

REFERAT Økonomiudvalget 2012-2025 d. 01-11-2021

Mødedato Mandag d. 01. november 2021 kl. 09:00

Mødested Borgmesterens mødelokale

Mødedeltagere Jesper Frost Rasmussen, Olfert Krog, Diana Mose Olsen, Karen Sandrini, Søren Heide Lambertsen, Henrik Vallø (Afbud), John Snedker, Jakob Lose (Afbud), May-Britt Andrea Andersen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Puljen til lokale projekter oktober 2021	4
Musikby Esbjerg støtte til øvelokaler i Stormgade.....	8
Bolig Syd Vest - Etablering af 122 almene boliger på Storegade 88 i Esbjerg.....	10
Bolig Syd vest - Etablering af 36 familieboliger i Tjæreborg, Skema A.....	14
Udmøntning af den finansielle reserve fra budget 2022.....	17
Gørding Varmeværk Amba - Ansøgning om kommunal garantistillelse på 7 mio. kr.....	20
Lukket: Godkendelse af mindstepris på 1-familiesejendom.....	22
Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser.....	23
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	24

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Økonomiudvalget den 01-11-2021

Godkendt.

Punkt 2: Puljen til lokale projekter oktober 2021

21/25212

Resumé

Byrådet har afsat midler til at understøtte lokale projekter – den såkaldte ”Puljen til lokale projekter”. Puljen tildeles årligt 875.000 kr. fordelt på to ansøgningsfrister henholdsvis 1. april og 1. oktober.

Sagsfremstilling

Der er ved den seneste ansøgningsfrist indkommet 4 ansøgninger, hvilket er væsentligt færre end tidligere ansøgningsrunder, hvilket kunne tyde på, at COVID-19 har haft en vis indflydelse på de frivillige foreningers aktivitetsniveau. Flere af lokalrådene har dog understreget, at puljen stadig er meget relevant, og at det lavere niveau ikke skal tolkes som manglende interesse for igangsætte projekter eller at søge om støtte fra puljen.

For ansøgningerne om midler fra puljen til lokale projekter gælder, at det er muligt at søge op til 50% af budgetterede udgifter, dog maksimalt 100.000 kr.

De initiativer der vil blive prioriterede højest ved tildelingen af midler til puljen til lokale projekter, er initiativer, der almennyttige, og som sigter mod en bred kreds af borgere i område. I kommunens landdistrikter prioriteres projekter, der medvirker til fremme af landdistriktspolitikens indsatsområder.

Desuden vil det fremme muligheden for at få tildelt midler fra puljen til lokale projekter, hvis initiativet samtidigt støtter op mod Esbjerg Kommunes øvrige politikker og strategier som f.eks. Sundhedspolitikken, Kulturpolitikken og Vision 2025.

1. Darum Idéforum – Aktivitetsområdet Trolde ved diget

Projektet Trolde bag Diget er et fælles projekt mellem Darum Lokalråd og bostedet Helheden som har til formål at videreudvikle det lokale fællesskab i landsbyen St. Darum gennem etablering af et offentligt tilgængeligt aktivitetsområde, der trækker på stedets natur, historie og myter. Aktivitetsområdet ligger ud til Vadehavets diger og består af skulpturer i træ, opholdsfaciliteter, troldehuler, en sansesti m.fl. og skaber en platform, som giver lokalbefolkningen og gæster en attraktiv adgang til oplevelser i naturen. Stedet er oplagt til aktiviteter, som fællesspisninger, motion og naturforståelse, hvilket er underbygget af, at stedet ligger som en del af manges vadehavsoplevelse, når de cykler og går ture i området. Projektet er en genansøgning fra tidligere ansøgnings-runder, hvor man opfordrede ansøgeren om, at søge igen når finansieringen var lidt mere på plads. Projektet har et budget på 1.163.995 kr. og har pt. opnået tilsagn om støtte på i alt 413.885 kr., plus medfinansiering på 392.406 kr., hvilket betyder der stadig er en difference på 392.406 kr. Den resterende sum søges finansieres gennem denne ansøgning til puljen til lokale projekter på 100.000 kr. samt en ansøgning til Nordeas ”Her bor vi” - pulje på 292.406 kr., hvorfra der vil blive truffet en afgørelse i december 2021.

Der indstilles til at projektet modtager en betinget bevilling på 100.000 kr. som kan udbetales når projektet har opnået fuld finansiering.

