

REFERAT Kommunalbestyrelsen 2022-2025 d. 23-11-2022

Mødedato Onsdag d. 23. november 2022 kl. 18:00

Mødested Byrådssalen, Rådhuset

Mødedeltagere Karina Fromberg, Peter Ole Sørensen, Kristina Thomsen, Anders Johannes Andersen, Charlotte Bagge Hansen, Mette Gerdøe-Frederiksen, Poul A. Larsen, Kenneth Andersen, Michael Larsen, Eva Sommer-Madsen, Else-Marie Langballe Sørensen, Heino Hahn, Karina Nerup Foss, Tine Bagger Hansen, Kurt Johansen, Tom Michael Larsen, Mikael Smed, Michael Seiding Larsen, Ronni Benjamin Lykkehus, Pia Henriette Viltoft Wamberg, Gitte Corell, Nikolaj W. Reichel (Fravær), Jesper Adler, Jacob Kronstrøm Kamper, Louise Herløv, Daniel Irvold, Mette Høgh Christiansen, Søren Hansen, Martin Graff Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af stedfortræder.....	5
Foreløbig opgørelse af kommunens låneramme 2022.....	7
Budget 2023-2026 - Godkendelse af takster for 2023.....	10
Garantiprovision ved kommunal garantistillelse.....	13
Status på BNBO, boringsnære beskyttelsesområder.....	16
Boligselskabet Sydsjælland afd. 18/01 Strandgården - Skema B Renovering i samarbejde med Lanc	19
Arbejdernes Boligselskab afd. 8 Havre & Kornvænget - Nye køkkener og badeværelser.....	23
Arbejdernes Boligselskab afd. 10 Parkhaven - Nye familieboliger i Vordingborg - Skema A.....	26
Rammeaftale 2023-2024 på det specialiserede social- og undervisningsområde.....	31
Huslejenævnet og Beboerklagenævnets årsberetninger for 2020 og 2021.....	35
Spørgetid.....	38
Lukket: Købstilbud på areal med anmodning om indtægtsbevilling.....	40
Lukket: Købstilbud på kommunalt areal.....	41
Lukket: Indtægtsbevilling ved salg af kommunal ejendom.....	42
Underskriftsark.....	43

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.:

Område: Stab for Politik, Jura og Administration

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Forretningsorden for kommunalbestyrelsen i Vordingborg Kommune.

Sagsfremstilling

Dagsorden til mødet er udarbejdet og udsendt til kommunalbestyrelsens medlemmer i henhold til den godkendte forretningsorden.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at det udsendte forslag til dagsorden godkendes.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Borgmesteren oplyste, at der i mandags er udsendt en tillægsdagsorden.

Indstillingen tiltrådt og tillægsdagsorden behandles før ordinær dagsorden.

Punkt 2: Godkendelse af stedfortræder

2. Godkendelse af stedfortræder

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.:

Område: Stab for Politik, Jura og Administration

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse § 15. Styrelsesvedtægt for Vordingborg Kommune § 2.

Sagsfremstilling

Borgmesteren skal indkalde stedfortræderen til det førstkommende kommunalbestyrelsesmøde, når borgmesteren får kendskab til, at et medlem vil være forhindret i at varetage sine kommunale hverv i en forventet periode af mindst 1 måned pga. sin helbredstilstand, graviditet, barsel eller adoption, varetagelse af andet offentligt hverv, forretninger eller lignende.

Kommunalbestyrelsen har i Styrelsesvedtægten for Vordingborg Kommune § 2 truffet beslutning om, at borgmesteren ved et forfald af de grunde, der er nævnt ovenfor, indkalder stedfortræderen, selvom hindringen forventes at være kortere end 1 måned.

Der er ved udsendelse af dagsorden til kommunalbestyrelsens møde modtaget afbud fra:

- Nikolaj Reichel (A), der grundet ferie ikke kan deltage i mødet.
I hans sted er indkaldt 2. stedfortræder på liste A, Henriette Leithoff, Præstø.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at Nikolaj Reichel har lovligt forfald

at Henriette Leifhoff er indkaldt som rette stedfortræder.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Indstillingen tiltrådt.

Stedfortræder indtog sin plads.

Punkt 3: Foreløbig opgørelse af kommunens låneramme 2022

22-020276

3. Foreløbig opgørelse af kommunens låneramme 2022

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.: 22-020276

Område: Stab for Økonomi, IT og HR

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse § 41 stk. 1, og § 58 samt bekendtgørelse om kommunernes låntagning, meddelelse af garantier mv.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af marts 2023 tage stilling til, om der skal optages lån på baggrund af lånerammen for regnskab 2022. Der vil dog ikke være noget i vejen for, at Kommunalbestyrelsen på nuværende tidspunkt også beslutter sig for låneoptagelse på baggrund af det foreløbige regnskab 2022.

Kommunens adgang til at optage lån for 2022 kan opgøres til i alt 73,4 mio. kr. Denne låneadgang har udgangspunkt den foreløbige opgørelse af lånerammen for regnskab 2022.

Den endelige låneramme for regnskab 2022, vil blive opgjort i forbindelse med regnskabsafslutningen og der vil i februar måned 2023, blive fremlagt en sag til Kommunalbestyrelsen, der redegør for den endelige låneoptagelse for regnskab 2022.

Kommunens låneadgang har baggrund i bestemmelserne i lånebekendtgørelsen, der angiver hvilke af kommunens anlægsudgifter, der kan lånefinansieres.

Der er i budget 2022 budgetteret med en låneoptagelse på 73,4 mio. kr.

Den foreløbige låneramme på 73,4 mio. kr. er opgjort således:

(1.000 kr.)

Beskrivelse	Foreløbig låneramme 2022
Energibesparende foranstaltninger	1.500
Havne (Hårbølle havn)	9.294
Lån vedr. indefrysning af grundskyld	14.000
Lånedispensation effektiviseringsprojekter (ny Rådhusløsning)	48.700
I alt foreløbig låneramme	73.494

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at der optages et lån på i alt 73,4 mio. kr. med løbetid på 25 år vedrørende den foreløbige låneramme
- at at lån optages i danske kroner i henhold til Vordingborg Kommunes fiansielle politik
- at at lån optages med fast rente.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. november 2022

Fraværende: Charlotte Bagge Hansen (Æ)

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 4: Budget 2023-2026 - Godkendelse af takster for 2023

22-019349

Bilag

Endelige takster 2023

Takstblad for erhverv og arealer 2023

Takstblad for lystbådehavne 2023

4. Budget 2023-2026 - Godkendelse af takster for 2023

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.: 22-019349

Område: Stab for Økonomi, IT og HR

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Vordingborg Kommunes budgetproces for 2023.

Principper for Økonomistyring i Vordingborg Kommune.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog i mødet den 12. oktober 2022 budget for 2023 og på baggrund af budgetvedtagelsen fremlægges endelige takster for:

- Aktindsigt, oplysninger, diverse planer, opkrævning af ydelser, bødestraf efter CPR-loven og ørige takster for bl.a. personnummerbevis, sundhedskort og EU-sygesikringskort, legimitationskort og knallertbevis.
- Beboere på plejecentre, beboere i eget hjem, øvrige takster på pleje- og omsorgsområdet og takster til private leverandører ved fritvalg på pleje- og omsorgsområde.
- Kolonihaver og udlejning af grønne arealer til arrangementer.
- Alfa special affald, affaldsgebyrer for virksomheder og husholdninger og erhvervsbenyttelse af genbrugspladser, gebyrer for levering af jord, rottebekæmpelse, byggesagsgebyrer og skorstensfejning.
- Forældrebetaling for børn i den kommunale dagpleje, kommunale daginstitutioner, samt skoleklub. Hertil takster for Kalvehave Skole- og Børnedel (Ressourcecenter).
- Gebyrer ved for sen aflevering på kommunens biblioteker.
- Takster for musikundervisning på kommunens musikskole.

Taksterne afspejler budgetaftalen for budget 2023-26 og fremgår af vedhæftede bilag 1 Takstblad for 2023.

