

REFERAT Økonomiudvalget 2012-2025 d. 23-01-2023

Mødedato Mandag d. 23. januar 2023 kl. 09:00

Mødested Borgmesterens mødelokale

Mødedeltagere Sabrina Bech Røn, Jakob Lykke, Jørgen Ahlquist, Diana Mose
Olsen, May-Britt Andrea Andersen, Olfert Krog, Henning Ravn, Jakob
Lose, Jesper Frost Rasmussen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Tema: Budget 2024-2027.....	4
Tværgående sygefraværsindsats 2023.....	5
Varde Bolig Administration, afdeling 124 i Øster Vedsted - Ansøgning om væsentlig forandring me	7
Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser.....	11
Godkendelse - underskriftsblad.....	12

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Økonomiudvalget den 23-01-2023

Godkendt.

Punkt 2: Tema: Budget 2024-2027

22/125

Sagsfremstilling

På Økonomiudvalget temamøde omkring budget 2024-2027 gennemgås en række væsentlige forhold, som Økonomiudvalget bør have med i betragtning, når budget 2024-2027 skal lægges.

Temamødet er en kombination af oplæg fra forvaltningerne og drøftelser i udvalget.

Kompetencer

Økonomiudvalget

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Økonomiudvalget, at budgetlægning for 2024-2027 drøftes på temamødet.

Beslutning Økonomiudvalget den 23-01-2023

Drøftet.

Punkt 3: Tværgående sygefraværsindsats 2023

23/487

Resumé

Sygefraværet er steget siden 2017 og for at imødekomme dette fremsættes projektet ”Sammen om en sund og tillidsfuld kultur”, som har til formål at sætte et øget fokus på det stigende sygefravær, reducere vikarforbruget og øge den generelle medarbejdertrivsel i overensstemmelse med Personalepolitikken og Strategi for et sundt og tillidsfuldt arbejdsmiljø. Derudover er målet at skabe en sund sygefraværskultur.

Sagsfremstilling

Sygefraværsstatistikkerne fra 2017 til 2022 viser en betydelig stigning i sygefraværet – særligt i det korte sygefravær. Mens Covid-19 spiller en stor rolle for det kortvarige sygefravær, ses samtidigt forskelligartede udviklingsmønstre mellem overenskomstgrupper og kontorerne i kommunen.

I budgetaftalen til Budget 2023-2026 blev det besluttet, at der skulle udarbejdes et oplæg til godkendelse i Økonomiudvalget, som skal indgå i eksempelvis at fastholde medarbejdere ved at sætte øget fokus på sygefraværet.

Vedhæftede ideoplæg lægger således op til at oprette en tværgående arbejdsgruppe, der kan udarbejde og implementere forskellige indsatser for at imødekomme det stigende sygefravær. Medlemmerne tæller samme skare, som arbejder med Trivselsmåling 2023 og repræsenterer både ledere og medarbejdere.

Ønsket er, at arbejdet munder ud i nye indsatser, som fx

- Et e-learningsskema til lederne, som klæder dem på til håndtering af sygemeldte medarbejdere
- En forebyggende indsats til fastholdelse i samarbejde med jobcenteret
- Nye indsatser, der kan udvikle den gode kultur og bidrage til arbejdsglæden og langtidsfriske medarbejdere.

”Sammen om en sund og tillidsfuld kultur” fremlægges til godkendelse i direktionen og efterfølgende Økonomiudvalget.

Vision 2025

Projektet igangsættes i relation til Personalepolitikken og Strategi for et sundt og tillidsfuldt arbejdsmiljø.

Kompetencer

Økonomiudvalget.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget godkender forslag til processen og ideoplægget.

Beslutning Økonomiudvalget den 23-01-2023

Godkendt af flertallet.

Liste C stemte imod.

Bilag

Ideoplæg - tværgående sygefravær - version 2

Punkt 4: Varde Bolig Administration, afdeling 124 i Øster Vedsted - Ansøgning om væsentlig forandring med kommunalgaranti - ændring i forhold til tidligere afgørelse

