

REFERAT Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling (2014-2017) d. 05-10-2017

Mødedato Torsdag d. 05. oktober 2017 kl. 15:45

Mødested Lokale 1, Vordingborg Rådhus

Mødedeltagere Tage Vestergaard, Per Stig Sørensen, Thomas Christfort, Bo
Manderup, Mikael Smed, Heino Hahn, Birgitte Steen Jørgensen, Else-
Marie Langballe Sørensen, Michael Seiding Larsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budget 2018-21 - 2. behandling.....	4
Forsikring af frivillige i Vordingborg Kommune.....	7
Metode for anskaffelse af biler i Vordingborg Kommune.....	10
Andelsboligforeningen Østerbro Strandpark - Orientering om fremtidigt salg.....	12
Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby.....	14
Arbejdernes Boligselskab afd. 15 Fiskebækparken - Fornyet ansøgning om nye køkkener.....	18
Bemyndigelse til Ejendomscenter.....	20
Lukket: Køb af ejendom.....	21
Til orientering.....	22

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

17/21880

Kompetenceudvalg

Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Forretningsorden for Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

Sagsfremstilling

Dagsorden til mødet er udarbejdet og udsendt til medlemmerne af Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling i henhold til den godkendte forretningsorden.

Indstilling

Borgmesteren indstiller,

at det udsendte forslag til dagsorden godkendes.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 05-10-2017

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Budget 2018-21 - 2. behandling

17/21983

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Budgetstrategi 2017 for Vordingborg Kommune.

Sagsfremstilling

Ved Kommunalbestyrelsens 1. behandling af budget 2018-21, blev det besluttet at oversende budgettet til Kommunalbestyrelsens 2. behandling. Budgetsammendrag og investeringsoversigt fra 1. behandlingen er bilag 1 og 2 i denne sag.

Ved 2. behandlingen af budget 2018-21 godkendes drifts- og anlægsbudgettet, skatteprocenter samt takster.

Der er mandag den 25. september 2017 indgået en aftale om budget 2018-21. Aftalen er indgået mellem Konservative, Dansk Folkeparti og Venstre. Indholdet af denne aftale er det ændringsforslag til budgettet som fremgår af bilag 1 (Endelig budgetaftale med tilhørende bilag). Budgetaftalen er omsat til et konkret ændringsforslag til budgetforslaget i bilag 2 og 3 drift og anlæg.

Samlet indeholder budgetforslag samt ændringsforslag følgende hovedtal for 2018:

- Overskud på ordinær drift 133,3 mio. kr.
- Nettoanlægsudgifter på det skattefinansierede område på 85,6 mio. kr.
- Underskud på det brugerfinansierede område på 18,1 mio. kr.
- En styrkelse af kassebeholdningen på 7,3 mio. kr. inkl. det brugerfinansierede område. I bilag 4 præsenteres de samlede konsekvenser af ændringsforslagene i et nyt budgetsammendrag.

Ligesom der i bilag 5 er fremlagt en revideret investeringsoversigt.

Det bemærkes at budgetsammendraget viser 2 linjer med ændring af likvid beholdning, fordi det brugerfinansierede område er en del af det samlede budgetforslag, derfor vises der en linje med og uden det brugerfinansierede område.

Fristen for indsendelse af ændringsforslag er fastsat til mandag den 2. oktober 2017. Der er foreløbig modtaget et ændringsforslag fra Enhedslisten (bilag 6 og 7) og der forventes fremsendt yderligere. Alle ændringsforslag vil foreligge på mødet, og der vil blive udarbejdet afstemningsprocedurer til Kommunalbestyrelsesmødet ud fra de indkomne ændringsforslag.

Budgetbemærkningerne vedlægges som bilag 8, de er endnu ikke tilrettet i tal og tekst med konsekvenserne af budgetaftalen, og er således uændrede i forhold til 1. behandlingen. De vil blive tilrettet administrativt efter 2. behandlingen.

Taksterne fremgår af vedhæftede bilag 9 og 10, og bilag 9 er ajourført med gebyr for aflevering af affaldsjord i forhold til de takster som forelå ved 1. behandlingen. Der vil blive fremsendt reviderede takster på dagtilbudsområdet til Kommunalbestyrelsens møde, med konsekvenserne af budgetaftalen.

Budgetforslaget indebærer uændret personskat på 25,2% og en uændret kommunal grundskyldspromille på 32,32. For produktionsjord er grundskyldspromillen 7,20. alle ejendomme som anvendes til almene formål f.eks. skoler, sociale institutioner, kultur- og fritidsarealer og bygninger, vand- og fjernvarmeværker fritages for grundskyld efter ansøgning til kommunalbestyrelsen (§8 fritagelse).

Ved 2. behandlingen af budgettet skal Kommunalbestyrelsen træffe beslutning om, hvorvidt der skal vælges statsgaranteret udskrivningsgrundlag eller selvbudgettering. Den beregning af forskellen mellem statsgaranti og selvbudgettering som blev præsenteret ved budgetseminaret er behæftet med så stor usikkerhed om forudsætningerne at den ikke skal lægges til grund for beslutningen. Hvis man i stedet kigger på de seneste 5 års erfaringer så har der alle år været en gevinst for Vordingborg Kommune ved at vælge statsgaranteret udskrivningsgrundlag. Alle nabokommunerne vælger statsgaranteret udskrivningsgrundlag og den usikkerhed som selvbudgettering giver forstærkes af at kun omkring

10% af landets kommuner forventes at vælge selvbudgettering. Administrationen anbefaler på denne baggrund at der igen i 2018 vælges statsgaranteret udskrivningsgrundlag.

