

REFERAT Økonomi- og Erhvervsudvalget d. 04-05-2020

Mødedato Mandag d. 04. maj 2020 kl. 14:00

Mødested Virtuelt møde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af kapitaltilførselsag til afdeling 470, Bomidtvest.....	3
Budgetopfølgning pr. 30. marts 2020.....	7
Fremskyndelse af anlægsaktiviteter i 2020.....	9
Likviditetsopgørelse pr. 30. marts 2020.....	11
Lukket: Køb af areal.....	12

Godkendelse af kapitaltilførselsag til afdeling 470, Bomidtvest

RESUME

Bomidtvest ønsker at foretage genopretning i afdeling 470. Det drejer sig om 94 boliger i alt fordelt i Thyborøn og Harboøre. Som en del af genopretningsplanen er der frasolgt 43 boliger i 2017. Bomidtvest har fremsendt helhedsplan for afdeling 470 til Landsbyggefonden til godkendelse. Landsbyggefonden vil ikke behandle sagen før, Lemvig Kommune tiltræder finansieringsskitzen.

Sagsfremstilling

Elisabeth Borg Christensen, Direktionssekretariatet deltager i mødet kl. 14.15.

Landsbyggefonden fremsender i juni 2016 finansieringsskitse til godkendelse hos Lemvig Kommune. Da der ikke blev modtaget udkast til helhedsplan for afdelingen, blev sagen ikke sendt frem til Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Bomidtvest har i samarbejde med Bikuben nu udarbejdet en detaljeret helhedsplan for genopretning af afdeling 470. Helhedsplanen er sendt til Landsbyggefonden med henblik på behandling samt sendt til orientering til Lemvig Kommune.

Helhedsplan - gennemgang

Helhedsplanen er for afdeling 470, som består af følgende:

- Stormgade, Harboøre, 20 boliger (Delsag 1)
- Gajsgårdsvej, Harboøre, 9 boliger (Delsag 2)
- Borgervænget, Harboøre, 4 boliger (Delsag 3)
- Sprogøvej, Thyborøn, 6 boliger (Delsag 4)
- Anholtvej, Thyborøn, 12 boliger (Delsag 5)

I alt 51 boliger, som er kæde-, dobbelt- og enkelthuse i 1-2 plan. Boligerne er opført i perioden 1975-1986. Boligernes størrelse varierer fra 29-109 m².

Afdelingens boliger indeholder en del byggetekniske udfordringer, hvorfor disse skal genoprettes, og den byggetekniske kvalitet i afdelingen skal hæves. Udvendigt bærer bygningerne præg af vestkystens hårde klima. Indvendigt er boligerne slidte og af ældre dato, blandt andet skal el- og VVS-installationer udskiftes. Derudover er der fokus på at ændre boligernes sundhed, tilgængelighed samt gøre dem mere tidssvarende og moderne.

Den fysiske genopretning indeholder følgende elementer:

- Retablering af eksisterende facader
- Retablering af vindskeder, sterne, tagudhæng og galvbeklædninger
- Retablering af kalfatringsfuger omkring yderdøre og vinduer
- Efterisolering tag
- Nyt plankeværk
- Renovering af udhuse
- Renovering af badeværelser
- Udskiftning af installationer
- Etablering af tilgængelighed

- Ny disponering af udearealerne med bedre fordeling mellem grønne områder og belægninger samt øget tilgængelighed.

Den samlede budget for genopretningen:

**Total inkl. byggepladssomkostning 40.926.871
og øvrige omkostninger kr.**

Heraf støttede arbejder 29.784.566
kr.

Heraf ustøttede arbejder 11.142.316
kr.

Delsag 1	ca. 9.729.670 kr.
Delsag 2	ca. 6.492.879 kr.
Delsag 3	ca. 2.475.028 kr.
Delsag 4	ca. 4.649.742 kr.
Delsag 5	ca. 9.140.325 kr.

Budgettet indeholder ikke følgende detaljer:

- udgifter til genhusning
- udgifter til lejetab
- øvrige driftsudgifter i byggeperioden

Årsregnskab for 2018, afdeling 470

Afdeling 470 udkommer med et underskud på 1.310.451 kr., opsamlet resultatkonto viser et underskud på 7.252.251 kr. De seneste år er resultatkonto steget negativt med ca. 1,5 mio. årligt. Tab ved lejeledighed har været 164.915 kr., som er dækket af dispositionsfonden. Den gennemsnitlige leje pr. m² er 693,18 kr.

Organisationen Bomidtvest består af 74 afdelinger med i alt 3.366 udlejningsenheder. Organisationens har i 2018 haft et overskud på 120.431 kr. Dispositionsfonden er på 63.157.491 kr. og arbejdskapitalen er på 15.598.440 kr.

