



Referat fra ekstraordinært møde i Økonomiudvalget

Onsdag den 15. december 2010 kl. 17.00
i Borgmesterens kontor

Mødedeltagere:

Ole Find Jensen (A)

John Schmidt Andersen (V)

Kim Rockhill (A)

Morten Skovgaard (C)

Pia Adelsteen (O)

Poul Henrik Hedeboe (F)

Tina Tving Stauning (A)

Indhold

Åben dagsorden

Sag nr. 230

Boligselskabet Rosenvænget, afdeling Rosenvænget. Ansøgning om renoveringsstøtte med og uden støtte fra Landsbyggefonden, opførelse af 11 familieboliger og 6 ældreboliger samt kapitaltilførsel

Sag nr. 231

Udpegning af medlemmer til børn og unge-udvalget

Lukket dagsorden

Sag nr. 232

Salg af erhvervsgrund, Slingerup Vest

Sag nr. 230 **Boligselskabet Rosenvænget, afdeling Rosenvænget. Ansøgning om renoveringsstøtte med og uden støtte fra Landsbyggefonden, opførelse af 11 familieboliger og 6 ældreboliger samt kapitaltilførsel**

Journal nr.: 004316-2009

Lovgrundlag: Almenboliglovens § 29, § 55, § 91, § 97 § 98, § 115 og § 118
Landsbyggefondens regulativ og vejledning af renoveringsstøtteordningen
Almenlejelovens § 10
Driftsbekendtgørelsens § 76
Støttebekendtgørelsen

Sagsfremstilling: Boligselskabet Rosenvænget har for boligafdelingen Rosenvænget udarbejdet en "helhedsplan", jævnfør bilag, og har i den forbindelse fremsendt ansøgninger vedlagt skema A vedrørende to renoveringssager mv. (én med støtte fra Landsbyggefonden og én uden) og vedrørende to sager om støtte til opførelse af nye almene boliger.

Boligorganisationen oplyser, at blokkene i afdelingen er bygget i perioden 1951 til 1962. Bygningerne er vedligeholdt, men fremstår nedslidte.

Renoveringssager mv. og kapitaltilførsel

Generelt

Landsbyggefonden har i årene 2007-2012 mulighed for at give tilsagn om støtte til almene boligafdelinger i form af ydelsesstøtte og regaranti ved optagelse af lån til finansiering af renoveringsarbejder.

Det er en forudsætning for nævnte støtte, at renoveringsarbejderne i videst muligt omfang finansieres via lejeforhøjelser.

Desuden er det en forudsætning, at Byrådet påtager sig garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Ved tilsagn om støtte påtager Landsbyggefonden sig imidlertid en forpligtelse til at godtgøre kommunen halvdelen af garantiforpligtelsen (regaranti).

Ved Landsbyggefondens behandling om ansøgning om støtte er det et krav, at udgifterne skal være af en sådan størrelse, at det efter en konkret vurdering af forholdene må anses for åbenbart, at afdelingen kan få betydelige økonomiske vanskeligheder, såfremt der ikke ydes støtte til finansieringen. Ved vurderingen heraf lægges der vægt på det endelige lejeniveau i afdelingen.

Ansøgning om støtte fremsendes af boligorganisationen til kommunen.

På grundlag af boligorganisationens oplysninger fremsender kommunen sin indstilling til Landsbyggefonden, der afgør, om betingelserne for at yde støtte skønnes at være opfyldt.

Efter fondens eventuelle tilsagn indhenter boligorganisationen tilbud på byggearbejder, hvorefter skema B udfærdiges og indsendes til kommunen.

Såfremt der ikke er væsentlige ændringer eller overskridelser af skema A-budgettet, kan kommunen godkende skema B med bindende virkning for Landsbyggefonden.

Senest 6 måneder efter byggeriets aflevering skal boligorganisationen indsende byggeregnskab (skema C) til kommunen til godkendelse.

Oplysninger vedrørende nærværende sag

Boligorganisationen har fremsendt skema A vedrørende renoveringsarbejder mv. for henholdsvis 119,257 mio. kr. og 6,013 mio. kr.

Kommunen har vedrørende de påtænkte renoveringsarbejder tidligere modtaget en forhåndsvurdering fra Landsbyggefonden, der indeholder en finansieringsskitse.