2. Grundejerforeningen Centerområdet – ny legeplads

Grundejerforeningen Centerområdet blev etableret i 1998 og består af boligområder Skyttevej, Porten Toft og Engparken på Ribe Nørremarken. Grundejerforeningen har et fællesareal og legeplads for de 4-10-årige som vedligeholdes vha.

frivillig arbejdskraft gennem årlige arbejdsdage, der er med til at holde hele området pænt og indbydende, og samtidigt bidrager til en fællesskabsånd. Legepladsen er ejet af grundejerforeningen som jf. projektbeskrivelsen har tegnet nødvendige ansvarsforsikringer, ligesom der gennemføres en årlig legepladsinspektion. Fællesarealet og legepladsen bruges flittigt af grundejerne og områdets dagplejere, børnehaver og skole og er således et åndehul til leg og andre kreative aktiviteter for såvel beboere som gæster der kommer udefra. Området er ligeledes flittigt brugt af områdets flygtningefamilier, som her finder et frirum, hvor man naturligt kommer i kontakt med danske børnefamilier. Efter ca. 23 års brug, er legetårn og redskaber som alle er opført i træ nedslidte og trænger til udskiftning, hvorfor man nu arbejder på at etablere en helt ny legeplads. Projektets budget er på 490.000 kr. hvoraf 190.000 kr. er egenfinansiering, samt to ansøgninger på hver 100.000 kr. til Nordeas Lokalpulje og til Esbjerg Kommunes pulje lokale projekter til etablering af en ny legeplads.

Der indstilles til at projektet modtager en betinget bevilling på 100.000 kr. som kan udbetales når projektet har opnået fuld finansiering.

3. Tjæreborg Egnens Rideklub – Ny ridebane

Tjæreborg Egnens Rideklub som pt. har 76 medlemmer oplever en stigning i medlemmer i klubben, hvor mange unge mennesker samles om deres fælles interesse for heste.

Derfor er ligeledes et pres på faciliteterne og helt konkret er der et konkret behov for at der anlægges en ny udendørsridebane, fri for vandpytter og mudderhuller der udgør en risiko for ryttere og heste. Projektet har et samlet budget på 361.760 kr. hvor der søges om 100.000 kr. fra puljen til lokale projekter. Udover en medfinansiering på 10.000 kr. samt frivillig arbejdskraft, som ikke er værdisat, foreligger der ikke en finansieringsplan for hvordan ansøgeren forestiller sig at projektet rent økonomisk kan komme i mål.

På baggrund af den manglende finansieringsplan, samt usikkerhed om hvorvidt ansøgningen lever op til reglen vedr. kommunalfuldmagten indstilles der til at projektet ikke modtager støtte fra puljen til lokale projekter.

4. Hjortlund Beboerforening - Energioptimering af Hjortlund Gl. Skole.

Hjortlund beboerforening har haft brugsretten over Hjortlund Gl. Skole, siden den lukkede i 1982 - men pr. d. 1. september 2021 ejes skolen nu af Hjortlund Beboerforening, da den tidligere ejer afgik ved døden efteråret 2020, og overdrog skolen til beboerforeningen.

Eftersom beboerforeningen er den eneste forening i sognet, er skolen et attraktivt samlingssted og formålet med beboerforeningen er at varetage alle interesser, som er til gavn for Hjortlund sogn og dens ca. 300 borgere. På nuværende tidspunkt bliver skolen brugt med stor succes til arrangementer og aktiviteter af beboerforeningen og de lokale beboere. Der bliver f.eks. afholdt fællesspisninger, intim-koncerter, Sankt Hans, julebanko, juletræsfest, foredrag, bordtennis, lokalrådsmøder m.fl. Endelig anvendes skolen også som et nøglehus til private fester og arrangementer, hvor man oplever en positiv udvikling, da lokalerne efter en gennemgribende renovering finansieret af den tidligere ejer og frivillig lokal arbejdskraft fremstår meget velholdte og attraktive. Dog har skolen i dag et meget gammelt og omkostningstungt oliefyr, som bestyrelsen af miljø- og klimamæssige hensyn ønsker at udskifte med et jordvarmeanlæg. Der vurderes dette kombineret med en efterisolering ville kunne reducere varmeudgiften med 2/3. Hertil kommer der udgifter til fornyelse af nogle af elinstallationerne, samtidigt med, at bestyrelsen også ønsker at mindske energiforbruget på hvidevarer og lysforbrug ved at udskifte alle pærer til LED-pærer samt energibesparende hårde hvidevarer. Projektets budget er på 506.324 kr. hvoraf 33.800 kr. består af frivilligt arbejde (nedgravning af 900 m. jordslanger og montering af vindplader). Derudover har ansøgeren pt. to fondsansøgninger til behandling hos henholdsvis Nordeas "Her bor vi"-pulje (272.524 kr.) og Norlys Vækstpulje (100.000 kr.) med afgørelse primo december.

Der indstilles til at projektet modtager en betinget bevilling på 100.000 kr. som kan udbetales når projektet har opnået fuld finansiering

Lovgrundlag, planer mv.

Puljen til lokale projekter.

Økonomi

I forbindelse med den seneste ansøgningsfrist d. 1.april 2021 blev der uddelt i alt 209.865 kr.

hvilket betyder, at der i denne runde er en restance på 665.135 kr.

Den foreslåede tildeling af midler i denne ansøgningsrunde udgør i 300.000 kr.

Kompetencer

Økonomiudvalget.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget, at

1.Darum Idéforums ansøgning vedr. aktivitetsområdet Troldene ved diget imødekommes i form af et betinget tilsagn fra puljen til lokale projekter hvor støttemidlerne på 100.000 kr. reserveres indtil projektet er fuldt finansieret.