21/32750

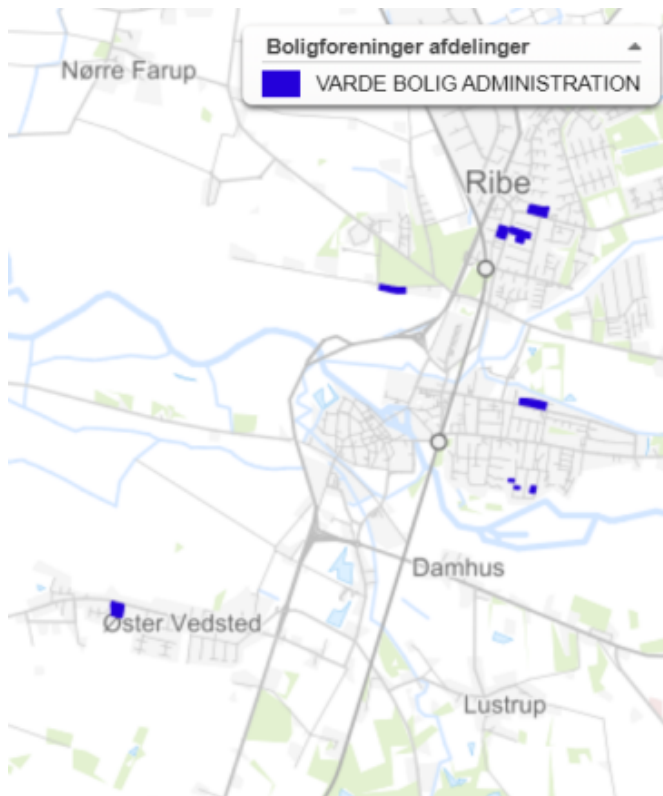
Resumé

Byrådet godkendte den 7. februar 2022 ansøgning fra Varde Bolig Administration vedrørende væsentlige forandringer (gennemgribende renovering/forskønnelse, samt ombygning af 5 ungdomsboliger til 2 familieboliger) med låneoptag i afdeling 124 – Øster Vedsted.

I den oprindelige ansøgning var anlægsarbejderne estimeret til 18.424.000 kr., efter en licitation har det vist sig, at anlægssummen vil beløbe sig i 21.424.000 kr. Garantiprocenten forventes fortsat at være 38,91%.

Gennemførelsen af arbejderne vil medføre en huslejestigning på 21,64% og en slut husleje på 806,77 kr. m² pr. år., hvilket er det samme som ved byrådets godkendelse den 7. februar 2022.

Ved godkendelse den 7. februar 2022, var der blandt andet lagt op til, at de 5 ungdomsboliger i afdelingen skulle ombygges til 2 familieboliger. Dette meddelte Indenrigs- og boligministeriet afslag på. Boligforeningen ønsker derfor i stedet at ombygge de 5 ungdomsboliger til 3 ungdomsboliger, der er større.



Drosselvænget 4-16, 7-11, Engvej 12-22, Gl. Åvej 12, 13, Granly 1-47, Ribe

37 familieboliger og 5 ungdomsboliger der er opført som tæt/lav.

Boliger total 3.178 m²

Sagsfremstilling

De væsentlige forandringer omfatter en gennemgribende renovering af boligerne og en forskønnelse af de udvendige arealer. Boligorganisationen vurderer, at arbejderne er påkrævet, da både de udvendige arealer og boligerne fremstår nedslidte og ikke tidssvarende. Boligorganisationen vurderer, at boligerne grundet deres beliggenhed ikke vil kunne lejes ud på sigt, hvis arbejderne ikke gennemføres og standen af boligerne derved højnes.

Afdelingen består i dag af 37 familieboliger og 5 ungdomsboliger, der er opført som tæt/lavbyggeri.

Ungdomsboligerne i afdelingen er svære at leje ud, da de ikke lever op til de krav, som unge i dag har både til en bolig og dennes beliggenhed. Derfor havde afdelingen et ønske om, at afdelingens 5 ungdomsboliger skulle ombygges til 2 familieboliger. Dette blev afvist af Bolig- og Planstyrelsen. I forlængelse heraf har Boligforeningen fremsendt ønske om at de 5 ungdomsboliger ombygges til 3 ungdomsboliger, så de kommer til at kunne leve op til unges krav til boligens størrelse. Boligerne vil efter sammenlægningen være 50 m², hvor de i dag er 30 m². Bolig- og Planstyrelsen kan efter Byrådets indstilling godkende sammenlægningen af boligerne jf. Almenboliglovens § 28a. I forbindelse med sammenlægningen af ombygningen af Ungdomsboligerne, skal boligorganisationen indhente boligministeriets godkendelse heraf.

I forhold til de udvendige arealer arbejdes der for mere grønt og mindre beton. Renoveringsarbejderne omfatter udskiftning af belægninger på stier og parkeringspladser, samt udskiftning af skure. I forbindelse med belægningsarbejderne ændres der på stiforløbene, så området efter renoveringen ikke indeholder lange korridorer. Belægningen foran yderdørene hæves, så der kommer niveaufri adgang. Der etableres flere parkeringspladser og der forberedes til el-ladestander i henhold til reglerne for offentlige parkeringspladser. Derudover vil kloaksystemet blive gennemgået og renoveret i det omfang det er nødvendigt.

Indvendig i boligerne vil der blive foretaget en gennemgribende renovering – Lofter, gulve, vægoverflader, indvendige døre, udvendige vinduer og døre på indgangssiden, badeværelser og køkkener udskiftes. Der kommer gulvvarme i boliger, varmekilden (el- radiatorer og luft til luft varmepumpe) ændres til luft til vand varmepumpe, gruppetavler ændres til tavler med HPFI og installationerne i Køkken og bad ændres så de overholder gældende regelsæt. Ændringen af varmekilden vil betyde en væsentlig besparelse for de enkelte lejere.

Projektet er godkendt af:

- Boligorganisationens organisationsbestyrelse den 25. november 2021
- Afdelingsbestyrelsen den 28. oktober 2021

Lovgrundlag, planer mv.