Det fremgår heraf, at Landsbyggefonden finder at kunne yde støtte på et samlet lån på 116,590 mio. kr. til renovering, ombygning, tilgængelighed og miljøfremmende foranstaltninger.

Yderligere fremgår, at der vil være forbedrings- og opretningsarbejder for 6,000 mio. kr., hvoraf de 2,450 mio. kr. finansieres via ustøttede lån.

Boligorganisationen har oplyst, at Landsbyggefonden skulle være indstillet på at yde støtte til det forhøjede beløb til renovering, ombygning, tilgængelighed og miljøfremmende foranstaltninger.

Administrationen har vurderet, at det ustøttede lån til forbedrings- og opretningsarbejder ikke af betydning overstiger Landsbyggefondens vurdering.

Boligorganisationen oplyser, at de påtænkte renoveringsarbejder vil medføre en huslejestigning i afdelingen fra det nuværende gennemsnitsniveau på 623 kr. pr. m² årligt til ca. 800 kr. pr. m² årligt.

Boligorganisationen har fremsendt referat af afdelingsmøde med godkendelse af lejestigninger.

Oversigt over anskaffelsessum m.v. i renoveringssager (mio. kr.)

Betegnelse for arbejder	Finansiering	Kommunal garanti	Regaranti fra LBF
Renovering, ombygning, tilgængelighed og miljøfremmende foranstaltninger	119,257 (Støttede lån)	119,257	59.529
Forbedrings- og opretningsarbejder	2,660 (Tilskud fra fællespulje i LBF)		
	0,890 (Tilskud fra boligorganisation)		
	2,463 (Ustøttede lån)	2,463	Ej mulig
	6,013 i alt		

Det bemærkes, at støttesagen foruden de kommunale garantier forudsætter, at kommunen, långiver (realkreditinstitut), boligorganisationen og Landsbyggefonden påtager sig at yde kapitaltilførsel på i alt 3,780 mio. kr. til dækning af opsamlede underskud samt underskud i obligationslånenes løbetid. Kommunens andel heraf udgør 1/5, i alt 0,756 mio. kr.

Kommunen har efter det gældende regulativ og vejledning af renoveringsstøtteordning foretaget en byggeteknisk behandling og en vurdering af sagen.

Kommunen har i den forbindelse konstateret enkelte, mindre uoverensstemmelser i planforholdene.

Det er en betingelse for tilsagnet, at planforholdene er afklaret forinden.

Boligorganisationen har på baggrund heraf foretaget en justering af den fremsendte "helhedsplan".

Der pågår desuden en dispensationsbehandling i forhold til en mindre afvigelse fra lokalplanen.

Det forudsættes, at denne proces forventes afsluttet inden endelig behandling i Byrådet.

Opførelse af nye almene boliger

Boligorganisationen har fremsendt skema A vedrørende opførelse af henholdsvis 11 nye almene familieboliger (taglejigheder) og 6 nye almene ældreboliger (i terræn).

Anskaffessummen ifølge skema A finansieres, jfr. almenboliglovens § 118 stk. 1, § 127 og § 6, stk. 3 i lov nr. 490 af 12. juni 2009 om ændring af almenboligloven, således (mio. kr. med 3 dec):

	11 familieboliger med et samlet areal på 895 m ²	6 ældreboliger med et samlet areal på 398 m ²
91 % realkreditlån	17,700	9,637
kommunal garanti	17,700	9,637
Kommunalt grundkapital lån (7 %)	1,362	0,741
Beboerindskud	0,389	0,212
Samlet anskaffelses-sum	19,451	10,590

Af det udarbejdede driftsbudget fremgår, at lejens størrelse ekskl. forbrug, årligt andrager 991 kr. pr. m² for familieboligerne og 1.148 kr. pr. m² for ældreboligerne.

Det bemærkes, at det kommunale grundkapitalindskud for tilsagnsåret 2010 udgør 7 %, men at det for tilsagnsåret 2011 forhøjes til 14 %.