2.Grundejerforeningen Centerområdets ansøgning vedr. ny legeplads imødekommes i form af et betinget tilsagn fra puljen til lokale projekter hvor støttemidlerne på 100.000 kr. reserveres indtil projektet er fuldt finansieret.

3. Tjæreborg Egnens Rideklubs ansøgning vedr. ny ridebane ikke modtager støtte fra puljen til lokale projekter idet der er usikkerhed omkring den samlede finansiering af projektet, og hvorvidt projektet lever op til reglen vedr. kommunalfuldmagten.

4. Hjortlund Beboerforenings ansøgning vedr. energioptimering af Hjortlund Gl. Skole. ansøgning vedr. ny legeplads imødekommes i form af et betinget tilsagn fra puljen til lokale projekter hvor støttemidlerne på 100.000 kr. reserveres indtil projektet er fuldt finansieret.

Beslutning Økonomiudvalget den 01-11-2021

Godkendt.

Besluttet at kr. 100.000 af det overskydende beløb fra puljen reserveres til brug for at hæve grundtilskuddet til lokalrådene, og at den resterende del af puljemidlerne for 2021 overføres til 2022. Der skal udarbejdes en sag til Økonomiudvalget på dette.

Bilag

1. Skema_Troldene bag diget.pdf
2. Skema Legeplads Ribe.pdf
3. Skema Tjæreborg Egnens Rideklub.pdf

Punkt 3: Musikby Esbjerg støtte til øvelokaler i Stormgade

20/21873

Resumé

Musikby Esbjerg ansøgte i oktober 2020 puljen til lokale projekter om støtte på 96.238 kr. til etablering af otte øvelokaler, samt en mindre caféscene i Stormgade, som blev imødekommet, men hvor bevillingen endnu ikke er udbetalt til ansøgeren.

Sagsfremstilling

I oktober 2021 anmoder Musikby Esbjerg om, at få bevillingen på 96.238 kr. udbetalt fra puljen til lokale projekter. I den forbindelse præsenterer ansøgeren et opdateret budget og en finansieringsplan, hvor det viser sig, at projektet der tidligere var budgetteret til 192.476 kr., er steget til 370.000 kr. og at Kultur & Fritidsudvalget efter en ansøgning fra Musikby Esbjerg d. 17. august 2021 bevilligede yderligere 190.000 kr. til projektet. Dette betyder, at projektet modtager en dobbeltbevilling fra Esbjerg Kommune.

Fordyrelsen skyldes en række krav fra brandmyndighederne, der er stillet i forbindelse med brandgodkendelsen af projektet. Det drejer sig blandt andet om støjdæmpning af vinduer, dyrere materialer end planlagt, optimering af el, udbygning af en trappe samt en ny etageadskillelse.

Bevillingen fra Kultur & Fritidsudvalget sker ud fra den betragtning, at projektet bidrager positivt til den Kulturpolitiske Handleplan, og at projektet vil kunne løse nogle af de udfordringer der eksisterer ift. manglende øvelokaler i Esbjerg midtby. Det er ligeledes en anerkendelse af, at frivillige kræfter tager initiativ til at skabe bedre rammer for udviklingen af Esbjergs musikmiljø.

Forud for bevillingen fra Kultur & Fritidsudvalget d. 17. august 2021 har Musikby Esbjerg søgt en lang række fonde om tilskud og oplyser, at de har fået 18 afslag. De har desuden modtaget en række mindre beløb fra borgere og lokale virksomheder, samt fået doneret udstyr og afholdt et fundraisingarrangement. Det vurderes således, at Musikby Esbjerg har gjort en ihærdig indsats for at afsøge alternative finansieringsmuligheder.

Vision 2025

Den Kulturpolitiske Handleplan understøtter satsningen Kulturlivet i by og natur i Vision 2025

Lovgrundlag, planer mv.

Puljen til lokale projekter.

Økonomi

Puljen til lokale projekter (bevilling godkendt okt. 2020)

Kompetencer

Økonomiudvalget.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget, at den godkendte bevilling på 96.238 kr. opretholdes og udbetales til Musikby Esbjerg.

Beslutning Økonomiudvalget den 01-11-2021

Godkendt ud fra en konkret vurdering, idet der er tale om en helt særlig situation.

Bilag

Puljen_til_lokale_projekter_oktober_2020.pdf

Ansøgning_om_støtte_til_øvelokaler_i_Stormgade_-_Musikby_Esbjerg_Kultur og Fritidsudvalget 17-08-2021.pdf

Punkt 4: Bolig Syd Vest - Etablering af 122 almene boliger på Storegade 88 i Esbjerg

20/13728

Resumé

Bolig Syd Vest har med baggrund i byrådets beslutning vedr. udmøntning af grundkapital den 7. juni 2021 fremsendt skema A ansøgning om etablering af 122 almene boliger på Storegade 88, Esbjerg.