Jævnfør Lov om almene boliger § 98, har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde lån, for at kunne sikre afdelingens videreførelse. I dette tilfælde er der ikke behov for et kommunalt lån, men for en garantistillelse. Esbjerg Kommune har modtaget Vurdering af Garantistiling jf. § 98 fra Lundgrens Advokatpartnerselskab, hvoraf det fremgår: ” at det er muligt at stille garanti med hjemmel i almenboliglovens § 98. Desuden er det ikke nødvendigt at foretage deponering, ligesom garantien i øvrigt ikke skal henregnes til kommunes låntagning.”

Vurdering fra Lundgrens Advokatpartnerselskab er vedlagt som bilag.

Almenboliglovens § 28 – Væsentlige forandringer.

Almenboliglovens § 28 a – Sammenlægning af boligerne

Økonomi

Anlægsarbejderne beløber sig samlet set til 21.424.000 kr., hvilket er 3.000.000 kr. mere end ved den oprindelige godkendelse og finansieres på følgende vis:

- Realkreditlån på 20.624.000 kr. (Hovedstol 21.000.000kr.)
- Henlagt til formålet 800.000 kr.

Lånet må maksimalt have en løbetid på 30 år.

Boligorganisationen har valgt at give et årligt tilskud fra dispositionsfonden på den del af den årlige ydelse, der ligger over 213.600 kr. pr. år.

Boligorganisationen har undersøgt mulighederne for at optage lånet uden garantistillelse. Realkreditinstituttet oplyser, at der stilles krav om kommunegaranti i forhold til lånoptagelsen og det ikke vil være muligt at optage lånet uden. I første omgang er kommunegarantien estimeret til 38,91%, svarende til 8.336.100 kr. (ved Byrådet godkendelse 7. februar 2022 var garantien beregnet til 7.003.800 kr.) Dette vil blive genberegnet ved lånoptagelsen, hvorfor det er muligt, at der kommer en afvigelse i garantien.

Afdelingen har på nuværende tidspunkt ikke registeret lån med Kommunalgaranti.

Arbejderne vil medføre en huslejestigning fra 663,22 kr. m² pr. år. til 806,77 kr. m² pr. år – svarende til en stigning på 21,64%, hvilket var det samme som ved godkendelsen den 7. februar 2022.

Boligorganisationen oplyser, at huslejestigningen ikke forventes at medføre udlejningsbesvær efter renoveringen.

Esbjerg Kommune har mulighed for at godkende garantien efter Almenboliglovens § 98, såfremt der er tale om ekstraordinære arbejder og det vil ikke være muligt for Boligorganisationen at optage lånet uden garanti. Jf. Lånebekendtgørelsen § 3, stk. 2 nr.1 skal lånet ved brugen af § 98 ikke henregnes i kommunes låntagning, da det er en garanti til Almen familieboliger. Dette betyder, at Esbjerg Kommune ikke skal foretage en deponering af garantibeløbet.

Jævnfør Lov om almene boliger § 98, har kommunalbestyrelsen mulighed for at stille en kommunalgaranti på lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Esbjerg Kommune har modtaget ”Vurdering af Garantistilling jf. § 98” fra Lundgrens Advokatpartnerselskab, i forhold til tidligere sag vedr. ekstraordinære renoveringsarbejder i Bramming Boligforenings afdelinger 7 og 8, hvoraf det fremgår: ” at det er muligt at stille garanti med hjemmel i almenboliglovens § 98. Desuden er det ikke nødvendigt at foretage deponering, ligesom garantien i øvrigt ikke skal henregnes til kommunes låntagning.” Lundgrens Advokatpartnerselskab er ikke blevet forelagt denne konkrete sag.

Tilsynet for Støttet Byggeri har vurderet, at der er tale om ekstraordinære arbejder med baggrund i følgende:

- Der er tale om renoveringsarbejder, der er strengt nødvendige for at sikre afdelingen fremtidige udlejningsmuligheder.

- Boligorganisationen har ikke mulighed for at optage lånet uden denne kommunale garanti. Lundgrens Advokatpartnerskab skriver følgende i deres vurdering af garantistilling jf. § 98: ”Hvis afdelingen ikke kan optage lånet uden garantien, hverken som realkreditlån eller banklån, bør kommunen som hovedregel meddele kommunal garanti.”
- Afdelingen har ikke henlagt tilstrækkeligt til formålet.

Kompetencer

Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

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

1. der stilles 38,91% kommunegaranti på lån kr. 21.000.000 kr. til Varde Bolig Administrations afdeling 124 Øster Vedsted og at lånet maksimalt må have en løbetid på 30 år.
2. der foretages en ombygning af afdelingens 5 ungdomsboliger til 3 ungdomsboliger. Godkendelsen heraf er under forudsætning af, at boligorganisationen indhenter Bolig- og Planstyrelsens godkendelse.

Beslutning Økonomiudvalget den 23-01-2023

Godkendt.

Bilag

Lundgrens Advokatpartnerskab - Vurdering af lånegaranti

Punkt 5: Lukket: Informationer, forespørgsler og meddelelser

23/121

Punkt 6: Godkendelse - underskriftsblad