Det betyder, at takstbladet er ajourført med reviderede dagtilbudstakster og skoleklubtakster i forhold til de foreløbige takster, som forelå ved 2. behandlingen. Taksterne på dette område dannes på baggrund af bruttodriftsudgiftsbudgettet, og de ændrer sig derfor med vedtagelsen af det endelige budget.

Der er siden fremlæggelsen af de foreløbige takster desuden offentliggjort ændrede regler for kommunens fastsættelse af priserne for indsamling af erhvervsaffald. Hidtil har priserne for indsamling af dagrenovation fra erhverv været fastsat som affaldsgebyrer efter "hvile i sig selv"-princippet.

Med virkning fra 1. januar 2023 skal priserne for indsamlingen fastsættes som markedspriser, hvor der af hensyn til de privates konkurrencevilkår, skal tillægges et rimeligt procentuelt overskudstillæg. I vejledning til lovområdet er fastsat et interval på mellem 5 – 15%. Administrationen anbefaler på den baggrund, at de hidtil fastsatte gebyrer tillægges 10%, hvilket er indarbejdet i det reviderede forslag til takster for 2023. Ændringerne er fastsat i lov nr. 898 af 21. juni 2022 om ændring af lov om miljøbeskyttelse og lov om Forsyningstilsynet samt i tilhørende vejledning af 16. september 2022 om fastsættelse af markedspriser for kommunal indsamling af erhvervsaffald.

Hertil viser bilag 2 og 3 takstblade 2023 for Vordingborg Kommunes lystbådehavne.

Bilag

Endelige takster 2023

22-019349-3

Takstblad for erhverv og arealer 2023

22-019349-2

Takstblad for lystbådehavne 2023

22-019349-1

Indstilling

Administrationen indstiller,

at Takster for 2023 godkendes.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. november 2022

Fraværende: Charlotte Bagge Hansen (Æ)

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Et flertal af kommunalbestyrelsen bestående af Socialdemokratiet, Konservative Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Venstre og Fælleslisten tiltræder indstillingen.

Dansk Folkeparti og Heino Hahn kan ikke tiltræde indstillingen, idet man ikke kan støtte en takststigning på madområdet under Social- og Sundhedsudvalget.

Punkt 5: Garantiprovision ved kommunal garantistillelse

22-017670

5. Garantiprovision ved kommunal garantistillelse

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.: 22-017670

Område: Stab for Økonomi, IT og HR

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Lov om Kommunernes styrelse (Kommunalfuldmagten).

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

EU's statsstøtteregler.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 21. december 2017, at der skulle opkræves garantiprovision af garantier på samtlige lån, hvor kommunen har stillet garanti uanset optagelsestidspunkt. Kommunen opkræver i dag en garantiprovision på 0,75% af restgælden ultimo året. Derudover blev der besluttet en garantiprovision på 0,5% vedr. AffaldPlus.

Tidligere har Kommunalbestyrelsen ved sager i 2011 og 2012 godkendt garantiprovision også med 0,75% men med første betaling ved lånoptagelsen og herefter hvert år af restgælden.

Administrationen har vurderet, at der er behov for en revurdering af provisions-satsen for garantistillelse for lån med henblik på at ændre den nuværende generelle sats således, at der for hvert enkelt selskab fastlægges en individuel garantiprovisions-sats på markedsmæssige vilkår iht. gældende regelsæt.

Sagen fremlægges desuden med baggrund i at administrationen vurderer, at stiftelsesprovisionen bør hæves fra 0,75 % til 1,45 % svarende til statens sats for tinglysningsafgift.

Endelig er der behov for en specifik stillingtagen til fastlæggelse af garantiprovision for Vordingborg Havn.

Kommunalbestyrelsen skal således tage stilling til kommunens fremtidige praksis for individuel vurdering af og opkrævning af garantiprovision samt opkrævning af stiftelsesprovision.

Den primære årsag til kommunernes opkrævning af garantiprovision udspringer af EU's statsstøtteregler, og reglerne sætter normalt ind, hvor der er tale om et konkurrencepræget marked.

Det er eksempelvis en forudsætning for forsyningsvirksomheders optagelse af lån i Kommunekredit, at der stilles en kommunal garanti for lånet.

Udgangspunktet for fastlæggelse af en garantiprovision er, at den skal afspejle markedsprisen. Det vil sige, hvad ville en uafhængig tredjemand kræve for at stille en tilsvarende garantiprovision på samme tidspunkt og med samme risiko. Med andre ord størrelsen på garantiprovisionen skal afspejle den risiko, kommunen løber.

Ligeledes er der hidtil opkrævet garantiprovision hos Vordingborg Havn efter samme regelsæt som forsyningsvirksomhederne. Administrationen har ved kontakt til BDO undersøgt hvordan statsstøttereglerne skal tolkes i forhold til kommunale selvstyre havne. Hertil svarer BDO at en kommune hæfter ubetinget for gælden i dens selvstyrehavn, hvorfor kommunens garantistillelse ikke konflikter med statsstøtte reglerne.

Administrationen vurderer således, at de nuværende aktiviteter på Vordingborg Havn ikke konflikter med statsstøttereglerne og at havnen således bør fritages for garantiprovision.

Kommunens revisionsfirma BDO anbefaler, at der for sager om garantiprovision foretages en individuel kreditvurdering af de enkelte selskaber, hvor kommunen har stillet garanti. BDO tilbyder denne opgave til en pris på ca. 40.000 kr. til 50.000 kr. pr. selskab for de store offentligejede selskaber, og 20.000 kr. til 24.000 kr. for de mindre virksomheder. I alt en samlet udgift her og nu på ca. 420.000 kr. Herefter skal der med jævne mellemrum afhængig af virksomhedernes størrelser, nye lån, nye garantier, foretages nye beregninger.

Alternativt at Staben for Økonomi, IT og HR løser opgaven ud fra en konkret individuel vurdering. Der er tale om et nyt kompetenceområde, hvor det vil være nødvendigt at opbygge og vedligeholde kompetencer. Det foreslås derfor, at staben tilføres 10.000 kr. pr. sag, som skal vurderes, samt at dette finansieres af den opkrævede garantiprovision.

Det er administrationens vurdering (af hensyn til at garantien skal være på markedsvilkår), at kommunerne har pligt til også at opkræve stiftelsesprovision, da lån i kommunekredit ikke tinglyses. Stiftelsesprovisionen kan siddestiles med tinglysningsafgiften der pt. er på 1,45% Den kan deles ud på hele lånets løbetid. Vordingborg Kommune opkræver lige nu 0,75% på lånoptagelsestidspunktet.

Markedsniveauet for garantiprovision forventes at ligge på 0,45% til 0,75% afhængig af risiko. Administrationen anbefaler derfor at de fremtidige satser overvejende ligger i dette interval.

Økonomiske konsekvenser

Staben for økonomi, IT og HR kan oplyse at der i det vedtagne budget 2023 er budgetteret med en indtægt på 4,8 mio. kr. i garantiprovision.

Såfremt Vordingborg Havn fritages for garantiprovision vil dette beløb blive reduceret med ca. 1,6 mio. kr. årligt med virkning fra 2023.

Som følge af forventede fremtidige sager om garantiprovision på forsyningsområdet, forventes det resterende budget at holde, selv om visse garantiprovisions satser generelt forventes at blive reduceret sammenlignet med satserne i dag.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at Vordingborg kommune fremover foretager en individuel vurdering af garantiprovisionssatsen, og at administrationen udfører den opgave. Der tilføres i den forbindelse et beløb til administrationen på 10.000 kr. pr. sag, som finansieres af den opkrævede garantiprovision
- at stiftelsesprovisionen fastlægges til 1,45 % fremover ved nye lån og opkræves ved lånets optagelse. Der opkræves ikke stiftelsesprovision ved byggekreditter, alene ved stiftelsen af den endelige lånoptagelse.
- at Vordingborg Havn fritages for garantiprovision
- at de økonomiske konsekvenser indgår ved førstkommande budgetopfølgning i 2023
- at ændringerne træder i kraft ved fremtidige sager om garantiprovision.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. november 2022

Fraværende: Charlotte Bagge Hansen (Æ)

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 6: Status på BNBO, boringsnære beskyttelsesområder

22-001432

Bilag

Bilag til dagsorden 2-11-2022, Kommunale arealer i BNBO

6. Status på BNBO, boringsnære beskyttelsesområder

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.: 22-001432

Område: Center for Vej, Natur og Miljø

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Vandforsyningsloven.

