

Økonomiudvalget 2018-2021s møde den 28. april 2020

Ekstraordinært møde via Skype kl. 16.00

Referat

117 - Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

118 - Stillingtagen til almene boliger i Vinge på baggrund af Domeas oplæg, scenarie 4

Sagsfremstilling

Domea havde fremlagt 4 scenarier for almen boligbyggeri i Vinge (Bilag 1) til Byrådets ekstraordinære møde den 2. april 2020 (sag nr. 44, bilag 2).

På mødet besluttede Byrådet, at:

Der arbejdes videre med scenarie 4 (209 boliger placeret i område I og i område C), og følgende elementer undersøges i forhold til den videre politiske proces:

- Muligheder for en fase- eller etapeopdeling af projektet.
- Parkeringsforhold.
- Dokumentation for mulighederne for udlejning.
- Den planmæssige vinkel i forhold til område C.
- Mulighederne for at minimere risiko.

Det bemærkes, at Økonomiudvalget den 11. marts 2020 (sag nr. 63, godkende scenarie for almen byggeri i Vinge) også har anmodet om, at der i forbindelse med administrationens oplæg til budget 2021 skal indgå en vurdering af boligselskabernes økonomi (udlejningssituation og kommunens garantistillelse) i forhold til fastlæggelse af måltallet for kommunens likviditet. Administrationen

vender således tilbage med en vurdering af dette på et senere tidspunkt.

Med denne sag skal Økonomiudvalg og Byråd tage stilling til det videre forløb. Det bemærkes, at projektet herefter tilpasses i samarbejde mellem administration og rådgiver. Derefter fremlægges sagen igen til behandling ved skema A-ansøgningen. Her vil der ikke være mulighed for væsentlige projektilpasninger, såfremt tidsplanen for projektet skal holde.

Nedenfor gennemgås de 5 punkter, som Økonomiudvalget og Byrådet har ønsket en nærmere redegørelse for. Sagsfremstillingen er opbygget med en præcisering af de valg, der bør træffes politisk for hvert tema, herunder den administrative anbefaling.

1. Etapeopdeling

Domea har foreslået, at hele projektet behandles på én ansøgning (skema A), som dog faseopdeles, således at ca. 50 boliger står færdig til indflytning ad gangen med 3-4 måneders mellemrum; sekundært at projektet opdeles i etaper (flere skema A), som dog alle får støttetilsagn på en gang.

Domea har dog også tilkendegivet, at det ikke giver administrative udfordringer i forhold til at etablere en samlet administrativ boligafdeling, såfremt kommunen skulle nå frem til den løsning, at etapeopdelingen skal ske over flere år, herunder med løbende støttetilsagn forinden etapeigangsætning.

Domea har endvidere meddelt, at det kan være hensigtsmæssigt med flere ansøgningsskemaer for at minimere risikoen for lokalplandispensationer, som kan give forsinkelser.

Administrationen er ikke bekendt med modellen med faseopdeling. Det bemærkes, at en sådan model muligvis vil skabe udfordringer for boligselskabet i forhold til Byggeskadefonden, der forestår henholdsvis 1-års- og 5-års eftersyn af byggeriet.

Det fremgår af Domeas notat af 17. marts 2020 (bilag 3), at:

- 40 % af de "aktive" på deres venteliste kommer internt fra Kommunen,
- 70 % af nye lejere kommer erfaringsmæssigt fra private boliger
- At dagens lejere ønsker helt nye boliger med en attraktiv og moderne indretning, med åbne og fleksible planløsninger, samt velindrettede køkkener og baderum.

En stor del af kommunens eksisterende almene boligmasse er af ældre dato. At 40 % af de aktivt søgende er interne, kan ikke undgå at bidrage til en usikkerhed omkring, hvorvidt opførelsen af så mange nye og moderne boliger kan udfordre den eksisterende, og i nogle tilfælde umoderne

almene boligmasse, f.eks. fra mindre attraktive almene boligafdelinger i kommunen. Disse kan herefter få udfordringer i forhold til udlejning.

