2004 og igen i 2014 foretaget undersøgelser af detailhandelen i Hvidovre Kommune. I undersøgelserne indgår registrering af butiksarealer og omsætning.

Detailhandel i Hvidovre

Detailhandelsundersøgelsen 2014 viser, at detailhandlen i Hvidovre er præget af en meget decentral butiksforsyning. Det betyder på den ene side en god lokal forsyning og derved et aktiv i forhold til forbrugernes umiddelbare adgang til dagligvarebutikkerne, men den decentrale placering er omvendt også med til at gøre Frihedens Butikcenter og bydelscentrenes dagligvarehandel mindre betydende.

Butiksforsyningen med dagligvarer gør, at de fleste borgere inden for kort gangafstand (ca. 1 km) kan foretage deres fornødne dagligvareindkøb. Dagligvarebutikkerne ligger ud til overordnede veje eller fordelingsveje med cykelstier og busforbindelse.

Omsætning og forbrug af detailhandel

Detailhandelsanalysen viser forholdet mellem omsætning og forbrug i 2013, og det viser sig, at borgerne køber størstedelen af deres dagligvarer i kommunen (90%), hvorimod de køber ca. halvdelen (51%) af deres udvalgsvarer uden for kommunen.

Sammenligner vi med analysen i 2004, kan vi tydeligt se, at borgerne bruger færre penge i butikkerne i kommunen og flere udenfor kommunen. Dette skal ses som tegn på, at detailhandelen i Hvidovre er under skarp konkurrence.

Detailhandelsudviklingen

Sammenligner man med detailhandelsanalysen fra 2004 har vi oplevet et betydeligt fald i antallet af butikker og det samlede areal til detailhandel. Særlig hårdt er det gået ud over vores udvalgsvarebutikker, hvor vi har mistet en tredjedel af butikkerne. Faldet skal primært ses om en konsekvens af den øgede konkurrence fra centerområder uden for kommunen, blandt andet København city, Rødovre Centrum og Fields i Ørestad samt den øgede handel på internettet.

Der er ingen forventning om, at konkurrencen fra de omkringliggende kommuner samt e-handlen falder. Det er et vilkår for detailhandlen i kommunen, og det betyder, at vi med Kommuneplan 2014 skal være mere restriktive i vores planlægning for detailhandel, så vi sikrer en udvikling af vores hovedcenter og de vigtigste bydelscentre. Centerområderne skal fastholdes og styrkes for at undgå en spredning af butikkerne og fremme synergieffekt i centrene, hvor flere butikker, servicefunktioner, aktiviteter mv. kan samles. Endvidere giver en stærk centerstruktur bedre mulighed for at skabe attraktive lokale bymiljøer, som borgerne kan bruge som referencepunkter og mødesteder.

Det potentielle forbrug fra borgere i Hvidovre kommune var i 2013 knap 2,6 mia. kr. inkl. moms. Fordelt med godt 1,4 mia. kr. på dagligvarer og knap 1,2 mia. kr. på udvalgsvarer.

ICP skønner, at forbruget i Hvidovre kommune vil stige frem til 2025 med ca. 10 % for så vidt angår dagligvarer og med ca. 24 % for udvalgsvarer.

Det videre arbejde

Med Kommuneplan 2014 er det hensigten at fastholde og styrke detailhandelen primært i vores hovedcenter (Friheden) og de vigtigste bydelscentre (Hvidovre C og Hvidovrevejs Butikstov). Det betyder, at vi skal være mere målrettede med, hvor i kommunen detailhandelen skal udvikles og dermed også mere restriktive med fremtidige arealudlæg i de andre områder. Derudover skal vi nøje gennemgå vores centerområders afgræsning og flere af vores bydelscentre skal overgå til lokalcentre.

Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag for beslutningen.

Politiske beslutninger og aftaler

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 02-02-2015

Anbefales taget til efterretning.

BESLUTNING I KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 24-02-2015

Godkendt.

Punkt 7: Eventuelt

14/29286

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 02-02-2015

Niels Ulsing spurgte til situationen på Avedøre Bibliotek og processen omkring besparelserne på skoleledelse.

Karl Erik Høholt Jensen spurgte til det samlede antal flygtninge til Hvidovre Kommune og økonomien på området.

Karl Erik Høholt Jensen spurgte til hvilke særlige indsatser, der er i Avedøre Stationsby, og finansieringen heraf.

Steen Ørskov Larsen spurgte til planerne for posthusbygningen.

Mogens Leo Hansen spurgte til behandlingen af sagen vedrørende Egeboldens køkken og en beslutning fra budgetforhandlingerne i 2011 eller 2012 vedrørende renovering af bygning på Gl. Køge Landevej. Der udarbejdes et notat.

Punkt 8: Lukket: Salg af tegningsret til realiserede energibesparelser

14/49497