Bekendtgørelse om vurdering af boringsnære beskyttelsesområder og indberetning.

Sagsfremstilling

Administrationen har pr. 1. oktober 2022 indberettet sidste status på BNBO (BoringsNære BeskyttelsesOmråder).

Efter 1. oktober 2022 laver Miljøstyrelsen udtræk af kommunernes BNBO-indberetninger, som skal bruges til en endelige evaluering, som leveres til brug for drøftelse blandt aftaleparterne bag tillægsaftalen. Denne tillægsaftale blev i 2019 vedtaget i Folketinget af et bredt politisk flertal. Aftaleparterne bag tillægsaftalen vil på baggrund af evalueringen vurdere, hvorvidt kommunerne er kommet i mål med at reducere risikoen for forurening fra erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i BNBO, eller om de ønsker at igangsætte næste fase (Fase 2). Fase 2 vil være et generelt forbud mod anvendelse af pesticider i BNBO.

Resultatet af indberetningen viser, at vi har risikovurderet alle BNBO'er samt indberettet de frivillige tilbudte aftaler og indgåede aftaler, som vandværker og lodsejere er nået i mål med til dato.

Der er 31 vandværker, der er berørt af BNBO og tilhørende krav om at indgå frivillige aftaler med lodsejer om pesticidfri drift indenfor BNBO med fuld kompensation til lodsejer.

15 vandværker er indberettet med frivillig aftale tilbudt/indgået aftale, og fordeler sig således: 9 vandværker har tilbudt aftaler til lodsejere, 5 vandværker har indgået aftaler, 1 vandværk har både tilbudt og indgået aftaler. Opgørelsen viser tilbudte/indgåede aftaler pr. vandværk, derfor kan det enkelte vandværk stadig mangle aftaler indenfor enkelte matrikler i et BNBO.

De resterende 16 vandværker, som ikke er kommet med i indberetningen, fordeler sig således: 5 vandværker er i gang med forhandlinger med lodsejerne, men ikke tilbudt aftaler endnu. 11 vandværker er ikke i gang med aftaler af flere forskellige årsager bl.a. afventer nye BNBO beregninger, afventer et forbud eller de har ikke givet tilbagemelding om status.

Kommunale arealer indenfor BNBO

Der er flere kommunale arealer, bl.a. fodboldbaner, der ligger i et BNBO og derfor er omfattet af kravet om at forsøge at indgå frivillige aftaler om ingen erhvervsmæssig brug af pesticider indenfor BNBO. Det vedrører arealer ved Ørslev vandværk, Køng vandværk, Lundby vandværk, Præstø vandværk og Bakkebølle vandværk. Se de blå markeringer på vedlagte kortbilag.

Administrationen foreslår, at administrationen bemyndiges til at forhandle aftaler med vandværkerne om pesticidfri drift på kommunale arealer, og til at indgå og lade tinglyse aftaler. Der er tale om kommunale arealer, hvor forudsætningen er, at der ikke anvendes pesticider på arealerne, jf. kommunens vedtagne politik herom. Der vil derfor ikke skulle forhandles om erstatning, men alene tinglyses en aftale om fortsat pesticidfri drift så længe, der er et BNBO. Udgiften afholdes af vandværkerne.

Bilag

Bilag til dagsorden 2-11-2022, Kommunale arealer i BNBO

22-001432-189

Indstilling

Administrationen indstiller,

at administrationen bemyndiges til at forhandle aftaler med vandværkerne om pesticidfri drift på kommunale arealer, og til at indgå og lade tinglyse aftaler på ejendommene.

Beslutning i Klima- og Teknikudvalget den 2. november 2022

Fraværende: Ingen

Indstillingen tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. november 2022

Fraværende: Charlotte Bagge Hansen (Æ)

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 7: Boligselskabet Sydsjælland afd. 18/01 Strandgården - Skema B Renovering i samarbejde med Landsbyggefonden

20-15727A

Bilag

Kreditaftale med Jyske Bank

Aftaler med Jyske Bank

Godkendelse fra Bolig- og Planstyrelsen til sammenlægning af lejligheder

Referat fra møde i organisationsbestyrelsen

Ansøgning om godkendelse af Skema B Renovering

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde i afd.18/01 Strandgården

Skema B Renovering

Domea afd. 1801 Strandgården - Forslag om renovering i samarbejde med Landsbyggefonden

Garantiberegning fra Jyske Realkredit

7. Boligselskabet Sydsjælland afd. 18/01 Strandgården - Skema B Renovering i samarbejde med Landsbyggefonden

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.: 20-15727A

Område: Stab for Politik, Jura og Administration

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Almenboligloven

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. december 2020 at imødekomme en ansøgning fra Boligselskabet Sydsjælland (tidligere "Domea Vordingborg") om at godkende Skema A Renovering for afdeling 18/01 Strandgården i Vordingborg. Godkendelsen betød, at boligselskabet kunne arbejde videre med sagen om at optage et lån på max. 28.210.775 kr. til renovering af afdelingen. Sagsfremstillingen fra den 16. december 2020 er vedlagt som bilag, hvori sagen er beskrevet indgående.

Boligselskabet har nu fremsendt Skema B Renovering til kommunalbestyrelsens behandling. Der er tale om en såkaldt helhedsplan for afdelingen, hvor der lægges op til et samarbejde mellem Boligselskabet Sydsjælland, kreditforeningen, Vordingborg kommune og Landsbyggefonden.

Boligselskabet har oplyst, at der ikke er sket ændringer i projektets omfang siden skema A ansøgningen. Den aktuelle ansøgning opdaterer derfor primært økonomien i forlængelse af licitationsresultaterne fra juli 2022 samt forhold, hvor der er sket præciseringer siden Skema A tilsagnet blev givet.

Licitationsresultatet har desværre ikke kunnet holde sig inden for Skema A budgettet. Der har derfor siden licitationen været en tæt dialog med Landsbyggefonden, rådgiveren og boligafdelingen for at gennemgå mulighederne for at optimere projektet.

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. oktober 2022 har beboerne i afdelingen stemt for det fulde projekt, der ved Skema A gav en huslejestigning på 11,3%, men som nu efter licitationen giver en huslejestigning på 21,7% (referat fra mødet er vedlagt som bilag).

Organisationsbestyrelsen har også på et ekstraordinært møde den 27. oktober 2022 godkendt det fulde projekt med en huslejestigning på 21,7% (referat fra mødet er vedlagt som bilag)

Renoveringen indebærer en sammenlægning af lejligheder på 2. sal, som kræver Bolig- og Planstyrelsens godkendelse. Styrelsen har den 9. september 2022 fremsendt afgørelsen med godkendelse af sammenlægningen af de små 1-værelses lejemål på 2. sal i afdelingen.

Der er afholdt licitation den 21. juli 2022, og der kom tilbud fra 6 entreprenører. Det dyreste tilbud er taget ud af sammenligning, og de øvrige 5 tilbud ligger tæt og anses for at være reelle tilbud, som udtrykker det nuværende prisniveau. Der er derfor indgået kontrakt med den billigst bydende entreprenør med forbehold for kommunalbestyrelsens Skema B godkendelse.

Tilbuddet ligger dog en del over tidligere Skema A tilsagn og fordeler sig med følgende beløb i kr. inkl. moms og ses i skemaet herunder.

Den samlede anskaffelsessum var ved Skema A Renovering 28.210.775 kr. Ved Skema B Renovering beløber anskaffelsessummen sig til 40.400.804 kr.