Segmentet, der evt. kommer fra ejerboligmarkedet, påvirkes af den generelle situation på ejerboligmarkedet. Når de almene boliger skal udlejes, så vil økonomien i ejerboligmarkedet være afgørende for, om folk fraflytter deres bolig, og om andre ønsker at købe den. Det vil i den konkrete situation være udbud, efterspørgsel, rentesituation m.v., som er afgørende for om parcelhuset sælges, i f.eks. Frederikssund midtby, med henblik på at flytte i en ny almen bolig i Vinge.

Der bør derfor være generel påpasselighed med at generalisere med erfaringstal, som dækker over en bred vifte af situationer. Hertil kan tilføjes, at Vinge med sin placering og udviklingsstade på mange måder afviger fra gennemsnitsbetragtninger.

Valgmuligheder:

A. Kommunen kan vælge at følge Domeas forslag om at binde sig til hele projektet på en gang (støttetilsagn ved et eller flere A-skemaer på en gang).

Det vil dog betyde, at det ikke umiddelbart er muligt at reducere antallet af boliger efterfølgende, da det samlede projekt allerede er i proces. Hvis det viser sig, at der alene i alt kan udlejes fx 100 boliger i det samlede projekt, vil det ikke umiddelbart være muligt at stoppe eller udskyde færdiggørelsen af de resterende boliger, der i givet fald vil være under opførelse. Der vil således ikke være den fleksibilitet og sikkerhed i forhold til at regulere antallet af boliger, når markedets behovet undervejs bliver mere gennemskueligt eller ændrer sig.

B. Projektet opdeles i etaper med løbende tilsagn (dvs. løbende støttetilsagn ved A-skemaer, når kommunen har afklaret planmæssige forhold, parkeringsudfordringer og minimeret risici, jf. de administrative anbefalinger).

Med denne model opnås større vished for udlejningspotentialet og for konsekvenserne for det øvrige almene boligmarked i Frederikssund. Dermed kan kommunen bedre vurdere den almene sektors økonomiske konsekvenser for kommunen, og kommunen kan derfor bedre regulere denne, herunder hastigheden for dens udvikling, så det er balanceret i forhold til, hvordan kommunen i øvrigt ønsker at prioritere sin økonomi.

C. Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler valgmulighed B, at der projektopdeles i etaper med løbende støttetilsagn ved A-skemaer, når kommunen har det nødvendige overblik over økonomi og planlægning.

2. Parkeringsforhold

I henhold til byggeloven og bygningsreglementet er udgangspunktet, at parkeringspladser placeres på egen grund. Dette gælder alle områder i Vinge. Der kan dog anvises anden mulighed, såfremt der er udarbejdet en lokalplan, der muliggør andre løsninger. Og det er der gjort i Vinge, idet hovedintentionen er, at parkering skal ske delvist i parkeringshuse for at give plads til den tætte og levende by.

Jf. lokalplan 076, så skal parkering være i konstruktion i område C. Imidlertid er lokalplanen ikke så præcis, at det kan udledes, at det anviste parkeringshus i konstruktion er til delområde 4 og 5, som Domea har udpeget til muligt almen boligbyggeri. Det betyder, at Domea skal sørge for, at parkering sker på eget areal.

Hvis parkeringshuset i konstruktion kunne anvendes til delområde 4 og 5, så har Domea i øvrigt tilkendegivet, at det ikke vil være muligt for det almene boligselskab at finansiere mellem 150.000-200.000 kr. pr. parkeringsplads til etablering af dette, da det vil udfordre det afsatte rammebeløb og derved kvaliteten i boligbyggeriet. Beløbet svarer til, at boligselskabet skal betale i størrelsesordenen 15-20 mio. kr. til et parkeringshus.

Af lokalplanen fremgår, at parkering kan integreres i bebyggelsen, dog ikke i stueplan langs facader med krav om åbningsgrad. Såfremt Domea med det eksisterende projekt skal varetage parkering på eget areal, så vil dette skulle ske i form af kælderparkering, og så ville udgifterne hertil blive væsentligt højere, formentlig med en faktor 2 eller mere.