Storegade 88, Esbjerg

Matr.nr. 1p, Rørkær, Esbjerg Jorder

Boligareal ved skema A er 10.545 m².



Sagsfremstilling

Byrådet beslutning for udmøntning af grundkapital for budget 2020 til 2023 og budget 2021 til 2024, den 7. juni 2021 indeholdt byggeri af 118 boliger heraf 74 almindelige familieboliger og 44 seniorvenlige familieboliger.

Projektet er efterfølgende blevet tilpasset og indeholder ved skema A ansøgningen 122 almene boliger, det samlede boligareal er uændret i forhold til udmøntningssagen den 7. juni 2021. Boligerne er fordelt som følgende:

- Familieboliger, 10 stk. 3-værelses a ca. 74 m².
- Familieboliger, 42 stk. 3-værelses a ca. 84 m².
- Familieboliger, 24 stk. 4-værelses a ca. 100 m².
- Ældreboliger, 20 stk. 3-værelses a ca. 81 m².
- Ældreboliger, 26 stk. 3-værelses a ca. 87 m².

Projektet opføres som etagebyggeri med murede facader og forsynet med ventilationsanlæg. Alle boliger over terræn vil få egne altaner. Bebyggelsen indrettes med stort grønt fællesareal mellem blokkene, samt parkering i terræn. Depotrum placeres fortrinsvis i boligerne og cykelparkering er i kælderen.

På projektgrunden opføres der i privatregi en dagligvarebutik og private boliger. Det er Bolig Syd Vests vurdering, at boligerne hurtigt vil blive udlejet. Intentionen med at blande boligformerne er at skabe sammenhørighed og fællesskab mellem generationerne. I bebyggelsen etableres der et fælleshus, som skal være med til at understøtte fællesskaber og det gode liv i bebyggelsen.

Esbjerg Kommune får fortrinsret til anvisning af ledige ældreboliger, og hvis Esbjerg Kommune ikke kan gøre brug af sin anvisningsret inden for maksimalt 8 dage efter modtagelse af tilbud om en ledig bolig, overgår anvisningsretten til boligforeningen, som vil tilbyde boligerne efter ventelisten. Eventuelt lejetab vil, hvis Esbjerg Kommune ikke ønsker at benytte sig af anvisningsretten, blive dækket af boligforeningens dispositionsfond. Der er tale om en permanent overdragelse af anvisningsretten.

Der stilles til krav for byggeriet opførelse, at det, da der er tale om en ny bebyggelse med over 10 parkeringspladser skal alle parkeringspladser forberedes til etablering af ladestandere.

Opførelsen af boligerne sker efter den delegerede bygherremodel, hvor Junge Byg A/S i forbindelse med opførelsen af byggeriet forpligter sig til at udbyde bygge- og anlægsarbejderne efter udbudslovens regler og således afløfter udbudspligten på vegne af Bolig Syd Vest. I forlængelse af anvendelse af den delegerede bygherremodel skal Bolig Syd Vest indrykke overdragelsen af udbudspligten i EU-tidende. Bolig Syd Vest har fremsendt advokatudtalelse i forhold til brugen af den delegerede bygherremodel fra Kaiser & Domino (Bilag: Advokatudtalelse).

Efter byggeriets udførelse stilles der som betingelse for skema A, at Bolig Syd Vest bruger byggeskadefonden til eftersyn af byggeriet.

Vision 2025

Projektet understøtter Vision 2025 om flere borgere til Esbjerg Kommune ved at sikre, der er en varieret boligmasse til tilflytterne.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboliglovens § 29 – Pantsætning.

Almenboliglovens, kapitel 8 og 9 – Nybyggeri, finansiering og den delegeret bygherremodel.

Kommunestyrelseslovens § 41 - Beslutning om optagelse af lån og påtegning af garantiforpligtelser.

Lov om almene boliger § 55 – Overdragelse af anvisningsretten til boligorganisationen.

BEK nr. 181 af 05/03/2020, Transport- og Boligministeriet. – Ladestandere.

Økonomi

Familieboligerne bygges med en ramme, hvor maksimumbeløbet er 348.330 kr. pr bolig tillagt 16.910 kr. pr. m², hvilket svarer til 139.076.770 kr.

Ældreboligerne bygges med en ramme, hvor maksimumbeløbet er 24.600 pr. m², hvilket svarer til 95.595.600 kr.

Den samlede anlægssum for projektet er 234.672.370 kr.

Projektet finansieres af afsat grundkapital ved budget 2020 til 2023 og 2021 til 2024. Ved skema A ansøgningen har Bolig Syd Vest oplyst en anskaffelsessum på 234.672.370 kr. Der er en differentieret grundkapital procent for de 2 boligtyper, hvoraf grundkapitalen er 8% for familieboligerne og 10% for ældreboligerne svarende 20.685.702 kr. Den øvrige finansiering af projektet sker ved 2% beboerindskud og 90% realkreditlån for familieboligerne og 88 % for ældreboligerne.