Lån	Skema A Budget	Skema B Budget
Støttet lån (Gruppe 1)	21.478.700 kr.	28.389.994 kr.
Ustøttet lån (Gruppe 2)	5.000.000 kr.	5.000.000 kr.
Ustøttet lån (Gruppe 3)	5.006.326 kr.	7.010.810 kr.
I alt	31.485.026 kr.	40.400.804 kr.

Der ansøges nu om godkendelse af Skema B Renovering samt godkendelse af, at afdelingens husleje stiger fra 777 kr. pr. m² pr. år til 946 kr. pr. m² pr. år, svarende til en huslejestigning på 21,7 % fortsat med forventet reduktion i varmeregning.

Ved behandlingen og godkendelsen af Skema A Renovering den 16. december 2020 blev det godkendt, at kommunen ville stille en kommunal garanti for de lån, der skal optages for at gennemføre projektet.

Den kommunale sikkerhedsstillelse vil stige fra Skema A Renovering, hvor der blev godkendt en garanti på 26.755.700 kr. til en garanti på 32.958.000 ved Skema B Renovering. I det vedlagte bilag fra Jyske Realkredit er garantierne delt op for de enkelte lån (gruppe 1, 2 og 3).

Dertil kommer en 1/5-ordning, som er en kapitaltilførsel på i alt 500.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 100.000 kr.

I forbindelse med helhedsplanen er der behov for genhusning af beboere på 2. sal, hvor der skal ske sammenlægninger af lejemål. Ved at stoppe genudlejningen igennem de sidste par år er det lykkedes boligselskabet at sikre lejligheder i afdelingen til genhusning, mens renoveringen foregår.

Hvis Skema B Renovering godkendes af kommunalbestyrelsen i november 2022, vil der være mobilisering af byggeplads i januar 2023 med en forventet byggeperiode fra januar 2023 til august 2024. Aflevering af Skema C Renovering (byggeregnskabet) forventes senest 12 måneder efter aflevering af projektet i august 2024.

Boligselskabet har blandt andet fremsendt selve ansøgningen, Skema B Renovering, referater fra møder og bankaftaler, der er vedlagt sagen om bilag. Domea i Taastrup har medvirket som projektleder på sagen, og derfor står der "Domea" på flere af bilagene, selvom boligselskabet i Vordingborg nu hedder "Boligselskabet Sydsjælland".

Boligselskabet har supplerende oplyst, at Jyske Bank løbende er blevet orienteret om sagens tidsplan. Rentesituationen har ændret sig, og boligselskabet skal som tidligere oplyst have et nyt opdateret lånetilbud. I selve finansieringsskitserne for projektet er der dog anvendt de aktuelle rentesatser. Boligselskabet mener derfor ikke, at der er aktuelle økonomiske forhold, som ikke har været overvejet i sagen.

Ved behandlingen af Skema A Renovering i kommunalbestyrelsen den 16. december 2020 blev det godkendt, at afdelingen skulle fritages for betaling til dispositionsfonden ved udamortiserede (færdigbetalte) realkreditlån på 34.000 kr. samt fritagelse for pligtmæssige indskud på 142.000 kr. årligt, og betalingen genoptages, når økonomien i afdelingen igen tillader det. Denne fritagelse føres videre og kommer fortsat til at gælde, hvis Skema B Renovering nu godkendes.

Godkender kommunalbestyrelsen Skema B Renovering medfører det rent økonomisk for kommunen en kapitaltilførsel på 100.000 kr. samt garantistillelse for de lån, der optages i Jyske Bank. Der gives ikke grundkapitaltilskud i denne sag, da der her er tale om en renovering i samarbejde med Landsbyggefonden. Grundkapitalindskud gives kun ved nyt byggeri.

Administrationen kan oplyse, at afdeling 18/01 Strandgården er en meget attraktiv afdeling midt i Vordingborg by med en placering tæt på vandet.

Administrationen finder det hensigtsmæssigt, at renoveringen gennemføres med henblik på at fremtidssikre afdelingen til gavn for nuværende og kommende lejere.

Økonomiske konsekvenser (1.000 kr.)

Bevillingsønske	Konto	2022	2023	2024	2025
finansforskydninger	1/5 kapitaltilførsel			100	
Anlæg					
Afledt drift					
Finansiering					
Drift					
Afsatrådighedsbeløb					
Kassebeholdning				-100	

Beløb uden fortegn er udgift/merudgift og - er indtægt/mindreudgift . Vedr. kassebeholdningen er det modsat, da et forbrug på kassebeholdningen er – og en forbedring af kassebeholdningen er uden fortegn.

Økonomi

Staben for Økonomi, IT og HR kan, som det fremgår af sagen, oplyse, at realisering af ovenstående renoveringsprojekt, vil forudsætte, at der godkendes en kommunegaranti på ca. 32, 9 mio. kr. afhængig af kursen på lånet på tidspunktet for låneoptagelsen.

Derudover vil det betyde, at Vordingborg Kommune skal bidrage med 100.000 kr. i form af ydelse af rente- og afdragsfrit lån uden tidsbegrænsning i forbindelse med omhandlende kapitaltilførsel til Boligselskabet Sydsjælland's afdeling 18/01 Strandgården.

Det kan samtidig oplyses, at Vordingborg Kommune ultimo år 2021 har stillet garanti for lån med restgæld på i alt ca. 27 mio. kr. hos Boligselskabet Sydsjælland. I denne afdeling 18/01 Strandgården har Vordingborg Kommune p.t. ingen garantistillelse.

Samlet har Vordingborg Kommune stillet garanti for lån vedrørende boligbyggeri for i alt ca. 250,7 mio. kr. ultimo 2021.

Bilag

Kreditaftale med Jyske Bank	20-15727A-34
Aftaler med Jyske Bank	20-15727A-33
Godkendelse fra Bolig- og Planstyrelsen til sammenlægning af lejligheder	20-15727A-32
Referat fra møde i organisationsbestyrelsen	20-15727A-31
Ansøgning om godkendelse af Skema B Renovering	20-15727A-30
Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde i afd.18/01 Strandgården	20-15727A-29
Skema B Renovering	20-15727A-35
Domea afd. 1801 Strandgården - Forslag om renovering i samarbejde med Landsbyggefonden	20-15727A-20
Garantiberegning fra Jyske Realkredit	20-15727A-36

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at Skema B Renovering godkendes, så boligselskabet kan optage lån på 40.400.804 kr.
- at en foreløbig kommunal garantistillelse på ca. 32, 9 mio. kr. godkendes
- at kommunen bidrager med 100.000 kr. i 1/5-ordning, der finansieres af kassebeholdningen
- at huslejestigningen på 21,7 % godkendes
- at afdelingen fritages for betaling til dispositionsfonden ved udamortiseret realkreditlån på 34.000 kr. årligt samt fritagelse for pligtmæssige indskud på 1.420.000 kr. årligt

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. november 2022

Fraværende: Charlotte Bagge Hansen (Æ)

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 8: Arbejdernes Boligselskab afd. 8 Havre & Kornvænget - Nye køkkener og badeværelser

22-019148

Bilag

Ansøgning fra Arbejdernes Boligselskab afd. 8 Havre- og Kornvænge vedr. køkkener og badeværelser

Låneberegning fra Nykredit

8. Arbejdernes Boligselskab afd. 8 Havre & Kornvænget - Nye køkkener og badeværelser

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.: 22-019148

Område: Stab for Politik, Jura og Administration

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Almenboligloven §§ 28, 29 og 98

Sagsfremstilling

Arbejdernes Boligselskab søger om kommunalbestyrelsens godkendelse til at optage et 30-årigt lån på 9,6 mio. kr. til finansiering af nye køkkener og badeværelser i afdeling 8 Havre- og Kornvænget i Vordingborg. Der kræves ikke kommunegaranti for lånet. Der søges også om godkendelse af huslejestigning i afdelingen.

Havre- og Kornvænget er en afdeling, der blev bygget i 1959-1960 og består af 73 boliger. Der er tale om 4-rums rækkehuse på 80 m².

Projektet omhandler opsætning af helt nye køkkener eller såkaldt nymoderniserede køkkener samt badeværelser opsat efter den kollektive råderet. Projektet vil som minimum løbe henover de næste 4 år.