Lejeledighed i afdeling 470

Bomidtvest har gennem året arbejdet på at nedbringe lejeledigheden i deres afdelinger. I 2015 var der 15 ledige boliger i alt for både afdeling 470 og 471, som er beliggende i Lemvig Kommune. Efter frasalg af boliger i afdeling 470 i 2017 er lejeledigheden markant faldet.

Til styringsdialog med Økonomi- og Erhvervsudvalget i 2019, oplyste Bomidtvest, at de havde 1 ledig bolig i alt. Der er få på venteliste til disse boliger.

Finansieringsskitse - genopretning

Anskaffelsessum i alt 5.500.000 kr. herunder overførsel af afdelingens lejetab (500.000 kr.).

	Beløb
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	0,00 kr.
Tilskud fra fællespulje i Landsbyggefonden	0,00 kr.
Tilskud fra boligorganisationen "egen trækningsret eller lign."	0,00 kr.
Støttede realkreditlån	5.500.000,00 kr.
Total	5.500.000,00 kr.

Derudover kapitaltilførsel via. 1/5-delsordning

1/5 Lemvig Kommune, lån	200.000,00 kr.
1/5 Realkreditinstitut, lån	200.000,00 kr.
1/5 Boligorganisationen, tilskud	200.000,00 kr.
2/5 Landsbyggefonden, tilskud/lån	400.000,00 kr.
Total	1.000.000,00 kr.

Beregning af fremtidig husleje

Husleje pr. 1.1.2016 inkl. forbedrede lejemål	649,00 kr.
Renoveringsarbejder m.v., ydelse støttede realkreditlån	56,00 kr.
Besparelse udadmortiserede ydelser (andel)	-68,00 kr.
Besparelse, afvikling af underskud	-46,00 kr.
Manglende balance i reguleret budget efter salg	58,00 kr.
Afvikling af underskud, underfinansiering mv.	64,00 kr.
Kapitaltilførsel, underskud, underfinansiering mv.	-64,00 kr.
Løbende tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond/subsidiært driftslån	0
Landsbyggefonden	
Husleje efter virkning af investeringer og kapitaltilførsel	649
	kr./m ² /år

Omregnet til et lejlighedsgennemsnit på 75 m² andrager lejen ca. 632 kr./m²/år.

Efter ombygning antages lejemålets gennemsnitsstørrelse at være 69,31 m².

Sagen afgøres endelig af

Kommunalbestyrelsen via Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Lovgrundlag

Almenboligloven

§91, stk. 8: Det er en forudsætning for støtte efter stk. 1, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån. Garantien beregnes efter §127, 2.-4. pkt. Garantien stilles som regaranti overfor staten, når staten garanterer for lånet efter pkt. 6.

§91, stk. 9: Det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 8, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af dens eventuelle tab som følge af garantiforpligtelsen. Landsbyggefondens forpligtelse efter 1. pkt. er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfonden.

§98: Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån jf. §118, stk. 4, 3. pkt., med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder. Garantien beregnes efter §127, 2.-4. pkt.

ØKONOMI

Lemvig Kommune yder 50% regaranti på lån ved støttet byggeri og 100% garanti til lån til ustøttet byggeri.

Lemvig Kommune yder garanti på følgende lån, optaget af Bomidtvest:

Kreditforening	Oprindeligt lån	Restgæld	Garanti
Kommunekredit	2.301.000 kr.	1.625.677,46 kr.	1.625.677,46 kr.
Nykredit	10.014.500 kr.	2.693.384,39 kr.	1.584.420,17 kr.
Nykredit	1.120.000 kr.	293.367,11 kr.	1.205.933,26 kr.
LR Realkredit A/S	5.275.200 kr.	2.422.327,00 kr.	561.210,00 kr.
Total	18.710.700 kr.	7.034.755,96 kr.	4.977.240,89 kr.

Økonomi og HR udtaler, at kapitaltilførslen formelt tale om rente-og afdragsfrie lån, men hvor det er Landsbyggefonden, der afgør hvornår afdelingens økonomi tillader det.

KOMMUNALDIREKTØREN INDSTILLER,

- At Lemvig Kommune tiltræder finansieringsskitse med støttet lån på 5.500.000 kr. dateret 30.6.2016.
- At en kapitaltilførsel fra Lemvig Kommune på 200.000 kr. godkendes og bevilliges som en tillægsbevilling finansieret af kassebeholdningen.
- At Lemvig Kommune tager kontakt til Landsbyggefonden og Bomidtvest med henblik på dialog omkring udarbejdelse af ny finansieringsskitse for helhedsplan for afdeling 470.
- At der fremsendes ny ansøgning fra Bomidtvest til godkendelse af skema A.