På baggrund af det modtagne budget fra provstудvalget er der udarbejdet et samlet budget for den kirkelige ligning i 2018 i Vordingborg Kommune. Kirkeskatten er budgetteret på baggrund af det statsgaranterede udskrivningsgrundlag og er en uændret beskatningsprocent på 1,02.

Indstillingerne K, L, M, N, O betyder, at der udelukkende opkræves dækningsafgift for offentlige ejendomme (ikke kommunale)

Indstilling

Administrationen indstiller at,
A. Ændringsforslag drøftes

B. Driftsbudgettet godkendes

C. Anlægsbudgettet godkendes

D. Vedlagte forslag til takster godkendes

E. Bevillingsniveauet fastholdes, hvilket vil sige, at driftsbevillinger meddeles som nettobevillinger på udvalgsniveau

F. Der for kommunal indkomstskat anvendes statsgaranteret udskrivningsgrundlag og en udskrivningsprocent på 25,2

G. Der for kirkelig ligning anvendes statsgaranteret udskrivningsgrundlag og en udskrivningsprocent på 1,02

H. Der for kommunal grundskyld ekskl. produktionsjord godkendes en grundskyldspromille på 32,32

I. Der for kommunal grundskyld på produktionsjord godkendes en grundskyldspromille på 7,20

J. Der gives fritagelse fra kommunal grundskyld for ejendomme, der opfylder betingelserne i henhold til § 8 i lov om beskatning af faste ejendomme

K. Der opkræves ikke dækningsafgift af erhvervsjendomme

L. Der opkræves ikke dækningsafgift af kommunale ejendomme, der er fritaget for grundskyld i henhold til § 7 i lov om beskatning af faste ejendomme

M. Der opkræves ikke dækningsafgift af kommunale ejendomme, dog opkræves der en delvis dækningsafgift svarende til grundskyldsniveauet for kommunale ældreboliger

N. Promillen for dækningsafgift grundværdier fastsættes til 15,00

O. Promillen for dækningsafgift forskelsværdier fastsættes til 8,75.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 05-10-2017

Ændringsforslag fra Socialdemokratiet, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti og Helle Mandrup Tønnesen samt ændringsforslag fra Enhedslisten var udsendt pr. mail den 4. oktober 2017.

Medlemmer af forligspartierne Michael Seiding Larsen, Bo Manderup, Thomas Christfort, Heino Hahn og Per Stig Sørensen anbefaler oprindeligt budgetforslag indarbejdet de ændringer som fremgår af bilag 1, budgetaftale inklusiv bilag af 28. september 2017.

Else-Marie Langballe Sørensen, Mikael Smed, Birgitte Steen Jørgensen og Tage Vestergaard kan ikke anbefale forligspartiernes budgetforslag, idet de ønsker at fremme egne budgetforslag.

Budgetforslagene oversendes til Kommunalbestyrelsens 2. behandling den 12. oktober 2017.

Bilag

Budgetaftale incl. bilag 28.09.2017

Fletalsgruppens ændringsforslag til budget 2018-21 - drift

Flertalsgruppens ændringsforslag til budget 2018-21 - anlæg

Budgetsammendrag - 28.09.2017

Revideret investeringsoversigt budget 2018-21 - 28.09.2017

Enhedslistens ændringsforslag til budget 2018-21 - drift

Enhedslistens ændringsforslag til budget 2018-21 - anlæg

Budgetbemærkninger Budget 2018.pdf

Forslag til takster 2018 - revideret 29.09.17

Takstblad 2018 for Vordingborg kommunes lystbådehavne.pdf

Punkt 3: Forsikring af frivillige i Vordingborg Kommune

17/11953

Kompetenceudvalg

Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

Sagsfremstilling

I marts 2017 blev lov om social service ændret således at det bliver muligt for kommuner at tegne forsikring for borgere der udfører en frivillig indsats. Både vedrørende ulykkesforsikring (som vil svare til en arbejdsskade-forsikring) og vedrørende ansvarsforsikring for eventuelle skader påført andre mennesker/ting i forbindelse med den frivillige indsats. Dette trådte i kraft 1. juli 2017. I bilag 1 er en lidt mere udførlig forklaring udarbejdet af kommunens forsikringsmægler.

Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling behandlede sagen første gang den 14. juni 2017. Her blev det besluttet at igangsætte en kortlægning af frivillige i relation til kommunens aktiviteter, samt udtrykt velvillighed i forhold til at sikre fornuftige forsikringsforhold for disse.

Generelt skelnes der forsikringsmæssigt mellem frivilligt arbejde og frivillig indsats. Frivilligt arbejde vil altid være dækket på lige fod med en ansat i forbindelse med eventuelle arbejdsskader og ansvarsskader. Der har været lidt tvivl om dette tidligere, men nu er det blevet præciseret. Frivillig indsats er en anden type frivillighed og det er dette som Kommunalbestyrelsen nu skal tage stilling til om det skal forsikres, således at der kan udbetales erstatninger til eventuelle skadelidte.