Det er først ved skema B, som skal endelig fremsendes senest 15 måneder efter godkendelse af skema A, at den endelige anskaffelsessum fastlåses og derfor kendes kommunens endelige grundkapitaludgift først der. Grundkapitalen er vedr. Byrådets beslutning den 7. juni 2021 afsat med 22.068.714 kr., hvorfor der er rum til, at der er en eventuel prisudvikling mellem skema A og B.

Der er foretaget konkret indberetning om finansieringen af de 122 boliger med et samlet boligareal på 10.545 m². Hertil er beregningen, at sluthuslejen bliver på ca. 930 kr. pr. m² eller en månedlig husleje på 84 m² på eks. forbrug på 6.510 kr. Der vil være en differentiering i huslejen, da anlægsbeløbet er højere for ældreboliger end familieboliger.

Bolig Syd Vest vurderer, at huslejeniveauet ikke vil medføre udlejningsbesvær.

Esbjerg Kommune skal yde garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60% af den værdi, der fastsættes af långiver.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Opførelsen af boligerne skal ske efter gældende lokalplan. Blandet boligområde ved Storegade/Rosenvængets Allé i Esbjerg.

Høring

Sagen har været til høring i Sundhed & Omsorg, der gerne vil godkende ældreboliger på de sagsfremstillingsvilkår med, at anvisningsretten ligger hos boligorganisationen, som derved bærer det økonomiske ansvar ved evt. lejetab.

Sundhed & Omsorg stiller som krav, at der fremsendes dokumentation for, at boligerne er ældre- og handikapegnede, og at de derved opfylder de krav kommunen stiller til ældreboliger. Derudover ønsker de at se boligerne, når de står klar, inden endelig godkendelse.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der indstilles til Byrådet, at

1. der gives tilsagn til Bolig Syd Vest skema A ansøgning om 122 almene boliger beliggende på Storegade 88 i Esbjerg.
2. Byggeskedefonden foretager eftersyn af byggeriet.
3. der skal være forberedt ladestandere ved byggeriets parkeringspladser.
4. anvisningsretten permanent overdrages til boligforeningen.
5. der fremsendes dokumentation til Sundhed & Omsorg om, at boligerne er ældre og handikapegnede.

6. der ydes grundkapital svarende til andel af maksimumbeløbet i 2021 tal 20.685.702 kr.

7. der ydes kommunegaranti for den del af lånet, der ligger ud over 60 % af den værdi, der fastsættes af långiver.

Beslutning Økonomiudvalget den 01-11-2021

Godkendt.

Bilag

Advokatudtalelse

Punkt 5: Bolig Syd vest - Etablering af 36 familieboliger i Tjæreborg, Skema A

21/17782

Resumé

Bolig Syd Vest har med baggrund i Byrådets beslutning vedr. udmøntning af grundkapital den 7. juni 2021 fremsendt skema A ansøgning om etablering af 36 familieboliger i Tjæreborg. Boligerne opføres på Nordre Strandvej 19, 6731 Tjæreborg.



Nordre Strandvej 19, 6731
Tjæreborg

Matr.nr. 71, Tjæreborg By,
Tjæreborg

Boligareal ved skema A er
3.024 m², ud af i alt 19.860
m².

Sagsfremstilling

Byrådets beslutning for udmøntning af grundkapital for budget 2020 til 2023 og budget 2021 til 2024, den 7. juni 2021 indeholdt byggeri af 36 familieboliger. Boligerne opføres som rækkehuse i 1 ½ plan (tæt/lav). Det samlede boligareal udgør 3.024 m² og der er tale om 3-rumsboliger på 84 m² stykket.

Rækkehusene påtænkes opført i vedligeholdelsesvenlige materialer- facader i tegl, fladt paptag med udhæng, vinduer og døre i træ/alu.

Bolig Syd Vest har været i dialog med lodsejer, der ønsker at sælge grunden med henblik på at etablere almene boliger. Projektet er planlagt med 70 boliger, med et samlet boligareal på 5.883 m², der ønskes gennemført i 2 etaper, hvor nærværende sag er skema A for etape 1.

En del af den samlede matrikel på 19.860 m² er forurenede jord, denne del er beliggende i den nordlige ende af matriklen. I forbindelse med 2. etape planlægges der med en dagligvareforretning og parkeringspladser, hvilket betyder at den forurenede jord bliver liggende. Planerne om dagligvarebutikken vil kræve en lokalplansændring.

De 36 seniorvenlige almene familieboliger vil blive placeret ud mod Nordre Strandvej, hvor de har en attraktiv beliggenhed i Tjæreborg.

Projektet i Tjæreborg understøtter Vision 2025 ved at skabe et attraktivt og varieret boligmarked for tilflyttere.