Det er en forudsætning for tilsagn, at kommunen påtager sig en garanti. Det bemærkes, at garantikravet ikke kan opgøres, før byggeriet er opført, og at garantien teknisk set indtil da opgøres til lånets størrelse. Når byggeriet er opført, opgøres garantien på grundlag af ejendommens værdi (markedsværdien). Garantikravet for de konkrete tilsagn kendes derfor først, når garantierklæringerne fremsendes af långiver (realkreditinstituttet).

Administrationen har i forbindelse med behandlingen af støttesagerne foretaget en vurdering af behovet for nye almene boliger i kommunen.

For så vidt angår familieboliger, har administrationen vurderet, at der ikke i kommunen som helhed umiddelbart er et aktuelt behov for nye almene familieboliger. Ved opførelse af familieboliger i Frederikssund by vil der dog eventuelt kunne genereres et behov, dog med den risiko, at eksisterende boligafdelinger i kommunen eventuelt vil blive påvirket. Boligorganisationen oplyser, at de ikke forventer problemer med udlejningen af de pågældende familieboliger.

Administrationen har vurderet, at der ikke er et aktuelt behov for opførelse af ældreboliger, idet der p.t. er flere ledige ældreboliger i kommunen. Det vurderes samtidig, at andelen af ældre, som er berettiget til en ældrebolig, ikke stiger ved opførelse af yderligere ældreboliger.

Administrationen har drøftet forholdet med bygherren, og denne har foreslået, at der indgås en aftale om, at anvisningsretten udøves af boligorganisationen.

Med en eventuel overtagelse af retten til anvisning følger også forpligtelsen til at betale en eventuel tomgangsleje samt at garantere for fraflytningsudgifter.

En sådan aftale forudsætter, at kommunen tager stilling til efter hvilke kriterier, der i så fald skal anvises til de pågældende boliger.

Det bemærkes, at uanset aftalens nærmere indhold, skal boligorganisationen sørge for, at boligerne udlejes til målgruppen af ældre og personer med handicap, der har et særligt behov for sådanne boliger. Yderligere bemærkes, at selvom boligorganisationen udøver anvisningsretten, har kommunen stadig ansvaret for, at gældende regler overholdes.

En afgørelse om anvisning truffet af boligorganisationen kan derfor påklages til kommunen.

Bevilling:

Ansøgningen medfører flg. bevillinger:

Grundkapitalindskud vedr. familieboliger 1,362 mio. kr.

Grundkapitalindskud vedr. ældreboliger 0,741 mio. kr.

Kapitaltilførsel 0,756 mio. kr.

I alt medfører sagen således et bevillingsbehov på 2,859 mio. kr.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Kommunen vil i forbindelse med kapitaltilførslen skulle yde et rente- og afdragsfrit lån, opgjort til 0,756 mio. kr.

Kommunen vil skulle yde et 50-årigt rente- og afdragsfrit lån til grundkapitalen, og dette lån udgør for henholdsvis de 11 familieboliger og de 6 ældreboliger 1,362 mio. kr. og 0,741 mio. kr., i alt 2,103 mio. kr.

Kommunen vil skulle påtage sig den garantiforpligtelse, som følger af optagelsen af de støttebærende lån (med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden). Den samlede garantiforpligtelse kommer til at udgøre 119,257 mio. kr., og heraf godtgør Landsbyggefonden halvdelen (50%). For det ustøttede lån til renoveringsarbejder forventes en garanti på hele lånets beløb, hvilket indebærer en kommunal garanti på 2,463 mio. kr.

For de to støttesager forventes, at garantien kommer til at udgøre et beløb svarende til lånenes størrelse, henholdsvis 17,700 mio. kr. for familieboligerne og 9,637 for ældreboligerne, i alt 27,337 mio. kr.

Den samlede garantiforpligtelse forventes således reelt at komme til at udgøre ca. 89,429 mio. kr.

Økonomi- og Udviklingsafdelingen bemærker, at der ikke i budget 2010 er afsat bevilling til projekt.

Godkendelse vil således kræve, at der meddeles bevilling til grundkapitalindskud på hhv. 1,362 mio. kr. 0,741 mio. kr. samt bevilling til kapitaltilførsel på 0,756 mio. kr., i alt 2,859 mio. kr.

Der kan ikke umiddelbart peges på anden finansiering end kommunens kassebeholdning.

Hvad angår garantiforpligtelsen, så kan kommunen meddele denne uden modregning i lånerammen, jf. lånebekendtgørelsens § 3.