Til at afgøre om der er tale om frivilligt arbejde eller frivillig indsats kan man tage udgangspunkt i dette som er en del af bemærkningerne til lovforslaget:

Vejledende kriterier – frivilligt arbejde

- Er der en instruktionsbeføjelse? Det vil sige, har arbejdsgiveren en ret til at lede og fordele arbejdet?
- Er der tale om et reelt stykke arbejde, hvor der er en nytteværdi?
- Skulle en anden have udført arbejdet, hvis den frivillige ikke havde udført arbejdet?
- Er der et ansættelseslignende forhold?
- Er der en fast vagtplan, og skal der i tilfælde af fravær findes en afløser?
- Bidrag i genbrugsbutikker
- Frivillige gartnere, der hjælper med haver på plejehjem
- Forsøgspersoner
- Kompetencefrivillige, der bidrager med erhvervede kompetencer på frivillig basis som f.eks. læger fysioterapeuter, socialpædagoger, lærere o.a. på f.eks. væresteder, asylcentre eller visse typer af frivillig rådgivning som f.eks. frivillig retshjælp og frivillig medicinsk og sundhedsfaglig rådgivning.

Svares der positivt på en eller flere af ovenstående punkter, taler det umiddelbart for, at der er tale om frivilligt arbejde, der er omfattet af reglerne om arbejdsskadesikring og kommunes ansvarsforsikring.

Vejledende beskrivelse – frivillig indsats

(er ikke omfattet af reglerne om arbejdsskadesikring, hvis der ikke er en klar instruktionsbeføjelse, ikke er nytteværdi mv.)

- Aktiviteter i sociale samværscæfer for udsatte borgere
- Besøgsven
- Lektiehjælp i visse situationer
- Besøgsven, lektiehjælp
- Vågekone
- Frivillige til aktiviteter som f.eks. hjælp til:
- Gedefodbold
- Sociale og humanitære indsatser (samvær og venskab med en anden person, der har brug for dette)

Sociale og humanitære indsatser er i udgangspunktet ikke arbejde i lovens forstand og karakteriseres derfor som frivillige indsatser. Disse er ikke omfattet af reglerne for arbejdsskadesikring og skal derfor forsikres med en særskilt beslutning.

Efter kortlægningen af samarbejdet med frivillige i Vordingborg Kommune står det klart at der er to hovedkategorier af frivilligt engagement:

1. Et stort antal frivillige i folkeoplysende foreninger gennemfører dagligt en lang række tilbud til foreningens medlemmer og ved særlige lejligheder tilbud til øvrige borgere.
2. Et mindre antal frivillige som enten kommer på egen hånd eller er organiseret mere løst i en forening. De yder med forskellig frekvens frivilligt arbejde ind i eller tæt på den kommunale service.

Administrationen anbefaler at der ikke tegnes forsikring for frivillige som hovedsageligt laver frivilligt arbejde i egen forening målrettet egne medlemmer eller eget formål (punkt 1 ovenfor). Det må forventes at disse foreninger tegner egen forsikring for frivillige/ledere/trænere.

Frivillige omfattet af punkt 2 er for langt de flestes vedkommende omfattet af reglerne for frivilligt arbejde, som forsikringsmæssigt er dækket på samme vilkår som kommunens ansatte (altså når hændelsen sker i ”arbejdstiden”). I de få tilfælde hvor denne type frivillighed ikke kan defineres som frivilligt arbejde, men derimod som frivillig indsats bør der ligeledes være en kommunal forsikringsdækning af indsatsen.

Vilde Vulkaner er en kommunal event, hvor frivillige yder en kæmpe indsats hvert år. Denne festival tegner egen forsikring for de frivillige i dag, og det anbefales at fortsætte.

Ved øvrige events hvor Vordingborg Kommune er medarrangør eller medansvarlig for rekruttering af frivillige anbefales det ikke at kommunen påtager sig et forsikringsansvar for den frivillige indsats.

Ovenstående eksempler og oversigten i bilag 2 er ikke nødvendigvis udtømmende for det frivillige engagement, hverken nu eller i fremtiden. Derfor anbefales det at administrationen bemyndiges til at foretage en konkret vurdering, hvis der spørges til en konkret frivillighed. Vurderingen foretages i samme ånd som ovenstående skelnen mellem, hvad der skal være dækket af kommunens forsikring og hvad der ikke skal være.

I sidste ende vil alle sager om ulykker/arbejdsskader blive behandlet i AES (Arbejdsmarkedets Erhvervssikring) som også vil forholde sig til om der er tale om frivilligt arbejde eller frivillig indsats.

Et alternativ til den anbefalede forsikringsdækning kan enten være helt at undlade forsikringsdækning til de der yder frivillig indsats. Det vil ikke koste yderligere udgifter eller ekstraopgaver.

Et andet alternativ kunne være at omfatte alle frivillige indsatser i kommunen uden nogen afgrænsning. Dette vil medføre en relativ stor ekstraudgift og et stort arbejde med at få registreret alle de frivillige.