Tidligere Politisk Behandling

Kommunalbestyrelsen den 30.8.2016 - Økonomi- og Erhvervsudvalget, den 23.8.2016: Bomidtvest - tilladelse til salg af 44 boliger

Økonomi- og Erhvervsudvalget den 10.6.2014, 19.8.2014 og 6.1.2015: BDO - straksindberetning vedrørende Bomidtvest - afdeling 470.

BESLUTNING

Indstillingerne anbefales.

Budgetopfølgning pr. 30. marts 2020

RESUME

Chefen for Økonomi og HR deltager i mødet kl. 14.45.

Kommunaldirektøren sender budgetopfølgning og direktørerklæring for Økonomi- og Erhvervsudvalgets område pr. 30. marts 2020.

Sagsfremstilling

På baggrund af en opfølgning af økonomien ultimo marts 2020 forventes Økonomi- og Erhvervsudvalgets område at udvise et mindreforbrug på 2,8 mio. kr. på driftssiden ved årets afslutning.

Mindreforbruget på driften skyldes :

- Et mindre forbrug af lov-og cirkulæremidlerne (-5,7 mio. kr.), det afventes budgetopfølgningen i september i forhold til bevillingsafgivelse.
- Modregning i de kommunale tilskud afledt af de modtagne midler fra salget af HMN i 2019 (2,9 mio.kr.).

Sagen afgøres endelig af

Kommunalbestyrelsen via Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

ØKONOMI

Økonomiopfølgningen på Økonomi- og Erhvervsudvalgets område viser et forventet mindreforbrug på driften på 2,8 mio. kr. i forhold til det korrigerede budget.

Andre konsekvenser

Ingen.

KOMMUNALDIREKTØREN INDSTILLER,

- At budgetopfølgningen godkendes.

BESLUTNING

Indstillinger anbefales.

Fremskyndelse af anlægsaktiviteter i 2020

RESUME

Der er afledt af corona nedlukningen åbnet en mulighed for at kommunerne kan låne til anlægsaktiviteter/anlægstilskud som fremskyndes og hvor anlægget udføres i 2020. Anlægsloftet er endvidere fjernet i 2020.

Sagsfremstilling

Chefen for Økonomi og HR deltager i mødet kl. 14.45.

Med aftale mellem regering og KL af 26. marts 2020 om Tiltag vedr. kommunernes økonomi i lyset af COVID-19 kan kommunerne opnå mulighed for dispensation, så den forøgede anlægsaktivitet i 2020 kan lånefinansieres. Det skal derfor besluttes:

1. hvilke anlægsprojekter, der fremrykkes, de forventede udgifter hertil samt hvor meget, der ønskes ansøgt i forhold til lånefinansieret.

Der er vedlagt oversigt over de foreslåede projekter fra Teknik og Miljø, Familie og Kultur samt Social og Sundhed.

Sagen afgøres endelig af

Kommunalbestyrelsen via Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Lovgrundlag

Den kommunale lånebekendtgørelse og vedlagte besvarelse fra Social-og Indenrigsministeriet.

ØKONOMI

Økonomi og HR udtaler, at såfremt projekterne godkendes af Social- og Indenrigsministeriet og dermed låneadgangen, forudsætter det, at udgifterne afholdes i 2020.

Det bemærkes, at der særskilt efterfølgende skal godkendes anlægsbevillinger m.v. i henhold til kommunens gældende regler.

Låneoptagelsen vil som udgangspunkt blive foretaget sammen med kommunens normale låneoptagelse på lånerammen for 2020 i marts/april 2021.

Andre konsekvenser

Ingen.

KOMMUNALDIREKTØREN INDSTILLER,

- At det drøftes og besluttet hvilke anlægsforslag der ansøges om lånedispensation til og hvorvidt der skal fremskønnes andre anlægsprojekter.

BESLUTNING

Der arbejdes videre med fremrykningen af større anlægsprojekter, som skal gennemføres indenfor en kort tidshorisont.

Likviditetsopgørelse pr. 30. marts 2020

RESUME

Ifølge Lov om kommunernes styrelse § 42 stk. 2, skal der fremlægges en likviditetsoversigt til kommunalbestyrelsens medlemmer efter hvert kvartal.

På Økonomi- og Erhvervsudvalgets møde den 17. maj 2016 blev det besluttet, at likviditetsoversigten fremover sendes til orientering i Økonomi- og Erhvervsudvalget og efterfølgende sendes pr. mail til medlemmerne af Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Chefen for Økonomi og HR deltager i mødet kl. 14.45.

Likviditetsoversigt for Lemvig Kommune opgjort efter kassekreditreglen, det vil sige den gennemsnitlige likviditet over de sidste 365 dage.

Sagen afgøres endelig af

Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

ØKONOMI

Ingen.

Andre konsekvenser

Ingen.

KOMMUNALDIREKTØREN INDSTILLER,

- At likviditetsoversigten tages til efterretning.

BESLUTNING

Taget til efterretning.