Den kollektive råderet betyder, at de lejere har mulighed for helt frivilligt at vælge et nyt køkken eller et nymoderniseret køkken og / eller et nyt badeværelse mod en månedlig lejeforhøjelse. Hvis man ikke ønsker nyt køkken eller badeværelse, forbliver ens husleje på det samme niveau som før.

Et "nymoderniseret" køkken betyder, at der er 3 underskabe, der bliver genbrugt, og ellers bliver alle køkken elementer udskiftet. Der kommer ikke nye fliser over bordpladen. Der bliver ikke malet, og der skal ikke trækkes ny el og vvs, da køkkens placering bliver den samme som hidtil.

På beboermødet den 27. september 2022 traf lejerne beslutningen om ovennævnte brug af kollektiv råderet til opsætning af køkkener og badeværelser. Der deltog 31 lejere fra 24 lejemål, og projektet blev enstemmigt godkendt. Organisationsbestyrelsen godkendte også projektet den 15. marts 2022.

Badeværelserne koster med det nuværende prisniveau mellem 171.000 kr. og 182.000 kr. med en forventet månedlig stigning af huslejen på mellem 775 kr. og 826 kr., som blev beregnet med rente- og finansieringsforhold lige inden beboermødet den 27. september 2022.

Køkkenerne koster med det nuværende prisniveau mellem 77.000 kr. og op til 139.000 kr. med en forventet månedlig husleje på mellem 350 kr. og 628 kr., som blev beregnet med rente- og finansieringsforhold lige inden beboermødet den 27. september 2022.

Arbejdernes Boligselskab har udarbejdet en lang række eksempler på, hvad huslejen vil blive i lejemålene efter projektets færdiggørelse afhængig af, hvad lejeren vælger, og afhængig af, om lejeren ønsker både køkken og bad eller nøjes med en af delene.

Som et eksempel kan oplyses, at den nuværende husleje ligger på ca. 5.800 kr. om måneden. Vælges blot en nymodernisering af køkkenet, stiger lejen til 6.197 kr. om måneden. Vælges et helt nyt køkken, stiger lejen til 6.475 kr. For flere eksempler henvises venligst til ansøgningen, der er vedlagt som bilag.

Boligselskabet forventer, at der bliver opsat i alt 62 køkkener/badeværelser over de kommende 4 år til en samlet udgift på ca. 9,5 mio. kr. Med omkostninger beløber det sig alt i alt til 9.664.000 kr. (Se nærmere i bilaget "Beregning af lån".)

Rente- og finansieringsforhold er desværre voldsomt stigende i øjeblikket, og boligselskabet har oplyst, at forholdene allerede har ændret sig, siden beboermødet blev afholdt, og siden ansøgningen blev sendt til kommunen.

Nykredit har besigtiget afdelingens lejemål og har vurderet, at ejendommens værdi er så høj, at der er plads til at yde den ønskede finansiering uden kommunegaranti.

Ovennævnte informationer er gældende ud fra rente- og finansieringsforhold for et 30-årigt realkreditlån beregnet lige inden beboermødet. Hvis rente- og finansieringsforhold ændrer sig yderligere, vil den månedlige ydelse også ændre sig. Prisniveauet for materialer og arbejds løn vil følge inflationen.

Beboerne har godkendt projektet under forudsætning af kreditforeningens og kommunens godkendelse, samt med den forudsætning, at rente- og finansieringsforhold kan ændre sig.

Administrationen finder det hensigtsmæssigt, at der i denne enkelte sag delegeres kompetence til administrationen til at godkende en eventuel forhøjelse af lånet, hvis stigningen skyldes ændringer i prisniveau, rente- eller finansieringsforhold.

Økonomi

Staben for Økonomi, IT og HR har ikke yderligere bemærkninger. Dog kan bemærkes, at der i Arbejdernes Boligselskab afdeling 8 Korn- og Havrevænget, tidligere er givet en kommunegaranti for lån. Garantien udgør pr. 31. december 2021 7,8 mio. kr.

Bilag

Ansøgning fra Arbejdernes Boligselskab afd. 8 Havre- og Kornvænge vedr. køkkener og badeværelser	22-019148-1
Låneberegning fra Nykredit	22-019148-2

Indstilling

Administrationen indstiller,

at ansøgningen imødekommes, så der kan optages et lån på 9.664.000 kr. uden kommunegaranti

at administrationen i denne sag får kompetence til at godkende en eventuel forhøjelse af lånet, hvis stigningen skyldes ændringer i prisniveau, rente- eller finansieringsforhold.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. november 2022

Fraværende: Charlotte Bagge Hansen (Æ)

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 9: Arbejdernes Boligselskab afd. 10 Parkhaven - Nye familieboliger i Vordingborg - Skema A

19-5874A

Bilag

Skema A for afd. 10 Parkhaven

Ansøgning fra Arbejdernes Boligselskab vedr. Skema A for afd. Parkhaven

Budgetopstilling for afd. 10 Parkhaven

Facade, Plan, Snit - afd. 10 Parkhaven

9. Arbejdernes Boligselskab afd. 10 Parkhaven - Nye familieboliger i Vordingborg - Skema A

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.: 19-5874A

Område: Stab for Politik, Jura og Administration

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Almenboligloven §§ 115 og 127.

Sagsfremstilling

Arbejdernes Boligselskab har ved brev af den 27. oktober 2022 fremsendt ansøgning om kommunalbestyrelsens godkendelse af Skema A for opførelse af 16 almene familieboliger på Parkvej 11 i Vordingborg. Grunden ligger på matr.nr. 8m, Marienberg Hgd ., Vordingborg Jorder.

Arbejdernes Boligselskab erhvervede tilbage i 1964 grunden på Parkvej 11. Der blev opført en bygning, som blev lejet af Vordingborg kommune til drift af børnehaven Parkhaven. Kommunen opsagde driften og leje af børnehaven i 2017.

Bygningen stod tom i ca. 2 år, hvorefter kommunalbestyrelsen den 26. juni 2019 på opfordring af boligselskabet afnoterede en servitut om forkøbsret på grunden. Den 18. september 2019 godkendte kommunalbestyrelsen ansøgning om nedrivning af børnehavebebyggelsen.

Kommunens afdeling for Plan og Byg har udarbejdet Lokalplan B17.10.01 for matriklen 8m på Parkvej 11. Lokalplanen giver mulighed for at kunne opføre familieboliger på grunden. Lokalplanen blev godkendt og vedtaget af kommunalbestyrelsen den 28. september 2020.

Frem til i dag har boligselskabet afdækket mulighederne for boligtyper, udlejningspotentiale, og udlejningsøkonomi med henblik på opførelse af nye familieboliger på grunden. Processen har trukket lidt ud som følge af coronapandemien og sideløbende et ophedet marked for byggeri og håndværk. Boligselskabets nuværende afdeling nr. 10 Parkhaven (den tidligere børnehave) ønskes nu videreført som boligafdeling med 16 familieboliger.

Projektet omfatter 1.280 m² bolig fordelt over 2 boligblokke med 8 lejligheder i hver. Hver blok er i 2 etager. De 16 lejligheder er hver på 80 m² i bruttoetageareal, og indretningen er ens i alle lejlighederne. Boligerne på 1. sal har dog altan, hvor stuelejlighederne har terrasse/have.

Boligerne opføres som 3-værelses lejligheder, og er som nævnt på 80 m². Det er en størrelse, som potentielt retter sig mod mange borgergrupper, unge som ældre, familier eller singler. (Se venligst det vedhæftede bilag med uddrag af projektforslag fra den tilknyttede totalrådgiver, arkitekt- og ingeniørfirmaet Sweco A/S.)

Boligselskabets bestyrelse har en vision om, at de 16 nye boliger opføres med en så lav boligudgift for lejer, som forsvarligt muligt (leje + forbrug). Dermed vil de fleste have råd til at bo i bebyggelsen. Boligselskabets vurdering er, at en samlet lav boligudgift er den sikreste måde at opnå en økonomisk sund afdeling med et minimum af fraflytninger.

