

REFERAT Byrådet d. 15-03-2016

Mødedato Tirsdag d. 15. marts 2016 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Låneramme 2015.....	3
Likviditetslån.....	4
Anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb til Nørre Boulevard Skole.....	5
Godkendelse af skema B, helhedsplan for afd. 40, Sportscollege.....	6
Boligselskabet Sct. Jørgen anmoder om godkendelse af etape II af helhedsplanen for Heimdalspark	8
Boligselskabet Holstebro anmoder om godkendelse af etape II for helhedsplanen for Asagården og	10
Lukket: Aktuelt Kvarter.....	12
Lukket: Salg.....	13

Punkt 1: Låneramme 2015

00.00.00-S00-1-16

Sagsfremstilling

CB/IN - ØK - BY

Bekendtgørelse om kommuners låntagning og meddelser af garantier mv. giver Holstebro Kommune ret til at optage lån svarende til summen af en række navngivne kommunale udgifter.

Der er i regnskabsåret 2015 afholdt udgifter på 75,1 mio. kr. som berettiger til låneoptagelse.

Indstilling

Økonomiudvalget indstiller, at:

- der hjemtages lån pålydende 75,1 mio. kr., med en løbetid på 25 år.

Historik

Økonomiudvalget, onsdag 2. marts 2016, pkt. 1:

Fra forvaltningen deltog Direktør for Økonomi og IT, Claus Brandt.

Sagen sendes til Byrådet med anbefaling af indstillingen.

Bodil Pedersen (A) og Torben Gudiksen (B) deltog ikke ved sagens behandling.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

Finn Thøgersen (V) og Bibi Mundbjerg (V) deltog ikke ved sagens behandling.

Punkt 2: Likviditetslån

00.00.00-S00-2-16

Sagsfremstilling

CB/IN - ØK - BY

Holstebro kommune blev den 28. august 2015, efter ansøgning, tildelt en lånedispensation på 21,0 mio. kr. til styrkelse af likviditeten i 2016. Lånet skal afvikles over 10 år.

Social og Indenrigsministeriets svarbrev vedhæftes som bilag.

Indstilling

Økonomiudvalget indstiller, at:

- der hjemtages et 10 årigt lån pålydende 21,0 mio. kr.

Historik

Økonomiudvalget, onsdag 2. marts 2016, pkt. 2:

Fra forvaltningen deltog Direktør for Økonomi og IT, Claus Brandt.

Sagen sendes til Byrådet med anbefaling af indstillingen.

Bodil Pedersen (A) og Torben Gudiksen (B) deltog ikke ved sagens behandling.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

Finn Thøgersen (V) og Bibi Mundbjerg (V) deltog ikke ved sagens behandling.

Punkt 3: Anlægsbevilling og frigivelse af rådighedsbeløb til Nørre Boulevard Skole

82.06.00-G01-1-16

Sagsfremstilling

MG/MGR - BU - ØK - BY

Holstebro Byråd afsatte i forbindelse med vedtagelse af budget 2016-2019 anlægsmidler til tilbygning og renovering af Nørre Boulevard Skole.

Bevillingen omfatter etablering af specialklasser på Nørre Boulevard Skolen. Den fysiske placering er dog ikke endelig fastlagt, og der kan blive behov for etablering på anden matrikel.

Anlægsmidlerne blev afsat med 23.622.000 kr. i 2017 og 23.622.000 kr. i 2018. Efterfølgende har Byrådet den 15. december 2015 afsat yderligere 32.756.000 kr. i 2018.

I alt er der således afsat 80 mio. kr. til projektet.

Planlægning og projektering igangsættes i 2016, og der forventes anvendt 6 mio. kr. til dette.

Der bliver således behov for en fremrykning af et rådighedsbeløb på 6 mio. kr. fra 2018 til 2016.

Budget og regnskab har ingen bemærkninger til de budget og bevillingsmæssige oplysninger i sagen.

Indstilling

Udvalget for Børn og Unge indstiller og Økonomiudvalget anbefaler, at:

- der meddeles en anlægsbevilling på samlet 80 mio., finansieret af de afsatte rådighedsbeløb.
- der meddeles en tillægsbevilling som rådighedsbeløb på 6 mio. i 2016 og tilsvarende udgår der 6 mio. af budget 2018.
- det fremrykkede beløb finansieres af de likvide aktiver.
- de afsatte rådighedsbeløb er til anvendelse med 6.000.000 kr. i 2016, 23.622.000 kr. i 2017 og 50.378.000 kr. i 2018.

Historik

Udvalget for Børn og Unge, 25. februar 2016, pkt. 5:

Indstillingen blev godkendt.

Torben Strømgaard (V), Bodil Pedersen (A) og Ali Al Maanaki (A) deltog ikke i sagens behandling.

Økonomiudvalget, onsdag 2. marts 2016, pkt. 6:

Fra forvaltningen deltog Direktør for Økonomi og IT, Claus Brandt.

Sagen sendes til Byrådet med anbefaling af indstillingen.

Søren Olesen (O) tog et forbehold for finansieringen.