Projektet gennemføres som en delegeret model. Den private part i den delegerede model er Bo Michelsen A/S, som vil erhverve sig det samlede areal. Bo Michelsen A/S forpligter sig til i forbindelse med opførelsen af byggeriet til at udbyde bygge- og anlægsarbejderne efter udbudslovens regler og således afløfter udbudspligten på vegne af Bolig Syd Vest. I forlængelse af anvendelse af den delegerede bygherremodel skal Bolig Syd Vest indrykke overdragelsen af udbudspligten i EU-tidende. Bolig Syd Vest har fremsendt advokatudtalelse i forhold til brugen af den delegerede bygherremodel fra Kaiser & Domino (Bilag: Advokatudtalelse).

Ved opførelse af nye almene boliger med mindst 10 parkeringspladser skal der forberedes etablering af ladestandere på alle parkeringspladser. Hvorfor der stilles krav om at dette opfyldes i forbindelse med etableringen af parkeringspladserne.

Efter byggeriets udførelse stilles der som betingelse for skema A, at Bolig Syd Vest bruger byggeskadefonden til eftersyn af byggeriet.

Lovgrundlag, planer mv.

Almenboliglovens § 29 – Pantsætning.

Almenboliglovens, kapitel 8 og 9 – Nybyggeri, finansiering og den delegeret bygherremodel.

Kommunestyrelseslovens § 41 - Beslutning om optagelse af lån og påtegning af garantiforpligtelser.

Lov om almene boliger § 55 – Overdragelse af anvisningsretten til boligorganisationen.

BEK nr. 181 af 05/03/2020, Transport- og Boligministeriet. – Ladestandere.

Økonomi

Familieboligerne bygges med en ramme, hvor maksimumbeløbet er 348.330 kr. pr bolig tillagt 16.910 kr. pr. m², hvilket svare til 63.675.720 kr.

Projektet finansieres af afsat grundkapital ved budget 2020 til 2023 og 2021 til 2024. Ved skema A ansøgningen har Bolig Syd Vest oplyst en anskaffelsessum på 63.675.720 kr., hvoraf grundkapitalen er 8% svarende 5.094.058 kr. Den øvrige finansiering af projektet sker ved 2% beboerindskud og 90% realkreditlån.

Det er først ved skema B, som skal endelig fremsendes senest 15 måneder efter godkendelse af skema A, at den endelige anskaffelsessum fastlåses og derfor kendes kommunens endelige grundkapitaludgift først der. Grundkapitalen på 5.094.058 kr. er afsat ved Byrådets beslutning den 7. juni 2021.

Der er foretaget konkret indberetning om finansieringen af de 36 familieboliger med et samlet boligareal på 3.024 m². Hertil er beregningen, at sluthuslejen bliver på ca. 986 kr. pr. m² eller en månedlig husleje på eks. forbrug på 6.902 kr. pr. lejemål.

Bolig Syd Vest vurderer, at huslejeniveauet ikke vil medføre udlejningsbesvær.

Esbjerg Kommune skal yde garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60% af den værdi, der fastsættes af långiver.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Opførelsen af familieboligerne skal ske efter gældende lokalplan. Lokalplan nr. 263 for et område ved Hulvej, Ndr. Strandvej og Balsbyvej i Tjæreborg.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der indstilles til Byrådet, at

1. der gives tilsagn til Bolig Syd Vest skema A ansøgning om 36 familieboliger beliggende Nordre Strandvej 19, Tjæreborg.
2. Byggeskedefonden foretager eftersyn af byggeriet.
3. der skal være forberedt ladestandere ved byggeriets parkeringspladser.
4. der ydes grundkapital op til 5.094.058 kr.
5. der ydes kommunegaranti for den del af lånet, der ligger ud over 60% af den værdi, der fastsættes af långiver.

Beslutning Økonomiudvalget den 01-11-2021

Godkendt.

Bilag

Advokatudtalelse

Punkt 6: Udmøntning af den finansielle reserve fra budget 2022

21/105

Resumé

Budget 2022-25 indeholder en finansiell reservation på 30 mio. kr. i 2022 og 20 mio. kr. om året i perioden 2023-25. Det fremgår af budgetaftalen for 2022, at den finansielle reserve kan anvendes til at imødegå et stigende udgiftspres på familieområdet, voksenhandicap og i 2022 4 konkrete indsatser: pulje vedr. beskæftigelsesindsats for unge, helhedsplan for Standby, øget rengøring og Fyrtårnsprojektet.

Med denne sag skal byrådet tage stilling til udmøntning af den finansielle reserve.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede med vedtagelsen af budget 2022-25 at afsætte en finansiell reservation på 30 mio. kr. i 2022 og 20 mio. kr. om året i perioden 2023-25.

Hvis dele af reservationen ønskes frigivet i 2022, forudsætter det en byrådsgodkendelse, da der formelt set vil være tale om en tillægsbevilling.

Det fremgår af budgetaftalen for 2022, at den finansielle reserve skal anvendes på følgende områder:

1. Imødegå et stigende udgiftspres på familieområdet
2. Merudgifter på voksenhandicap
3. Pulje vedr. beskæftigelsesindsats for unge (Arne-pension)
4. Udarbejdelse af lokalplan mm. for helhedsplan Standby
5. Tilskud til øget rengøring på skoler og daginstitutioner
6. Fyrtårnsprojektet

Med denne sag tages der udelukkende stilling til udmøntning af den finansielle reserve for 2022. For familieområdet og voksenhandicap er der afsat en finansiell reserve for hele budgetperioden.