Det er planen, at byggeriet opføres med fælles solcelleanlæg på taget af bygningerne og en batteripakke til opsamling af energien. Solceller og batterier skal levere en stor del af den strøm, der skal bruges af beboerne i boligerne. Det vil være forbrug til madlavning, lys, pc, tv osv., samt energiforbruget til den varmepumpe, som producerer rumvarme og samtidig varmer brugsvandet op. Det forventes dermed, at en bolig med to beboere kan nøjes med et samlet energikøb på ca. 1.400 kWh om året.

Boligselskabet har oplyst, at der er planer om opsætning af ladestandere til elbiler på matriklen ved byggeriets opførelse samt at forberede en mulig fremtidig udvidelse af antallet af ladestandere .

Der bygges på egen grund, i alt 2.627 m². Der er dog et mindre grundkøb indregnet i projektet. Det drejer sig om matrikel 68v på 60 m², som ligger omkranset på tre sider af boligselskabets grund. Matrikel 68v er nu ejet af Vordingborg Forsyning. Der har tidligere været en pumpestation placeret på den lille matrikel. Pumpestationen er nu fjernet. Der er indgået en aftale med Vordingborg Forsyning om køb af grunden, og

købsprocessen er i gang, men afventer boligselskabets afsluttende sagsbehandling og skøde fra Vordingborg Forsyning.

Der er på matriklen udført geotekniske forundersøgelser af funderingsforholdene. Undersøgelserne viser, at der kan forventes normale funderingsforhold på størstedelen af grunden. I et enkelt hjørne i det kommende byggeri skal der efterfunderes. Udgiften til dette arbejde er afsat i entrepriseudgiften.

Der er i Skema A indregnet de kommende udgifter til en kommende omlægning af en hovedkloak, som lige nu går gennem det kommende byggefelt. Hertil er der i lokalplanen opsat krav om en minimums sokkelkote i 2,20 meter DVR 90, i forbindelse med klimasikring og forebyggelse af oversvømmelseskader. Ekstraudgift til fundering, jord og terrænarbejde i forbindelse med sokkelkote 2,2 m meter er afsat i entrepriseudgifterne.

Tilslutningsafgifter for 16 boliger er indhentet fra forsyningsselskaber og er indregnet i Skema A. Der er ikke pligt til at tilslutte byggeriet til fjernvarmeforsyningen.

Boligselskabet søger nu om støttetilsagn til Skema A fra kommunalbestyrelsen til opførelsen af de 16 almene familieboliger. Hvis der gives tilsagn til Skema A, vil boligselskabet arbejde videre med projektet. De endelige priser og detaljer vil blive forelagt kommunalbestyrelsen til endelig godkendelse (Skema B), hvorefter byggeriet vil gå i gang. Byggeregnskabet (Skema C) vil blive forelagt, når projektet er helt afsluttet.

Nedenstående Skema A-budget overholder det gældende bindende maksimumbeløb i 2022 for familieboliger i Vordingborg kommune beregnet i forhold til antallet af boliger i projektet og disses samlede bruttoetageareal. Som det fremgår af nederste linje i skemaet, beløber anskaffelsessummen sig til 29.345.000 kr. Det er den pris, boligselskabet vurderer og fremlægger her og nu ved Skema A, men prisen kan ændre sig ved Skema B.

Skema A Budget	Pris	Pr. m2
Grundudgifter i alt	978.000 kr.	764 kr.
Håndværkerudgifter i alt	23.841.000 kr.	18.626 kr.
Omkostninger i alt	4.056.000 kr.	3.169 kr.
Gebyrer i alt	470.000 kr.	367 kr.
Anskaffelsessum i alt	29.345.000 kr.	22.926 kr.

Grundkapitalindskud og kommunegaranti er altid krav ved nybyggeri af almene boliger. Kommunen skal i henhold til lovgivningen betale grundkapital (8 % af anskaffelsessummen) og også stille garanti for de lån, der optages til byggeriet. Nykredit har oplyst, at der ikke er gamle lån tilbage fra den tid, hvor afdelingen var en børnehave. Der er derfor ingen lån eller gæld, der hører til Parkvej 11.

Boligselskabet foreslår en finansiering som vist nedenfor, idet det bemærkes, at samtlige boligers BBR-areal og dermed lejlighedssnittet udgør 80 m². Det betyder, at det kommunale grundkapitallån til byggeriet holder sig nede på 8 % af den samlede anskaffelsessum. Det svarer til 2.348.000 kr. Grundkapitallånet er rente- og afdragsfrit i indtil 50 år efter byggeriets opførelse.

Finansiering	I alt	pr. m2
Beboerindskud 2 %	587.000.kr.	459 kr.
Kommunal grundkapital 8 %	2.348.000 kr.	1.834 kr.
Realkreditlån 90%	26.410.000 kr.	20.633 kr.
Anskaffelsessum i alt	29.345.000 kr.	22.926 kr.

Det er endnu ikke besluttet, hvilket realkreditinstitut der vil blive indgået samarbejde med. Rent teknisk stiller Staten 100 % garanti for realkreditlånet, og Vordingborg kommune stiller overfor Staten regaranti for den yderste del af realkreditlånet, der overstiger 60 % af ejendommens (byggeriets) værdiansættelse. Boligselskabet har oplyst, at det svarer til 11.738.000 kr., hvis værdiansættelsen bliver sidestillet med anskaffelsessummen i Skema A. Der tages forbehold for realkreditinstitutets endelige værdiansættelse.

Der skal gives et realkreditlån på 90 % af anskaffelsessummen. Når byggeriet er færdiggjort, foretages den endelige vurdering. Realkreditinstitutionen vil maksimalt give et lån på 60 % af den endelige vurdering uden en garanti fra kommunen. Der skal derfor stilles en kommunal garanti for differencen mellem de 60 % af den endelige værdiansættelse og op til 90 % af anskaffelsessummen, svarende til det ydede lån.

Realkreditinstituttet må ikke ansætte en værdi på ejendom, der er højere end ejendommens rimelige kontante handelsværdi. Ved markedsværdi forstås det beløb, som flere kyndige købere med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og med lignende størrelse, kvalitet og udstyr, må skønnes at ville betale for ejendommen.

Af skemaet herunder er det udregnet, hvad kommunegarantien vil beløbe sig til, hvis realkreditinstituttet efter opførelsen af byggeriet vurderer det procentvis lavere end selve anskaffelsessummen. Der er beregnet fra 10 % til 50 % lavere vurdering for at give et vidt økonomisk spænd. Et forsigtigt bud med forbehold fra administrationen kunne være en vurdering på 30 % under anskaffelsessummen, hvilket vil udløse en kommunegaranti på ca. 14 mio. kr. Administrationen kan dog ikke på forhånd vide, hvilken værdiansættelse realkreditforeningen vil fastsætte.

Værdiansættelse / markedsværdi af byggeriet	Behov for kommunegaranti
10 % under anskaffelsessummen	10,6 mio. kr.
20 % under anskaffelsessummen	12,3 mio. kr.
30 % under anskaffelsessummen	14,0 mio. kr.
40 % under anskaffelsessummen	15,8 mio. kr.
50 % under anskaffelsessummen	17,6 mio. kr.

Der kan ikke lovligt stilles en betingelse om, at garantien ikke må forhøjes ved den endelige finansiering, da man først kender det endelige forhold mellem ejendomsværdi og anskaffelsessum (realkreditlån) ved afslutning af byggeriet og hjemtagelse af finansieringen.

Som tidligere nævnt er det nu Staten, der i første omgang stiller garanti for lånene overfor realkredit. Kommunerne stiller regaranti overfor Staten. Tidligere var det kommunen selv, som stillede garantien direkte overfor realkreditinstituttet.

Hvis de 16 boliger i fremtiden skulle være svære at leje ud, så afdelingen ville få lejetab og går konkurs, betyder det, at kreditforeningen kan gå til Staten og få dækket sit tab. Men da kommunerne regaranterer overfor Staten, vil kommunen alligevel efterfølgende skulle dække Statens tab. Der dækkes dog højst det beløb, der er stillet i kommunegaranti.