Der kan muligvis dispenseres midlertidigt til parkering på terræn, f.eks. i område C. Der skal dog forinden være en klar aftale om, hvornår der så etableres de permanente parkeringspladser, og det ændrer ikke ved det forhold, at Domea vil have et udestående i forhold til finansiering af parkering.

En anden problematik er, at det sandsynligvis heller ikke er hensigtsmæssigt at etablere et forholdsvis lille parkeringshus i konstruktion alene med 100 parkeringspladser - hverken økonomisk eller i forhold til den videre udvikling af område C. For at være et rentabelt byggeri bør det formodentligt projekteres større fra starten.

Det kan også overvejes at placere parkeringspladserne uden for område C. For at denne løsning kan tilvejebringes, kræver det en nærmere vurdering af planmæssige bindinger på de steder, hvor der placeres parkeringspladser. Det vil endvidere være et krav, at parkeringspladserne har en hensigtsmæssig placering i forhold til den ejendom, hvorpå parkeringspladserne skulle have været anlagt. Det er samtidigt et krav, at der skal foreligge et forpligtende grundlag om etablering af parkeringspladser i forbindelse med en dispensationsmeddelelse.

Ovenstående skaber en række uhensigtsmæssige forhold.

For det første er der på nuværende tidspunkt ikke bygget en eneste ejendom i Vinge Centrum. Hvis kommunen allerede nu dispenserer fra at etablere parkering på egen ejendom eller i umiddelbar tilknytning, så kan kommunen ud fra sagligheds-mæssige kriterier (ligebehandling) have vanskeligt ved at argumentere for, at andre nu eller på et senere tidspunkt ikke kan få tilsvarende mulighed. Med andre ord, så er der en væsentlig risiko for at skabe præcedens. Derfor skal det allerede nu overvejes om en tilladelse til Domea er ønskelig set i lyset af de evt. videre konsekvenser for udviklingen af Vinge Centrum, særligt problemstillingen med, at andre bygherrer får samme vilkår.

For det andet er kommunen ikke så langt i planlægning og overblik over, hvad som kan realiseres i Vinge, at det på nuværende tidspunkt kan anbefales at flytte parkering til andre lokaliteter uden at have en overordnet plan herfor, herunder en samlet vurdering af hvad disse områder i øvrigt skal anvendes til.

For det tredje kan der skabes varige parkeringskonflikter i område C, når parkeringspladsmængden i centrum ikke er afmålt efter antallet af borgere.

Valgmuligheder:

A. Kommunen kan fastholde, at Domea skal etablere parkeringspladser på eget areal.

Domea har tidligere tilkendegivet, at det vil give en væsentlig omkostningsforøgelse, som vil have en direkte betydning for kvaliteten af byggeriet.

B. Parkeringspladserne kan søges placeret uden for område C.

På naboområdet I vil det ikke være hensigtsmæssigt at etablere yderligere permanente parkeringspladser på terræn. Det er heller ikke planmæssigt muligt, jf. lokalplan 076.

Arealerne syd for Boulevarden er endnu ikke lokalplanlagt. Etablering af parkeringspladser kræver sandsynligvis ikke en lokalplan, men alene en landzonetilladelse. Løsningen kan ikke anbefales af ovenstående grunde.

C. Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler valgmulighed A, at parkering placeres på egen grund. Alternativt undlades det at bygge, indtil der er et hensigtsmæssigt plangrundlag.

3. Udlejningspotentiale

Administrationen har ikke kunnet foretage en behovsvurdering af almene boliger i Vinge, da der er tale om et nyt og relativt uudbygget område uden sammenlignelige referencebyggerier. Senest nyopførte almene boligafdeling med familieboliger er afdeling Gyldenstens Vænge i Frederikssund, der gik i drift i 2016. Denne består af 36 rækkehuse i et allerede etableret boligområde med nærtliggende supermarked.