Økonomi

Det forventes at udgiften til denne forsikring af en begrænset gruppe frivillige kan holdes indenfor det eksisterende budget til forsikringer.

Vordingborg Kommune er reelt selvforsikret for arbejdsskader i øjeblikket. Der findes en katastrofedækning hvis flere end to medarbejdere kommer til skade samtidig og skadens omfang overstiger 2,5 mio. kr. (samlet for de implicerede).

Administrationen anbefaler at kommunen denne forsikringsform også gælder frivilligt arbejde.

Det anbefales ligeledes at ulykkesforsikring for frivillig indsats oprettes som en selvforsikret ordning.

Ansvarsforsikringen for frivilligt arbejde og frivillig indsats anbefales ligeledes tegnet på samme vilkår som for kommunens ansatte. Det vil sige som selvforsikret op til 2,5 mio. kr.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at orienteringen om frivilligt arbejde, som er dækket af kommunens arbejdsskadeforsikring, tages til efterretning
- at der tegnes ansvarsforsikring for borgere der udfører frivilligt arbejde,
- at der tegnes ulykkes og ansvarsforsikring for de borgere der udfører frivillig indsats i overensstemmelse med skemaet i bilag 2,
- at administrationen bemyndiges til at tage stilling til fremtidige spørgsmål om forsikring af frivillige i overensstemmelse med fordelingen i bilag 2, og
- at administrationen forelægger større ændringer i mængden eller fortolkningen for Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 05-10-2017

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Faktaark - Forsikring for frivillig indsats

Kortlægning af frivillighed

Punkt 4: Metode for anskaffelse af biler i Vordingborg Kommune

17/22081

Kompetenceudvalg

Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

Lovgrundlag

Udbudsloven.

Sagsfremstilling

Bilenheden i Vordingborg Kommune blev oprettet for 2½ år siden. I samme forbindelse blev en ny fremgangsmåde for anskaffelse af biler indført. I dag anskaffes alle biler i Vordingborg Kommune ved en tilbudsindhentning hos en række forhandlere. Processen er afstemt med forhandlerne. Til gengæld er processen i en gråzone i forhold til overholdelse af udbudsloven som trådte i kraft 1. januar 2016.

Statens og Kommunernes Indkøbsservice SKI har i de seneste måneder udarbejdet en ny model for en ”forpligtende indkøbsaftale” som kan fungere for en varegruppe som biler, hvor der jævnligt reguleres priser og hvor der også kommer nye modeller løbende.

Begrebet ”Forpligtende aftale” betyder at de kommuner der melder sig til selve udbuddet er forpligtet til at benytte aftalen til alle anskaffelser som kan dække behovet. Hvis en kommune ikke melder sig til udbuddet kan man først komme med i aftalen efter tre år uanset hvor godt det fungerer eller hvor gode priser der er.

SKI's model for anskaffelse af biler hedder ”dynamisk indkøb”. Det betyder at både leverandører, biler og priser er dynamiske. I praksis så kan enhver bilforhandler melde sig som forhandler i SKI's dynamiske indkøb. Det kræver lidt papirarbejde, men er ikke svært. Når en kommune så har et behov for at anskaffe en bil udarbejdes først en kravspecifikation, hvorefter den vises til alle forhandlere i systemet. Alle forhandlere der har lyst til at give et tilbud får herefter mulighed for det, således at der er åben konkurrence om at levere den ønskede bil billigst muligt. Kravspecifikationen skal selvfølgelig handle om dimensioner, funktioner og præstationer og ikke om en bestemt model eller mærke.

Når det er afgjort hvem der kan levere den billigste bil med de ønskede specifikationer gennemføres handlen. Alternativt afholdes der en prøvekørsel med vurdering af arbejdsmiljøet og denne vurdering tæller med i valget af bilen. Til orientering vurderes bilens pris ikke alene ud fra indkøbsprisen men som de samlede omkostninger i en periode (Forventet værditab + løbende omkostninger til service, brændstof mv.).

Dynamisk indkøb indeholder fire kategorier; personbiler, arbejdsbiler, øvrige biler og operationel leasing. Herunder er det op til kommunen at definere, hvilken type bil der ønskes.

Administrationen anbefaler at Vordingborg Kommune tilmelder sig den forpligtende aftale på biler af flere forskellige årsager:

1. der er sikkerhed for at udbudsloven overholdes
2. det vil lette administrationen omkring anskaffelse af bilerne
3. det vil øge konkurrencen og dermed forhåbentlig føre til lavere priser
4. alle lokale forhandlere kan deltage i konkurrencen når kommunen skal anskaffe biler. De kan ligeledes tilbyde biler til andre kommuner i området (hvis de er med på aftalen).

Hvis Vordingborg Kommune tilmelder sig aftalen vil der igangsættes en plan der skal hjælpe alle lokale forhandlere til at komme i gang med de dynamiske indkøbssystem.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at Vordingborg Kommune tilsluttes den forpligtende SKI-aftale for indkøb af biler.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 05-10-2017

Et flertal af udvalget bestående af Birgitte Steen Jørgensen, Else-Marie Langballe Sørensen, Mikael Smed, Heino Hahn og Per Stig Sørensen kan ikke tiltræde indstillingen.