I løbet af 2022 får Byrådet en løbende status vedrørende udgiftspres på familieområdet, og voksenhandicap, således byrådet kan tage stilling til, om den finansielle reservation skal opretholdes uændret i det tekniske budget for 2023-2026.

Byrådet besluttede med vedtagelse af budget 2022 at reservere en pulje til at afbøde konsekvenserne af forenkling af beskæftigelsesindsatsen for unge som følge af statens finansiering af "Arne-pensionen". Der fremsendes en sag til Byrådets behandling og konkrete udmøntning af puljen, når de nærmere konsekvenser af lovgivningen er klar.

Plejeboligerne i Plejehjemmet Strandby nedlægges, derfor har byrådet reserveret midler til at gennemføre miljøscreening mv. og udarbejdelse af lokalplan vedr. Helhedsplan Standby.

Reservationen til Fyrtårnsprojektet handler om at styrke Esbjergs position som uddannelsesby.

Forligspartierne har besluttet at imødekommer ansøgning fra Education Esbjerg om tilskud til videre udvikling af fyrtårnsprojektet.

Der er afsat en reservation til øget rengøring primært på skoler og i dagtilbud. Byrådet er enige om at afvente nye retningslinjer fra Sundhedsstyrelsen inden der tages stilling til det fremtidige rengøringsniveau i kommunen.

Økonomi

Tabellen viser den finansielle reserve fordelt på områder og projekter.

Beløb i 1.000 kr.	2022	2023	2024	2025
Finansiel reserve	30.000	20.000	20.000	20.000
Voksenområdet	12.000	12.000	12.000	12.000
Familieområdet	8.000	8.000	8.000	8.000
Pulje vedr. øget beskæftigelsesindsats for unge	4.000			
Udarbejdelse af lokalplan mm. for helhedsplan Standby	1.000			
Øget rengøring på daginstitutioner og skoler	2.000			
Fyrtårnsprojektet – tilskud	3.000			

Kompetencer

Økonomiudvalg>byråd

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til byrådet, at den finansielle reserve udmøntes ved at:

1. Børn & Familie udvalget bevilges 8 mio. kr. i 2022 til at imødegå et stigende udgiftspres på familieområdet
2. Social & Arbejdsmarkedsudvalget bevilges 12 mio. kr. i 2022 til at imødegå merudgifter på voksenhandicap
3. Social & Arbejdsmarkedsudvalget bevilges 4 mio. kr. i 2022 til initiativer vedr. beskæftigelsesindsats for unge
4. Sundheds & Omsorgsudvalget bevilges 1 mio. kr. i 2022 til udarbejdelse af lokalplan mm. for helhedsplan Standby
5. Økonomiudvalget bevilges 2 mio. kr. i 2022 til øget rengøring på skoler og daginstitutioner

6. Økonomiudvalget bevilges 3 mio. kr. i 2022 til tilskud til Fyrtårnsprojektet

Beslutning Økonomiudvalget den 01-11-2021

Godkendt.

Punkt 7: Gørding Varmeværk Amba - Ansøgning om kommunal garantistillelse på 7 mio. kr.

21/28148

Resumé

Kommunen har modtaget ansøgning fra Gørding Varmeværk Amba om kommunegaranti for lån på 7,0 mio. kr. Lånet skal anvendes til køb af nyt elkedel-anlæg som supplement til det nuværende anlæg for at sikre forsyningssikkerheden.

Gørding Varmeværk er et Amba, der i henhold til varmemforsyningsloven ikke må have en kassebeholdning, men må låne til finansiering af alle projekter samt drift.

Byrådet skal godkende garantistillelsen og fastsætte garantiprovisionen for garantistillelsen

Sagsfremstilling

Gørding Varmeværk ansøger Esbjerg Kommune om at stille garanti for et lån på 7,0 mio. kr. Lånet skal finansiere køb af en 8 MW elkedel. I dag har varmeværket et flis-anlæg og et solcelleanlæg og i forbindelse med spidsbelastninger anvendes fyringsolie. Gørding by har de seneste år været inde i en udvikling med stigende tilflytning og udvidelse af parcelhusområderne. Dette har medført, at forsyningssikkerheden er kommet under pres i perioder, hvor udetemperaturerne er meget lave. Varmeværket vil ikke kunne leve op til forpligtelserne i en hård vinterperiode, uden at gøre brug af den mere miljøbelastende fyringsolie. Derfor ønsker Gørding Varmeværk at udvide produktionsmulighederne med en elkedel.