Domea henviser i deres vurdering af udlejningsmulighederne til projekter i henholdsvis Smørum og Stenløse med knap 100 nye boliger i hver afdeling, hvor der ikke har været udfordringer med at udleje. Administrationen skal hertil bemærke, at de pågældende 2 afdelinger har under halvdelen (henholdsvis 86 og 90 boliger) af det antal boliger, som der ønskes opført i Vinge (scenarie 4), samt at boligerne er etableret i meget bynære områder med umiddelbar adgang til transport, institutioner og indkøbsmuligheder, samt i en væsentlig tættere placering til København og omgivende arbejdspladser.

Administrationen anbefaler derfor, at projektet opdeles i flere etaper, og med løbende støttetilsagn.

4. Planmæssige forhold i Vinge C En del af scenarie 4 omfatter dele af det centrale område i Vinge C omkring S-togsstationen. Planerne tager afsæt i Lokalplan nr. 076 fra 2016.

I lokalplan 076 er der fastlagt rammer for bebyggelse helt ned på anvendelse, byggefelt, bygningshøjder, parkeringshus mv., og det var ud fra en filosofi om, at der kom en stationsskål, og at markedet i det hele taget var villige til at forfølge ønskerne i lokalplanen.

Udgangspunktet for lokalplanen er imidlertid væsentligt ændret. "Stationsskålen" er ikke længere det bærende element. Stationen kommer, men i en mere reduceret form. Det samme gælder for Stationsvej, der forventes realiseret i anden og reduceret form.

At begynde boligudvikling af område C uden at have planlægningen klar for område C, kan betyde, at der skabes en uhensigtsmæssig byudvikling. Dette er et særligt problem, da der er tale om centrum af den nye by - dér, hvor det skal være særligt attraktivt for borgerne at mødes. Ved at realisere scenarie 4 må der forventes dispensationsafgørelser (med tilhørende sagsbehandlingstider og klagefrister) fra lokalplanens bestemmelser, da lokalplanen er mere reguleret omkring stationen.

Dertil kommer, at projektet skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Eventuelle dispensationer skal således foreligge senest ved skema A. Efter administrationens opfattelse overholdes støttebetingelsen om en godkendt lokalplan således kun, hvis projektet overholder planen direkte, eller efter at kommunen har godkendt de nødvendige dispensationer. Alt dette skal ske før skema A, ellers gives tilsagnet i strid med de gældende støttebetingelser.

Endelig er der den omtalte parkeringsproblematik, som ikke umiddelbart kan løftes af et alment boligbyggeri i område C, jf. ovenfor. Udvikling af område I giver ikke samme udfordringer, da der ikke er krav til parkeringshus.

Valgmuligheder:

A. Kommunen kan vælge at etablere boliger i område C på baggrund af en lokalplan, som vil skulle revideres, og som ikke længere indeholder de forudsætninger, som lå til grund for denne planlægning.

B. Kommunen kan vælge at udskyde etablering af boliger i område C, indtil der er et plangrundlag, der er bygget på forudsætninger, som i dag forventes realiserbare.

C. Forvaltningens anbefaling

Forvaltningen anbefaler valgmulighed B, der betyder, at der først bygges i område C, når der foreligger en ny lokalplan.

5. Mulighederne for at minimere risiko

Administrationen finder, at der er vanskeligt at vurdere, om der er tilstrækkelig efterspørgsel efter almene boliger i Vinge i henhold til Domeas scenarie 4 (209 boliger placeret i område I og område C). Der er ikke et sammenligningsgrundlag med et tilsvarende byudviklingsprojekt med samme afstand til f.eks. København eller en større by. Herudover kan udbygning af mange almene boliger

i Vinge på en gang skabe utilsigtede konsekvenser for den øvrige ældre almene boligmasse i Frederikssund Kommune, hvis disse lejligheder fraflyttes, og de efterfølgende får udlejeudfordringer.

Såfremt det samlede projekt behandles på ét skema, er det ikke umiddelbart muligt at reducere antallet af boliger, da det samlede projekt allerede er i proces. Dette betyder, at hvis det viser sig, at der alene i alt kan udlejes fx 100 boliger i det samlede projekt, vil det ikke være umiddelbart muligt at stoppe eller udskyde færdiggørelsen af de resterende boliger, der i givet fald vil være under opførelse. Der vil således ikke - som ved etapeopdeling med løbende støttetilsagn - være den fleksibilitet og sikkerhed i forhold til at regulere antallet af boliger, når markedets behovet undervejs bliver mere gennemskueligt eller ændrer sig.