Et mindretal bestående af Michael Seiding Larsen, Bo Manderup, Thomas Christfort og Tage Vestergaard tiltræder indstillingen.

Punkt 5: Andelsboligforeningen Østerbro Strandpark - Orientering om fremtidigt salg

13/24963

Kompetenceudvalg

Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

Lovgrundlag

Almenboligloven § 160n.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen traf på møde den 22. juni 2016 beslutning om frigøre Vordingborg Kommune som kautionist for Andelsboligforeningen Østerbro Strandpark i forhold til Realkredit Danmark. Samtidig traf kommunalbestyrelsen beslutning om at søge reges mod andelsboligforeningen for at få dækket det tab på 5.102.985 kr., som kommunen havde lidt ved betaling af kommunegarantien.

Administrationen søgte eksternt juridisk bistand hos en advokat for at få belyst mulighederne for reges, og efterfølgende traf kommunalbestyrelsen på møde den 24. november 2016 beslutning om at stævne andelsboligforeningen og indbringe sagen for fogedretten med krav om udlæg i ejendommen.

Realkredit Danmark indgav imidlertid via et advokatfirma en konkursbegæring til skifteretten den 8. februar 2017, og andelsboligforeningen blev ved et dekret afsagt af Skifteretten i Nykøbing F. den 16. februar 2017 taget under konkursbehandling. En advokat blev udpeget som kurator, og alle foreningens aktiver og passiver skulle herefter gøres op.

Kommunens krav kunne som følge af konkursen ikke længere blive behandlet ved fogedretten. Kommunen anmeldte derfor kravet til konkursboet i stedet, og det blev ført til gældbog som et krav efter konkursloven. Det indgår nu som et krav i prioritetsrækken på 2. pladsen efter Realkredit Danmarks krav mod foreningen, der ligger som 1. prioritet.

1.-prioritet	Realkredit Danmark	22.383.006 kr
2.-prioritet	Vordingborg Kommune	5.102.985 kr

Realkredit Danmarks krav i konkursboet er på 22.383.006 kroner og vedrører de lån, kreditforeningen ydede til andelsboligforeningen, da ejendommen blev opført tilbage i 2004. Dengang blev lånene sikret ved realkreditpantebrev, der blev tinglyst på ejendommen. Vordingborg Kommune er indtrådt i pantesikkerheden efter sidste krone, og Vordingborg Kommune vil derfor alene opnå nogen form for dækning under pantesikkerheden, hvis ejendommen kan sælges til en pris, der overstiger 22.383.006 kr.

Som nævnt er der udpeget en kurator for konkursboet, og hans opgave er overordnet set at varetage konkursboets aktiver, få dem vurderet og efterfølgende solgt med det bedst mulige resultat for kreditorerne.

Kuratoren har den 9. august 2017 orienteret kommunens administration om, at konkursboet løbende har dialog med mulige købere af ejendommen, men at der på nuværende tidspunkt ikke er indgået aftale om et salg.

Administrationen vil orientere igen, når der er nyt i sagen.

Økonomi

Afdelingen for Økonomi og Personale har ingen bemærkninger til sagen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 23-08-2017

Indstillingen tiltrådt.

Thomas Christfort og Mikael Smed deltog ikke i sagens behandling.

Supplerende sagsfremstilling

Administrationen er den 28. september 2017 blevet kontaktet af kurator, der har oplyst, at der er indgået en overdragelsesaftale imellem konkursboet og et ejendomsselskab på Frederiksberg. Købesummen er på 16 mio. kr., og ligger dermed under 22.383.006 kr. Kurator har derfor oplyst, at han ikke forventer dækning til Vordingborg Kommune. Når pantaverregnskabet er lavet færdigt efter overtagelsen den 1. november 2017, får administrationen oplyst resultatet heraf, og udvalget til blive orienteret.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at orienteringen om overdragelsesaftalen tages til efterretning.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 05-10-2017

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 6: Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby

17/12385

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Almenboligloven §§ 28 og 29.

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Sagsfremstilling

Vordingborg Boligselskab ansøger om kommunens forhåndsgodkendelse til optagelse af et nyt 20-årigt kontantlån til udskiftning af døre og vinduer i afdeling 101 Stege Nordby i Stege.

Afdelingen består af 100 lejemål, der er fordelt mellem boliger på Platanvej, Safirvej og Turkisvænget. Der er behov for udskiftning af vinduer og døre i afdelingerne på Platanvej og Safirvej, hvor lejemålene er fra henholdsvis 1972 og 1981. Boligerne på Turkisvej er fra 1991, og her er blot behov for udskiftning af ovenlysvinduer.

Den samlede pris for projektet har boligselskabet anslået til 7 mio. kr., som skal finansieres med 1.500.000 kr. fra afdelingens egne henlæggelser og det ønskede nye realkreditlån, som lyder på 5.638.000 kr. Lånet er som nævnt et kontantlån, hvor fordelen er, at renten ligger fast i hele lånets løbetid.

Ved finansieringen på samlet set 7.138.000 kr., går de 7 mio. kr. til projektet, og de 138.000 kr. er udgifter til tinglysning (ca. 82.000 kr.) og resten er låneomkostninger.