Arbejdernes Boligselskab ansøger nu om kommunal godkendelse af følgende 3 punkter:

- Skema A med en samlet anskaffelsessum på 29.345.000 kr.
- Kommunal grundkapital på 8 % af anskaffelsessummen, svarende til 2.348.000 kr.
- Kommunal garanti på det beløb, der fremkommer efter kreditforeningens vurdering af byggeriet. Der henvises til skemaet ovenfor, hvor behovet for kommunegarantien er skønnet.

Boligselskabets beregning af lejeniveauet i de 16 familieboliger ses nedenfor:

Lejeniveau	I alt	pr. m2	pr. måned
Ydelse realkreditlån	893.000.kr.	698 kr.	4.667 kr.
Driftsudgifter	340.000 kr.	266 kr.	1.750 kr.
Nødvendig opkrævningsleje	1.233.000 kr.	963 kr.	6417 kr.
Koldt vand	77.000 kr.	60 kr.	417 kr.
El, varmt vand og varme	64.000 kr.	50 kr.	333 kr.
Lejeniveau i alt	1.374.000 kr.	1.073 kr.	7.167 kr.

Når Skema B med de forestående totaløkonomiske vurderinger vil blive forelagt for kommunalbestyrelsen, vil boligselskabet udarbejde et detaljeret driftsbudget, der vil blive lagt til grund for førstegangsudlejningen.

Boligselskabet har fremsendt følgende oplysninger, der er vedlagt som bilag til sagen: ansøgning, Skema A, budget samt overblik over facade og plan.

Administrationen kan oplyse, at alle de almene boligselskaber har lejet alle deres boliger ud, og der er ventelister. Administrationen finder det hensigtsmæssigt, at boligselskabet udnytter grunden på Parkvej 11 til opførelsen af nye almene boliger og dermed bidrager til et blandet boligudbud i kommunen.

Økonomiske konsekvenser (1.000 kr.)

Bevillingsønske	Konto	2022	2023	2024	2025
Finansforskydninger	Grundkapitalindskud		2.348		
Anlæg					
Afledt drift					
Finansiering					
Drift					
Afsatrådighedsbeløb					
Kassebeholdning			-2.348		

Beløb uden fortegn er udgift/merudgift og - er indtægt/mindreudgift . Vedr. kassebeholdningen er det modsat, da et forbrug på kassebeholdningen er – og en forbedring af kassebeholdningen er uden fortegn.

Økonomi

Staben for Økonomi, IT og HR kan bemærke, at der ikke i det godkendte budget 2023-2026 er afsat budget til grundkapitalindskud.

Derudover kan det bemærkes, at størrelsen af kommunegaranti for realkreditlån, som nævnt i sagen, afhænger af værdiansættelsen på tidspunktet for låneoptagelse, og et forsigtig bud er ca. 14 mio. kr.

Realkreditlån, der optages af almene boligorganisationer, påvirker ikke den kommunale låneramme.

Det kan yderligere oplyses, at Vordingborg kommune ultimo 2021 har stillet garanti for restgæld på i alt 250,7 mio. kr. for boligbyggeri.

Bilag

Skema A for afd. 10 Parkhaven	19-5874A-7
Ansøgning fra Arbejdernes Boligselskab vedr. Skema A for afd. Parkhaven	19-5874A-6
Budgetopstilling for afd. 10 Parkhaven	19-5874A-5
Facade, Plan, Snit - afd. 10 Parkhaven	19-5874A-4

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at Skema A godkendes med en samlet anskaffelsessum på 29.345.000 kr. med det vilkår, at prisen ved behandlingen af Skema B alene kan fremskrives med det til enhver tid gældende nettoprisindeks for boliger
- at der bevilges kommunal grundkapital på 8 % af anskaffelsessummen, svarende til 2.348.000 kr., som finansieres af kassebeholdningen
- at der stilles garanti for realkreditlånet på den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Garantiens størrelse er afhængig af værdiansættelsen på det tidspunkt, hvor lånet optages.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. november 2022

Fraværende: Charlotte Bagge Hansen (Æ)

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 10: Rammeaftale 2023-2024 på det specialiserede social- og undervisningsområde

22-018331

Bilag

Rammeaftale Sjælland på det specialiserede social- og undervisningsområde 2023-2024

10. Rammeaftale 2023-2024 på det specialiserede social- og undervisningsområde

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.: 22-018331

Område: Center for Psykiatri og Handicap

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om lov om social service.

Bekendtgørelse om folkeskolens specialundervisning og anden socialpædagogisk bistand.

Bekendtgørelse om folkeskolens specialpædagogiske bistand til børn, der ikke er påbegynd skolegangen.

Sagsfremstilling

De 17 kommunalbestyrelser i Region Sjælland og regionsrådet skal hvert andet år senest den 1. december indgå en rammeaftale på det specialiserede social- og undervisningsområde.

Rammeaftalens overordnede formål er at sikre, at der er de nødvendige tilbud og indsatser til rådighed på det specialiserede social- og undervisningsområde.

Rammeaftalen består af to dele – en udviklingsdel (behov for tilbud, faglig udvikling og fokusområder) og en styringsdel (kapacitets- og økonomistyringsdel).

Formål med de seks mål

De seks nuværende fokusområder i rammeaftale 2021-22 har stor relevans også i de kommende to år, og grundet COVID-19 er implementeringen af rammeaftale 2021-22 samt arbejdet med fokusområderne blevet forsinket. Rammeaftalen (2021-22) anbefales derfor forlænget, så fokusområderne for 2021-22 også gælder for 2023-24. Følgende fokusområder foreslås for 2023 og 2024 i henholdsvis rammeaftalens udviklingsdel og styringsdel.

Udviklingsdel

1. Styrket mellemkommunalt samarbejde

Mål: For at udvikle og sikre kvaliteten af vores tilbud skal vi styrke samarbejdet mellem kommunerne og regionen om de temaer, der er relevante og nødvendige for at kunne sikre de rette tilbud med de rette kompetencer til borgere med behov for støtte.

2. En sammenhængende indsats for borgere med psykiske vanskeligheder

Mål: Vi skal skabe bedre vilkår, for at de sammenhængende forløb og indsatser for borgere med væsentlige psykiske vanskeligheder styrkes.

3. Styrket samarbejde med borgere og deres pårørende

Mål: Vi ønsker at styrke inddragelsen og samskabelsen med brugerne og deres pårørende, for at vi sammen kan udvikle og retningsrette på det specialiserede social- og specialundervisningsområde.

4. Praksisnær metodeudvikling og videndeling om effekt

Mål: Vi skal styrke den praksisnære metodeudvikling og videndeling for at skabe bedre kvalitet i indsatsen for brugerne, sammen med brugerne og deres pårørende og samtidig sikre en bedre anvendelse af de tilgængelige ressourcer.

Styringsdel

5. Afdækning af kapacitet og behov for tilbud

Mål: Vi ønsker en afdækning af den aktuelle kapacitet samt en prognose for sociale tilbud på kort og lang sigt som grundlag for en strategisk drøftelse af, hvordan KKR Sjælland bedst lever op til sin forsyningsforpligtigelse og sit samarbejde.

6. Bedre styringsdata og ledelsesinformation

Mål: Vi ønsker at øge gennemsigtigheden på det specialiserede social- og specialundervisningsområde gennem udvikling af bedre data om økonomi, aktiviteter og effekten af vores indsatser. Som grundlag for kvalitetsudvikling, styring og bedre køb samt salg af pladser.

Fokusområderne er uddybet i selve rammeaftalen for 2023-2024.

De foreslåede fokusområder afspejler også kommunernes tilbagemelding om opmærksomhedspunkter og behov for tilbud, der således indtænkes i arbejdet med den kommende rammeaftale.

Behov for tilbud

Der skal i udviklingsdelen indgå et samlet skøn for behov for regulering i antallet af tilbud samt områder (fokusområder), der skal arbejdes med i det pågældende år.