De primære varmekilder for Gørding Varmeværk er pt. flis og solvarme. Der vil i den nærmeste fremtid være stigende afgifter på flis. Derfor er investeringen i en elkedel nu både økonomisk fordelagtigt men også en investering, som tilgodeser miljøhensyn. Med en elkedel, vil varmeværket om sommeren kunne supplere solvarme med elvarme, og det vil således ikke blive nødvendigt at idriftsætte flis-anlægget i korte perioder hen over sommeren. Dermed vil levetiden på flis-anlægget forlænges og varmeværket vil generelt få en mere fleksibel varmeproduktion. Det vil give en lavere produktionspris og varmeværket vil kunne undgå at fyre med fyringsolie, som er væsentlig mere miljøbelastende.

Varmeværket har fået tilbud på en elkedel til 8 mio. kr. Værket finansierer heraf selv 1,0 mio. kr. og de resterende 7,0 mio. kr. skal finansieres via lånoptagelse. Gørding Varmeværk forventer at finansiere investeringen ved at optage lån i Kommunekredit med 15-20 års løbetid. Lånet forventes hjemtaget i 2022.

Jf. lånebekendtgørelsen kan kommunen stille garanti for lån til anlægsinvesteringer til produktion af varme, uden at dette henregnes til den kommunale låntagning. Kommunen har pr. 1 oktober 2021 samlet stillet garanti for Gørding Varmeværk for ca. 8,6 mio. kr.

Byrådet har tidligere vedtaget, at der ved garantistillelser, skal opkræves stiftelsesprovision på 0,25 pct., samt at der skal opkræves en løbende garantiprovision. Økonomiudvalget har i august 2021 vedtaget nye garantiprovisionssatser. Satserne opkræves efter en individuel kreditvurdering af det enkelte selskab.

Kreditvurdering foretages på baggrund af de seneste 3 års årsrapporter. I kreditvurderingen indgår en analyse af selskabets nøgletal, en følsomhedsvurdering i forhold til selskabets fortsatte drift, soliditetsgrad o.l. samt en risikovurdering i forhold til selskabet samlede garanti til kommunen set i forhold til antallet af forbrugere. Der foretages ultimo året en fornyet kreditvurdering, og denne danner grundlag for garantiprovisionen for det kommende år. Garantiprovisionssatserne ligger

på en skala fra 0,45 pct. for selskaber med ”højeste betalingsevne” og op til 0,80 pct. for selskaber med ”tilfredsstillende betalingsevne”. De fleste selskaber falder ind under kategorien ”meget stærk betalingsevne” som udløser en garantiprovision på 0,45 pct.

Der er udarbejdet en kreditvurdering for Gørding Varmeværk Amba med udgangspunkt i regnskabstallene for 2018 til 2020 (de seneste 3 årsrapporter). På baggrund af kreditvurderingen vurderes selskabet at have en ”meget stærk betalingsevne”, og derfor opkræves der pt. 0,45 pct. i løbende garantiprovision med virkning fra 1. oktober 2021. Hvis Byrådet godkender selskabets ansøgning om garantistillelse, vil kreditvurderingen ændres fra ”meget stærk betalingsevne” til ”stærk betalingsevne” og dermed opkræves 0,55 pct. Dette skyldes, at den samlede garantistillelse stiger. Dermed sker der en stigning i garantistillelse pr. forbruger fra ca. 11 t. kr. pr. forbruger til 22 t. kr. pr. forbruger. Der vil hvert år blive foretaget en fornyet kreditvurdering og på baggrund af denne, fastsættes garantiprovisionssatsen for det kommende år. I takt med selskabet afdrager på det optagede lån, vil garantistillelse pr. forbrug løbende falde og dermed vil selskabet på sigt igen kunne forvente en nedsættelse af garantiprovisionssatsen.

Lovgrundlag, planer mv.

- Indenrigs – og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.
- Bekendtgørelse af lov om varmemforsyning nr. 120 af 6. februar 2020

Økonomi

Optager Gørding Varmeværk et lån på 7,0 mio. kr. med kommunal garantistillelse, vil det betyde en stiftelsesprovision på 17.500 kr. Derudover vil der kvartalsvis opkræves en løbende garantiprovision af restgælden primo kvartalet. Den løbende garantiprovision udgør pt. 0,55 pct. for Gørding Varmeværk Amba. Den løbende garantiprovision vil det første år udgøre ca. 38.500 kr. Stiftelsesprovisionen vil blive opkrævet, når lånet hjemtages.

Kompetencer

Økonomiudvalg > Byråd

Vurdering herunder alternativer

Byrådet kan afvise, at stille garanti for det ønskede lån, men dette vil kunne medføre en højere udgift for selskabet.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. kommunen stiller garanti for lån på 7,0 mio. kr.
2. kommunen opkræver stiftelsesprovision med 0,25 pct. og en årlig garantiprovision, som ved nuværende risikovurdering er fastsat til 0,55 pct.
3. budgetmæssige konsekvenser indregnes ved budgetrevisioner og budget 2023-26.

Beslutning Økonomiudvalget den 01-11-2021

Godkendt.

Punkt 8: Lukket: Godkendelse af mindstepris på 1-familieseendom

21/22197

Punkt 9: Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser

21/393

Punkt 10: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad

21/390