Realkredit Danmark stiller krav om 100 % kommunegaranti for låneoptagelsen. Kreditforeningen har oplyst, at der allerede er 9 andre lån i ejendommen, og at det nye kontantlån kommer ind på en 10. plads i prioritetsrækken. De 9 foranstående lån består af både mindre og større lån, og kreditforeningen har oplyst, at det ikke er usædvanligt, at der er så mange lån i en almen afdeling.

Restgælden på lånene i afdelingen udgør pr. 30. juni 2017 i alt 23.622.000 kr. fordelt således:

Indekslån	16.205.000 kr.	Oprindelig finansiering og byggeskadearbejder
Nominallån	3.877.000 kr.	Oprindelige finansiering og forbedringsarbejder
LBF-lån	3.540.000 kr.	Oprindelig finansiering

Derudover kan oplyses at ejendomsværdien pr. 1. oktober 2015 udgør 58.150.000 kr.

Administrationen kan oplyse, at Vordingborg Kommune i forvejen har stillet garanti for 4 lån i afdelingen. Disse lån står som nr. 1, 4, 7 og 8 i prioritetsrækken. Samlet set beløber kommunens garantiforpligtelse sig pr. 31. december 2016 i denne afdeling til i alt 9.757.000 kr. Det fremgår af økonomipåtegningen, hvordan de ca. 9,7 mio. kr. er fordelt på de 4 lån.

Ved udarbejdelsen af lånetilbuddet og vurderingen af, om en kommunal garantistillelse er påkrævet eller ej, har kreditforeningen oplyst til kommunens administration, at de foranstående lån er såkaldte indeksslån, hvilken er den låntype, som boligselskabet kunne optage på daværende tidspunkter.

Indeksslån karakteriseres ved, at lånets hovedstol og restgæld reguleres 2 gange om året, den 1. januar og den 1. juli, og på grundlag af disse reguleringer udregnes terminsydelsen. Regulering af lånets hovedstol sker på grundlag af udviklingen i priser og lønninger. På grund af reguleringerne af hovedstol og restgæld kendes størrelsen af hver enkelt terminsydelse ikke på forhånd gennem lånets løbetid. Selve løbetiden for indeksslån afhænger også af udviklingen i priser og lønninger, men løbetiden er dog maksimalt 35 eller 50 år. Disse usikkerhedsmomenter for indeksslån gør, at kreditforeningen har stillet krav om en kommunal garanti for det aktuelle kontantlån.

Det bemærkes, at hvis boligselskabet optog et almindeligt banklån fremfor et lån i kreditforeningen, ville ydelsen for at betale lånet tilbage være langt højere. Det ville derfor betyde, at huslejen for lejemålene også ville blive langt højere, end man aktuelt har fastsat lejen til med et realkreditlån.

Boligselskabet har oplyst, at alle de 100 lejemål er udlejet, og der er mange personer på venteliste til afdelingen, da den er meget eftertragtet. Det vurderes derfor, at økonomien i afdelingen er stabil.

Boligselskabet har tillige oplyst, at man ved udskiftningen af vinduer og døre kan reducere den årlige opsparing til fremtidig vedligeholdelse med 200.000 kr. om året. Samtidig vil huslejen dog stige med 4 %. Af ansøgningen fra boligselskabet fremgår det detaljeret, hvor meget de enkelte boliger (2, 3, 4 eller 5 rum) koster med den nuværende husleje, selve stigningen og den fremtidige husleje efter udskiftningen af døre og vinduer. (Se venligst vedlagte bilag.)

Stigningerne i husleje ligger fra 117 kr. og op til 194 kr. pr. måned pr. lejemål. Den billigste husleje vil efter renoveringen ligge på 3.047 kr. og den dyreste på 5.051 kr. pr. måned.

Projektet blev fremlagt for lejerne på et ordinært afdelingsmøde den 7. marts 2017, hvor det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med projektet. Hvis kommunalbestyrelsen forhåndsgodkender projektet, vil der på et senere tidspunkt blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor projektet godkendes endeligt.

Økonomi

Afdelingen for Økonomi og Personale kan oplyse at kommunens garantiforpligtelse pr. 31. december 2016 udgør i alt 9.757.000 kr. fordelt således:

1. prioritet	Nominal lån	2.030.000 kr.	Oprindelig finansiering
4. prioritet	Indekslån	2.400.000 kr.	Oprindelige finansiering
7. prioritet	Indekslån	4.234.700 kr.	Byggeskadelån
8. prioritet	Indekslån	1.092.300 kr.	Byggeskadelån

Garantierne er afhængig af kursen på obligationsrestgælden på indfrielsestidspunktet, hvilket betyder at garantioplysningerne alene er et øjebliksbillede på statusdagen.