Med hensyn til behov for tilbud er det generelle billede i kommunerne, at der på de fleste områder opleves sammenhæng mellem udbud og efterspørgsel samt mellem behov og tilbud/ydelser. Der er dog områder og målgrupper, som kommunerne gør opmærksom på og herunder særligt i forhold til børn/unge med psykiske vanskeligheder og svære sociale problemer samt børn/unge med multiple og sjældent forekommende funktionsnedsættelser. Hos voksne er det særligt i relation til svære sociale problemer, sjældent forekommende og multiple funktionsnedsættelser samt psykiske vanskeligheder og kognitive forstyrrelser.

Kommunernes tilbagemeldinger i forhold til behov for tilbud indgår i det videre arbejde med rammeaftale 2023-24 og herunder i arbejdet med rammeaftalens fokusområder.

Styringsdel

Styringsdelen lægger rammerne for kapacitets- og prisudviklingen samt takster og principper for omkostningsberegning og betalingsmodeller. Som udgangspunkt er tilbud inden for de relevante lovparagraffer, der anvendes af flere kommuner, omfattet af styringsaftalen. Det samme gælder regionale tilbud.

Takstanbefaling 2023-2024

I rammeaftale 2021-2022 er det besluttet ikke at bruge "takstinstrumentet" i form af henstilling over for kommunerne om en given procent takstreduktion, men i stedet opfordre alle kommuner til at sikre et målrettet arbejde for konstant driftsoptimering med den hensigt at reducere taksterne på de takstbelagte institutioner og stram udgiftsstyring generelt, herunder ved køb hos private.

En tilsvarende takstanbefaling for 2023-2024 er indarbejdet i fokusområde 6 i forslag til rammeaftale.

KKR Sjælland opfordrer til, at taksterne på det specialiserede område holdes i ro.

I grundlaget for udarbejdelsen af rammeaftalen indgår en status i forhold til børnehus, socialtilsyn, lands- og landsdelsdækkende tilbud og sikrede institutioner samt Grønland og Færøerne, da disse områder jf. rammeaftalebekendtgørelsen skal drøftes og koordineres mellem kommuner og regioner.

Rammeaftalen for 2023-2024 består af et kort hoveddokument, som er vedhæftet. Herudover indgår i rammeaftalen en oversigt over de bilag, som indgår som grundlag for udarbejdelsen af rammeaftalen, herunder takstaftalen.

Bilag til Rammeaftale 2023-24 findes på hjemmesiden :

<https://www.rs17.dk/rammeaftalen/rammeaftale-2023-2024/>

Sagen behandles i Social- og Sundhedsudvalget, Børne- og Familieudvalget og Uddannelses- og Beskæftigelsesudvalget.

Bilag

Rammeaftale Sjælland på det specialiserede social- og undervisningsområde 2023-2024 22-018331-1

Indstilling

Administrationen indstiller,

at Rammeaftalen for det specialiserede social- og undervisningsområde 2023-2024 godkendes.

Beslutning i Social- og Sundhedsudvalget den 26. oktober 2022

Fraværende: Ingen

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Uddannelses- og Beskæftigelsesudvalget den 28. oktober 2022

Fraværende: Ingen

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Børne- og Familieudvalget den 2. november 2022

Fraværende: Ingen

Indstillingen anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 11: Huslejenævnet og Beboerklagenævnets årsberetninger for 2020 og 2021

19-18740A

Bilag

Beboerklagenævnet 2021

Beboerklagenævnet 2020

Huslejenævnet 2021

Huslejenævnet 2020

11. Huslejenævnet og Beboerklagenævnets årsberetninger for 2020 og 2021

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.: 19-18740A

Område: Stab for Politik, Jura og Administration

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Lov om leje.

Lov om Boligforhold

Lov om leje af almene boliger

Sagsfremstilling

Huslejenævnet behandler sager om lejeretlige tvister i private boliger. Sagerne er generelt komplekse og kræver lang forberedelses- og sagsbehandlingstid i sekretariatet og på nævnets møder.

Der er i 2020 indkommet 45 sager til behandling, og der har været foretaget 8 besigtigelser.

Der er i 2021 indkommet 64 sager til behandling, og der har været foretaget 9 besigtigelser.

Sagerne i Huslejenævnet har bl.a. omhandlet fraflytningskrav, huslejens størrelse, forbrugsregnskaber, fejl og mangler.

Beboerklagenævnet behandler lejeretlige tvister i almene boliger.

Der er i 2020 indkommet 10 sager til behandling, og der har været foretaget 2 besigtigelser.

Der er i 2021 indkommet 9 sager til behandling, og der har været foretaget 1 besigtigelse.

Sagerne i Beboerklagenævnet har bl.a. omhandlet forbrugsregnskaber, fraflytningskrav, husorden, fejl og mangler.

Kommunalbestyrelsen stiller, jf. § 81 i Lov om Boligforhold, de fornødne lokaler til rådighed for Huslejenævnet og sørger for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m.v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den social sagkyndige og deres suppleanter vederlag.

Kommunalbestyrelsen stiller ligeledes, jf. § 99 i Lov om leje af almene boliger, de samme forhold til rådighed for Beboerklagenævnet.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. april 2007, at medlemmerne af Huslejenævnet honoreres med et fast vederlag på 25.000 kr. pr. år. Beboerklagenævnets medlemmer og suppleanter udbetales 3 x enkeltløst for deltagelse i møder.

Formanden for Huslejenævnet og Beboerklagenævnet honoreres med et årligt funktionstillæg på 30.000 kr.

Bilag

Beboerklagenævnet 2021

19-18740A-14

Beboerklagenævnet 2020

19-18740A-13

Huslejenævnet 2021

19-18740A-12

Huslejenævnet 2020

19-18740A-11

Indstilling

Administrationen indstiller,

at årsberetningerne tages til efterretning.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 12: Spørgetid

12. Spørgetid

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.:

Område: Stab for Politik, Jura og Administration

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Spørgetidsregler for Vordingborg Kommune.

Sagsfremstilling

Spørgsmålene rettes til borgmesteren, der afgør

- Om spørgsmålet skal besvares under spørgetiden
- Og – under hensyntagen til spørgerens eventuelle ønsker – hvem af kommunalbestyrelsens medlemmer, der skal svare
- Spørgsmål, der kan eller nødvendigvis må besvares af administrationen, kan af borgmesteren henvises hertil og skal da af spørgeren forelægges skriftligt.

Spørgeren skal forinden spørgsmål stilles oplyse sit navn og sin adresse.

Under spørgetiden besvares kun spørgsmål af almen kommunal interesse, og fx ikke spørgsmål om enkeltpersoner – heller ikke om spørgeren selv.

En spørger har i alt 2–3 minutter til at formulere sit spørgsmål og til at følge op en gang på det svar, spørgeren får. Den svarende har ligeledes 2–3 minutter til at svare og følge op en gang på spørgerens eventuelle opfølgende spørgsmål.

Spørgsmål, der genfremsættes i samme eller lignende form tidligere end 6 måneder efter den seneste besvarelse, kan afvises af borgmesteren.

Spørgetiden suspenderes 2 måneder før kommunalvalg.

Spørgetiden ledes af borgmesteren, som det også tilkommer at afgøre tvivlsspørgsmål vedrørende dette reglement.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Ingen spørger.

Punkt 13: Lukket: Købstilbud på areal med anmodning om indtægtsbevilling

16-22072A

Punkt 14: Lukket: Købstilbud på kommunalt areal

22-016624

Punkt 15: Lukket: Indtægtsbevilling ved salg af kommunal ejendom

22-002619

Punkt 16: Underskriftsark

Bilag

Godkendelsesark KB 23. november 2022

16. Underskriftsark

Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Sagsnr.:

Område: Stab for Politik, Jura og Administration

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke på 'Godkend'.

Bilag

Godkendelsesark KB 23. november 2022

22-004106-12

Beslutning i Kommunalbestyrelsen 2022-2025 den 23. november 2022

Fraværende: Nikolaj W. Reichel (A)

Protokollen underskrevet.