Ud fra en økonomiske dagsorden er det kun muligt at minimere risici ved at etapeopdele projektet.

Administrationen anbefaler derfor, at projektet opdeles i flere etaper, og med løbende støttetilsagn.

Supplerende sagsfremstilling til ekstraordinært økonomiudvalgsmøde den 28. april 2020:

Forud for det ekstraordinære møde i Økonomiudvalget, vil der blive eftersendt et yderligere bilag om parkering - herunder planforhold på tilsagnstidspunktet (skema A) og krav til støttetilsagn.

Økonomi

Denne sag indeholder ikke ansøgning om tillægsbevillinger til opførelse af almene boliger, men i det følgende er belyst, hvilken økonomi som vil kræves, såfremt ønsket om almene boliger i Vinge skal realiseres.

De nævnte udgifter er ikke budgetlagt, men vil eventuelt skulle prioriteres indenfor det igangværende arbejde med en kommunal investeringsplan for 2021 – 2030.

Selve opførelsen af 209 almene boliger vil betyde samlede kommunale nettoudgifter for 0,608 mio. kr., bestående af en salgsindtægt fra byggeretsmetre på 35,5 mio. kr., ekstraordinære afdrag for 0,463 mio. kr. samt betaling af et kommunalt grundkapitalindskud på 35,645 mio. kr., jf. bilag 2 "Økonomisk overslag - vurdering af almene boliger" i sag 63 på Økonomiudvalgets møde den 11. marts 2020 om at godkende scenarie for alment byggeri i Vinge.

Den forholdsvis beskedne nettoppris kan relateres til den forventede salgspris fra projektets byggeretter, samt at der i gennemsnit opføres boliger under 90 m², hvilket udløser det laveste kommunale grundkapitalindskud på 8 %.

Det vurderes, at den kommunale nettoudgift på 0,608 mio. kr. som udgangspunkt vil være den samme over hele byggeperioden, uanset om projektet opføres i flere etaper, som anbefalet af administrationen. Dette er selvfølgelig under forudsætning af, at der ikke ændres i de gældende satser for det kommunale grundkapitalindskud.

Det bemærkes i den henseende, at det kommunale grundkapitalindskud jævnlige er genstand for ændringer i forbindelse med de årlige økonomiaftaler mellem regeringen og KL. (Den seneste ændring stammer fra 1. januar 2019, hvor der blev indført en differentieret finansiering med henblik på at fremme opførelsen af "mindre boliger". Grundkapitalindskuddet udgør for tilsagn givet til og med 31. december 2020 8-12 % afhængig af boligtype og –størrelse.).

For kommunale tilsagn (skema A-tilsagn), der gives efter 31. december 2020 er grundkapitalindskuddet pt. ukendt, og det kan meget vel blive ændret både i opadgående og nedadgående retning.

Den kommunale garantistillelse for 209 boliger kan ikke endeligt opgøres, før byggeriet er opført, men vil baseret på et erfaringsmæssigt skøn kunne udgøre ca. 281 mio. kr., jf. Økonomiudvalgets sag nr. 63 den 11. marts 2020 om at "godkende scenarie for almen byggeri".

Anlæg- og driftsinvesteringer

Det skal bemærkes, at der skal budgetteres med mindre, nødvendige anlægsinvesteringer for at imødekomme det almene byggeri. Såfremt der bygges i Vinge C, stiger investeringerne tilsvarende, da dette område ikke er infrastrukturelt lige så afklaret som i område I. For byggeriet i område I skal følgende investeringer realiseres, så byområdet fremstår anvendeligt og attraktivt.

- Fortov og cykelsti langs Boulevarden og P-vejen inkl. belysning 1,6 mio. kr.
- 37 P-pladser langs banen inkl. fortov og belysning 1,3 mio. kr.