Derudover kan oplyses at Vordingborg Kommune i alt har stillet garanti for lån i almene boligselskaber for 253,1 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at ansøgningen imødekommes, således at der kan optages et nyt 20-årigt kontantlån på 5.638.000 kr. med 100 % kommunegaranti.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 14-06-2017

Udvalget anbefaler indstillingen, dog således, at der ikke stilles kommunegaranti.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 22-06-2017

Indstillingen fra Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling tiltrædes. Det bemærkes, at Kommunalbestyrelsen ønsker, at beboerne kan få gennemført de påtænkte forbedringer på deres lejligheder, men finder at kreditforeningen bør kunne give lånet uden kommunal garanti, da friværdien i ejendommen burde være tilstrækkelig til at sikre lånet. Vordingborg Boligselskab opfordres derfor til – gerne i samarbejde med kommunens administration – at kontakte forskellige kreditinstitutter for at få lånetilbud uden kommunal garantistillelse. Endvidere opfordrer Kommunalbestyrelsen til, at kreditforeninger tager et større ansvar for belåning i disse sager, hvor der er reel friværdi i bygningerne.

Eva Sommer-Madsen deltog ikke i sagens behandling.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 23-08-2017

Indstillingen anbefales dog under forudsætning af, at Realkredit Danmark rykker for nyt 20 årigt kontantlån.

Supplerende sagsfremstilling til møde i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 5. oktober 2017

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 23. august at imødekomme ansøgningen om optagelse af nyt 20-årigt kontantlån på 5.638.000 kr. med 100 % kommunegaranti, dog under forudsætning af, at Realkredit Danmark rykker for nyt 20-årigt kontantlån.

Administrationen har nu været i dialog med Realkredit Danmark og har modtaget nedenstående forslag for prioritering og belåning i Vordingborg Boligselskab, afdeling 101, Stege Nordby.

Forslaget indebærer følgende:

1. At nuværende prioritet 7 indekslån på 6.527.174 kr. og nuværende prioritet 8 indekslån på 1.673.200 kr., i alt kr. 8.200.374,00 med 93% kommunegaranti rykkes ned til prioritet 9 og 10.
2. At det nye 20-årige kontantlån på kr. 5.638.000 kr. nu kan optaget uden kommunegaranti, men rykker ind på en 8. prioritet i rækkefølgen.
3. At nuværende prioritet 9 obligationslån på 720.000 kr. uden kommunegaranti rykker ind på en 7. prioritet i rækkefølgen.

Administrationen finder forslaget tilfredsstillende, idet kommunens samlede garantistillelse til afdelingen ikke forøges yderligere.

Det skal dog bemærkes, at Realkredit Danmarks forslag om at rykke nuværende 9. prioritet ind på en 7. prioritet samt at rykke nuværende 7. og 8. prioriteter til en plads nederst i prioritetsrækken ikke er en fordel for kommunen. Til gengæld bortfalder det oprindelige krav om yderligere kommunegaranti på det nye kontantlån, der er ansøgt om.

For god ordens skyld oplyses den fremtidige prioritetsstilling nedenfor, såfremt kommunen accepterer ændringerne i prioritetsrækken.

Ny prioritering	Kreditor	Låntype	Hovedstol	Garanti
1	Realkredit Danmark	Nominal lån	3.640.000 kr.	Ja
2	Landsbyggefonden	Pantebrev	114.000 kr.	-
3	Landsbyggefonden	Pantebrev	2.592.363 kr.	-
4	Nykredit	Indekslån	15.140.700 kr.	Ja
5	Landsbyggefonden	Pantebrev	280.000 kr.	-
6	Landsbyggefonden	Pantebrev	644.000 kr.	-
7	Realkredit Danmark	Obligationslån	720.000 kr.	-
8	Realkredit Danmark	Kontantlån	5.638.000 kr.	-
9	Realkredit Danmark	Indekslån	6.527.174 kr.	Ja
10	Realkredit Danmark	Indekslån	1.673.200 kr.	Ja

Hvis ovenstående nye prioritering kan imødekommes på de tre ovennævnte vilkår, skal kommunen som led i godkendelsen vedstå garantierne på 9. og 10. prioritet (tidligere 7. og 8. prioritet), på grund af der nu ændres på rækkefølgen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at ansøgningen imødekommes, således at der kan optages et nyt 20-årigt kontantlån på 5.638.000 kr. uden kommunegaranti

at den nye prioritetsrækkefølge accepteres, og

at kommunegarantien vedstås for lån nr. 9 og 10 i den nye prioritetsrækkefølge.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 05-10-2017

Indstillingen anbefales.

Bilag

Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby - Ansøgning om låneoptagelse til døre og vinduer

Punkt 7: Arbejdernes Boligselskab afd. 15 Fiskebækparken - Fornyet ansøgning om nye køkkener

17/8276

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger §§ 28 og 29.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte i møde den 22. juni 2016, at Arbejdernes Boligselskab optog lån til nye køkkener i afd. 15 Fiskebækparken, idet det blev bemærket, at der ikke skulle stilles kommunegaranti. Se venligst sagen fra 2016, der er vedlagt som bilag.

Boligselskabet har henvendt sig til kommunen den 3. april 2017 med en fornyet ansøgning, idet afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen har godkendt et ønske om mere moderne køkkener med separat kogesektion og serarat ovn i ståhøjde. Dette køkken koster ca. 10.000 kr. mere i anskaffelse, og det vil betyde en stigning på 82 kr. ekstra i månedlig ydelse.

Lejerne, der ønsker nye køkkener, har allerede accepteret en stigning i huslejen på 300-400 kr. pr. måned. De har dog ønsket at stige med yderligere 82 kr. pr. måned, da køkkenet så kan blive mere moderne, end det oprindeligt var planlagt.