Bodil Pedersen (A) og Torben Gudiksen (B) deltog ikke ved sagens behandling.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

Finn Thøgersen (V) og Bibi Mundbjerg (V) deltog ikke ved sagens behandling.

Punkt 4: Godkendelse af skema B, helhedsplan for afd. 40, Sportscollege

03.02.00-P20-1-14

Sagsfremstilling

CH/JD - ET - ØK - BY

Den 18. august 2015 godkendte Holstebro Kommunes Byråd Skema A for helhedsplanen for Sportscollege, afd. 40 i Boligselskabet Sct. Jørgen.

Der ansøges nu om en godkendelse af skema B.

I forhold til skema A er der besparelser på håndværkerdelen. På grund af afdelingens økonomiske udfordringer, har boligselskabet været i dialog med Landsbyggefonden og har i den forbindelse fået lov til at medregne lejetab og tabt ungdomsboligbidrag fra skema A til byggestart. Renoveringsperioden er desuden blevet noget længere end planlagt, hvorfor lejetab til tomgang også stiger i selve renoveringsperioden. Dette beløber sig til 1.900.000 kr.

De ekstra omkostninger er medtaget på skema B. Grundet besparelsen på blandt andet håndværkerudgifter (i forhold til Skema A), er der tale om en forhøjelse på i alt 571.629 kr. i forhold til den samlede sum for skema A.

Herudover har Boligselskabet Sct. Jørgens hovedselskab dækket underskud som følge af lejetab med 674.000 kr. i det netop afsluttede regnskabsår for 2014/2015.

Lejetab for perioden fra skema A til byggestart kan evt. tages fra kommende reguleringskonto ved afslutning af byggeriet, ifølge forudgående aftale med Landsbyggefonden.

Skema B økonomi og fordeling heraf mellem støttet og ustøttet er afstemt med Landsbyggefonden.

Anlægsøkonomien i Skema B som følger:

	Støttet	Ustøttet
Grundudgifter	126.683	337.317
Håndværkerudgifter	9.692.674	1.699.162
Omkostninger	4.964.991	398.127
Gebyrer	164.256	28.794
Sum	14.948.604	2.463.400
I alt for både støttet og ustøttet	17.412.004	

Huslejerne før renovering ligger på mellem 2.700 og 3.200 kr. for 1-rums boliger (48 stk.).

Efter renovering bliver der 20 stk. 2-rums boliger til maks. 3.400 kr. + forbrug, og 16 stk. 1-rums boliger til maks. 2.500 kr. + forbrug.

Nedsættelse af huslejen kan ske som følge af ekstra tilskud fra Landsbyggefonden, samt stor driftsbesparelse ved nedlæggelse af gangarealer mv.

Byggeudvalget samt forretningsvalget godkendte skema B mv. den 4. februar 2016.

Hovedbestyrelsen skal først behandle sagen den 29. februar. Der er ingen forhold i sagen, der taler for, at de ikke skulle godkende. Referat med godkendelse sendes hurtigst muligt efter mødet.

Indstilling

Udvalget for Erhverv og Turisme indstiller og Økonomiudvalget anbefaler, at:

- Skema B godkendes
- der gives tilsagn om 100% kommunal garanti for henholdsvis støttet lån på 14.948.604 kr. og ustøttet lån på 2.463.400 kr.
- huslejen godkendes
- Holstebro Kommune giver tilsagn om at tilføre kapital på 200.000 kr. i form af et rente- og afdragsfrit lån
- reduceringen af 12 almene boliger godkendes.

Historik

Udvalget for Erhverv og Turisme, 24. februar 2016, pkt. 8:
Godkendt som indstillet
Jytte Ø. Dideriksen (A) deltog ikke under behandling af punktet.

Økonomiudvalget, onsdag 2. marts 2016, pkt. 3:
Fra forvaltningen deltog Direktør for Økonomi og IT, Claus Brandt.
Sagen sendes til Byrådet med anbefaling af indstillingen.
Bodil Pedersen (A) og Torben Gudiksen (B) deltog ikke ved sagens behandling.

Beslutning

Godkendt som indstillet.
Finn Thøgersen (V) og Bibi Mundbjerg (V) deltog ikke ved sagens behandling.

Punkt 5: Boligselskabet Sct. Jørgen anmoder om godkendelse af etape II af helhedsplanen for Heimdalsparken

03.02.00-P20-1-15

Sagsfremstilling

CH/JD - ET - ØK - BY

Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro og Boligselskabet Holstebro har siden 2009 oplevet større huslejetab som følge af udlejningsproblemer. Udlejningsproblemerne har koncentreret sig om navnlig et område - området mellem Thorsvej og Døesvej (i daglig tale kaldet "Trekanten"), hvor afdelingerne:

- Asa-/Jættegården (Boligselskabet Holstebro) og
 - Jætte-/Midgården - nu Heimdalsparken (Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro)
- især har været hårdt ramt af udlejningsproblemer.