Skal der også bygges i område C, skal dette suppleres med følgende investeringer (dog afhængig af udformningen af det endelige projekt):

- Fortov og cykelsti langs veje til område C 1,0 mio. kr.
- 60 meter lokalvej til område C 0,8 mio. kr.

Slutteligt vil der skulle afsættes driftsbeløb til den årlige drift af de skitserede kommunale anlæg til veje, stier mv. i størrelsesordenen 400.000 kr. årligt.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller, at Økonomiudvalget overfor Byrådet anbefaler at:

1. Træffe beslutning om de 5 temaer, eller
2. Anmode forvaltningen om at igangsætte en forhandling med Domea med udgangspunkt i de administrative anbefalinger.

Historik

Økonomiudvalget, 22. april 2020, pkt. 104:

Sagen udsat.

Drøftelsen genoptages på et ekstraordinært møde i Økonomiudvalget inden det planlagte møde i Byrådet den 29. april 2020.

Beslutning

Med henvisning til vedhæftede bilag, "Notat om almene boliger 27.04" til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde den 28. april 2020, blev følgende fem indstillingspunkter bragt til afstemning.

1. At træffe beslutning om at etablere almene boliger i henhold til Domeas scenarie 4 i område I og område C, herunder opførelse af et parkeringshus med minimum 112 parkeringspladser.
2. At anmode administrationen om at fremlægge skema A for område I snarest muligt og senest på Byrådets møde den 24. juni 2020.
3. At anmode administrationen om snarest muligt og senest på Byrådets møde den 26. august 2020 at fremlægge skema A for område C.
4. At tilkendegive at være indstillet på at ville dispensere for bygningshøjde i op til 10 etager i område C samt at ville gennemføre ekstraordinære møder i Plan- og Miljøudvalget samt Økonomiudvalget forud for byrådsmøderne i maj og juni 2020.
5. At tilkendegive, at såfremt der ikke kan dispenseres, at ville træffe beslutning om gennemførelse af scenarier 4 på en sådan måde, at det kan ske indenfor lokalplanens rammer og med flest mulige boliger senest på Byrådets møde den 26. august 2020.

For indstillingspunkt 1-5 stemte: Ole Søbæk (C), Hans Andersen (V), John Schmidt Andersen (V), Ole Frimann-Hansen (F), Tina Tving Stauning (A), Poul Erik Skov Christensen (A), Kenneth Jensen (A) og Maria Katarina Nielsen (B).

Imod indstillingspunkt 1-5 stemte: Inge Messerschmidt (O) med den begrundelse, at hun ønsker at fastholde administrationens oprindelige indstillingspunkt 2 til Økonomiudvalgets møde.

Indstillingspunkt 1-5 anbefales.

- [Bilag 1 - Domeas 4 scenarier](#)
- [Bilag 3 - Domeas supplerende udlejningsnotat](#)
- [Bilag 2 - Mødereferat fra Byrådets møde den 2. april 2020 inkl. bilag](#)
- [Notat - almene 27. 04 - til byrådet.pdf](#)

119 - Flytning af møde mellem Økonomiudvalget og Hoved-MED

Sagsfremstilling

På Byrådets møde den 26. februar 2020 tog Byrådet stilling til oplæg vedrørende budget 2021-2024 - herunder tidsplan for arbejdet med budget. Af tidsplanen fremgår det, at Økonomiudvalget og Hoved-MED skal mødes forud for Økonomiudvalget møde i maj måned (i lighed med tidligere år) og drøfte den attraktive arbejdsplads.

Hoved-MED har imidlertid foreslået, at det planlagte møde - som følge af Corona-situationen - flyttes til den 17. juni kl. 15-16 (dvs. umiddelbart forud for Økonomiudvalgets ordinære møde).

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Afdelingslederen for Politik og Jura indstiller til Økonomiudvalget, at:

1. Tage stilling til forslaget om at flytte det planlagte møde mellem Hoved-MED og Økonomiudvalg til den 17. juni 2020.

Beslutning

Det planlagte møde mellem Hoved-MED og Økonomiudvalget flyttes til den 17. juni 2020.

120 - Meddelelser

Beslutning

Der var ingen meddelelser.