De lejere, der ikke ønsker nyt køkken og huslejestigning, bor fortsat i deres lejlighed med det oprindelige køkken fra 1975, da det er helt frivilligt, om den enkelte lejer vil have forbedringerne.

Som allerede oplyst i ansøgningen fra juni 2016 er der hverken udlejningsproblemer eller tomme boliger i afdelingen.

Administrationen finder det hensigtsmæssigt, at de nedslidte køkkener bringes op til nutidig standard med ovn i ståhøjde med videre, så boligerne vil tiltale nye lejere.

Økonomi

Afdelingen for Økonomi og Personale har ingen bemærkninger til sagen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at den fornyede ansøgning imødekommes.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 19-04-2017

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 27-04-2017

Indstillingen tiltrådt.

Supplerende sagsfremstilling

Arbejdernes Boligselskab har nu afholdt licitation, og prisen er ca. 7.300 kr. højere i anskaffelse pr. køkken, svarende til 43 kr. mere pr. måned i husleje end den pris, der blev oplyst i de tidligere ansøgninger. Boligselskabet ønsker trods den mindre stigning at gå videre med projektet, da der er stor interesse blandt lejerne. Boligselskabet havde forventet, at 30-50 lejere ville ønske nyt køkken med den deraf følgende huslejestigning, og det har vist sig, at de første 50 allerede har sagt ja tak.

Boligselskabet søger nu om kommunalbestyrelsens godkendelse af optagelse af lån, der bliver ca. 7.300 kr. højere pr. køkken end det tidligere godkendte.

Der afholdes beboermøde den 11. oktober 2017, hvor boligselskabet forventer, at lejerne accepterer stigningen, der svarer til ca. 43 kr. pr. måned.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at ansøgningen imødekommes på betingelse af, at lejerne på beboermødet den 11. oktober 2017 selv godkender huslejestigningen på ca. 43 kr. pr. måned.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 05-10-2017

Indstillingen anbefales dog under forudsætning af, at huslejestigningen godkendes på beboermødet den 11. oktober 2017.

Bilag

KB beslutning fra den 22. juni 2016 - Arbejdernes Boligselskab afd. 15 Fiskebækparken

Fornyset ansøgning vedr. køkkener i Fiskebækparken

Punkt 8: Bemyndigelse til Ejendomscenter

13/14950

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Styrelsesloven.

Sagsfremstilling

Ved salg af kommunens faste ejendom er det Kommunalbestyrelsen der skal tiltræde samtlige handler.

Det betyder, at Kommunalbestyrelsen ved hver enkelt salg skal tiltræde handlen.

Den nuværende procedure er, at samtlige handler først kan effektueres når de har været politisk behandlet, hvilket er tidskrævende for såvel administrationen og Kommunalbestyrelsen.

Der er efterhånden flere, mindre salg af tomme arealer efter nedrivning (Landsbypuljen), der kræver præcis den samme sagsbehandling af såvel administrationen som af Kommunalbestyrelsen.

Administrationen foreslår derfor, at Ejendomscentret bemyndiges til at sælge ejendomme med en beløbsgrænse på indtil 20.000 kr. uden at der foreligger en særskilt bevilling. Hvert år fremsendes en samlet sag til Kommunalbestyrelsens møde i december måned, hvor der anmodes om et samlet indtægtsbevilling på salg af disse mindre ejendomme. Hermed overholdes bevillingsreglerne.

Det bemærkes, at sager vedr. køb og salg af fast ejendom i henhold til kommunalbestyrelsens vedtagne styrelsesvedtægt paragraf 10, stk. 6, er henlagt til Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling. Der er imidlertid ikke noget til hindrer for, at opgaven med salg af ejendomme med en beløbsgrænse på 20.000 kr. delegeres til Ejendomscentret. Dog skal alle drifts- og anlægsbevillinger behandles af Kommunalbestyrelsen, hvorfor det foreslås, at der hvert halve år fremsendes en samlet sag til kommunalbestyrelsen med anmodning om samlet indtægtsbevilling for salg.

Endelig bemærkes, at det fortsat vil være borgmester og kommunaldirektør der underskriver alle handler.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at ved salg af ejendomme med en beløbsgrænse på indtil 20.000 kr. bemyndiges Ejendomscentret fremover at sælge ejendomme uden at der foreligger en særskilt bevilling
- at der hvert halve år fremsendes en samlet sag til Kommunalbestyrelsens møde i december, hvor der anmodes om en samlet indtægtsbevilling på salg af disse mindre ejendomme, og
- at bemyndigelsen tilrettes i Kompetenceplanen der er godkendt af Kommunalbestyrelsen.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 05-10-2017

Indstillingen anbefales.

Punkt 9: Lukket: Køb af ejendom

14/2142

Punkt 10: Til orientering

17/21881

Kompetenceudvalg

Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

Sagsfremstilling

Orientering fra borgmester og administration.

Indstilling

Borgmesteren indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 05-10-2017

Lau Svendsen-Tune orienterede om status for byggeriet borgercenter.

Der var enighed om at foreslå Kommunalbestyrelsen, at aflyse Kommunalbestyrelsesmødet den 26. oktober 2017.