Indstilling:

Sekretariatschefen indstiller over for Social-, Ældre- og Sundhedsudvalget at anbefale over for Økonomiudvalg og Byråd, at:

1. skema A for byggeskader, forbedringer og miljøforbedrende foranstaltninger videresendes til Landsbyggefonden, idet kommunen for så vidt angår de støttebærende lån påtager sig den opgjorte garanti (med regaranti fra Landsbyggefonden), idet det forudsættes, at Landsbyggefonden forholder sig til lejens størrelse efter, at det støttebærende lån er forhøjet.
2. godkende, at administrationen kan godkende skema B vedrørende renoveringssagen, hvis dette ikke indeholder væsentlige overskridelser. Byggeregnskabet og det endelige garantikrav forelægges for Byrådet.
3. godkende, at boligafdelingen principielt kan optage støttede og ustøttede lån til de pågældende arbejder på henholdsvis 119,257 mio. kr. og 2,463 mio. kr.
4. godkende, at der kan ydes et rente- og afdragsfrit lån på 0,756 mio. kr. til kapitaltilførsel finansieret af kassen
5. godkende skema A for opførelse af 11 familieboliger, herunder et grundkapitallån på 1,362 mio. kr. finansieret af kassen, samt garanti der foreløbigt udgør 17,700 mio. kr.
6. træffe beslutning om, hvorvidt der skal godkendes skema A for opførelse af 6 ældreboliger med dertilhørende grundkapitallån på 0,741 mio. kr. finansieret af kassen, samt garanti der foreløbigt udgør 9,637 mio. kr.

Tidligere beslutninger:

Beslutning i Social-, Ældre- og Sundhedsudvalget, Onsdag den 01. december 2010

Udvalget kan ikke anbefale på det foreliggende grundlag indstilling 1-6.

Beslutninger:

Lokalplanforhold behandlet og godkendt i ekstraordinært møde i Plan- og Udviklingsudvalget den 15. december 2010.

Anbefales, idet skema B skal godkendes i Økonomiudvalget. Grundkapitalindsud finansieres indenfor Økonomiudvalgets ramme.

Bilag:

[Rosenvænget Helhedsplan](#)

Sag nr. 231 **Udpegning af medlemmer til børn og unge-udvalget**

Journal nr.: 024200-2009

Lovgrundlag: Retssikkerhedslovens §§ 18- 21.
Lov om ændring af retssikkerhedsloven (Barnets Reform).

Sagsfremstilling: Byrådet udpegede på det konstituerende møde den 3. december 2009, sag nr. 10, følgende tre medlemmer og tre stedfortrædere til børn og unge-udvalget.

- Susan Stauersbøl (F) med Poul Henrik Hedeboe (F) som stedfortræder.
- Kristian Moberg (V) med Jens Ross Andersen (V) som stedfortræder.
- Torben Petterson (A) med Kenneth Jensen (A) som stedfortræder.

Som følge af en ændring af retssikkerhedsloven i forbindelse med "Barnets Reform", skal Byrådet blandt sine medlemmer og med virkning fra den 1. januar 2011 udpege 2 medlemmer af børn og unge-udvalget til afløsning af de 3 medlemmer der er udpeget, og tilsvarende skal statsforvaltningen udpege 1 pædagogisk-psykologisk sagkyndig, som skal supplere den allerede udpegede sagkyndige i børn og unge-udvalget.

Valget får virkning for resten af Byrådets funktionsperiode.

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Indstilling: Kommunaldirektøren anbefaler at Økonomiudvalget over for Byrådet indstiller, at:

1. der udpeges to byrådsmedlemmer med stedfortrædere til børn og unge-udvalget med virkning fra 1. januar 2011.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: Det indstilles, at Susan Stauersbøl (F) udpeges med Torben Petterson (A) som suppleant og at Kristian Moberg (V) udpeges med Jens Ross Andersen (V) som suppleant.

Møde i Økonomiudvalget Onsdag den 15. december 2010. Mødet sluttede kl. 17.55

Ole Find Jensen

John Schmidt Andersen

Pia Adelsteen

Tina Tving Stauning

Poul Henrik Hedeboe

Morten Skovgaard

Kim Rockhill