Der har tidligere været nedsat en arbejdsgruppe i Holstebro Kommune, der sammen med Landsbyggefonden og boligselskaberne har set på problematikken. Konklusionen var dengang, at udlejningsproblemerne var af mere permanent karakter, hvorfor det ville være nødvendigt at reducere antallet af lejemål. Foruden reduktion af lejemål ville man variere lejemålene, sikre en bedre tilgængelighed, sørge for ældrevenlige lejemål samt sikre mulighederne for huslejestøtte og huslejeudligning.

I 2012 godkendte Holstebro Kommunes Byråd derfor en ny helhedsplan for området, der skulle være med til at sikre ovenstående.

Den tidligere godkendte og gennemføre helhedsplan levede op til sit formål, men det til trods er der desværre stadig store problemer med at leje lejlighederne ud.

De to helhedsplaner for området skal derfor ses i sammenhæng, da man ønsker en fælles indsats imod udlejningsproblemerne. Fokusområderne vil være de samme som i tidligere iværksat helhedsplan, som nævnt ovenfor. For Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro, ansøges der om en ny helhedsplan i Heimdalsparken (etape II) vedr. de resterende 3 blokke i det tidligere Jætte-/Midgården, nu Heimdalsparken nr. 151-171.

Som nævnt tidligere, er der ikke noget, der tyder på, at problemerne med tomme lejemål vil blive mindre i fremtiden. Antallet af tomgangslejligheder i 2015 har ligget på mellem 15 og 25 boliger ud af i alt ca. 600 boliger. Herudover anvendes ca. 10 lejligheder til genhusning fra helhedsplanen i Skovgården. Det forventes derfor, at der vil være ca. 25-30 tomgangslejligheder efter endt ombygning i Skovgården.

Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro ønsker at udtynke i boligerne for at bedre udlejningssituationen for de resterende boliger i området for at mindske store økonomiske tab. Man ønsker derudover at tilføje øgede kvaliteter til området, ligesom man ønsker at forbedre "Trekantens" image.

Man ønsker at forandre 66 boliger, beliggende Heimdalsparken nr. 151-171, tidligere Jættegården fra bebyggelse i 3 etager til 14 rækkehuse, man reducerer således med 52 boliger. Man har tidligere haft succes med netop denne model i Heimdalsparken nr. 101-129, det tidligere Midgården.

Man ønsker derudover en tilhørende ændring af udearealer og tilkørselsforhold. En enkelt boligblok i 3 etager nedrives desuden helt.

Ud over etablering af private haver, er der i denne etape indtænkt anlæggelse af en større sø, og omforandring i det hele taget af de store fællesarealer, så der bliver anlagt spændende rekreative områder til gavn for hele området.

Ved ombygning i etape I var det en høj prioritering at mindske energiforbruget mest muligt. Disse tiltag videreføres i denne etape II og forfines ud fra erfaringer fra etape I.

Anlægsøkonomien kommer til at se således ud ifølge skema A:

	Støttet	Ustøttet
Grundudgifter	137.178	555.322
Entrepriseudgifter	26.636.791	1.845.845
Omkostninger (herunder til genhusning)	8.996.435	568.833
Gebyrer til offentlige myndigheder	425.998	30.000
Driftsresultat i byggeperioden	1.485.000	0

Samlet	37.681.402	3.000.000
I alt for både støttet og ustøttet	40.681.402	

Efter ombygning vil der være følgende boliger:

- 2 stk. 2-rums på 77 m² til 5.125 kr. pr./md.
- 2 stk. 3-rums på 98 m² til 6.150 kr. pr./md.
- 5 stk. 3-rums på 101 m² til 6.355 kr. pr./md.
- 5 stk. 4-rums på 112 m² til 6.868 kr. pr./md.

Kapitaltilførsel er en forudsætning for, at ovennævnte helhedsplan hænger sammen økonomisk. Landsbyggefonden har beregnet den samlede kapitaltilførsel til 1.500.000 kr., hvoraf Holstebro Kommunes andel udgør 1/5 svarende til 300.000 kr. Kapitaltilførslen ydes som et rente- og afdragsfrit lån.

Ved det oprindelige låns udløb følger det af reglerne i Almenboligloven, at boligselskabet fortsætter med at betale "til lånet", dog således at pengene indbetales til hhv. Landsbyggefondens dispositionsfond og boligforeningens egen dispositionsfond med en nærmere angivet fordeling parterne imellem. Boligselskabet anmoder om at få dispensation for den del, der indbetales til boligselskabets egen dispositionsfond. Dette kan bevilges af kommunen uden økonomiske konsekvenser for kommunen. En sådan dispensation er desuden nødvendig for at sikre en holdbar økonomi i projektet. Helhedsplanen er godkendt af bestyrelsen den 25. november 2015 og på et ekstraordinært afdelingsmøde den 22. december 2015 med stemmerne 68 ja, 28 nej, 2 blank.

Forvaltningen har været i kontakt med beboere i området, der nævner, at der er løsøre (tæpper, gardiner mv.), som de har investeret i og som vil være uanvendelig i andet lejemål. De mener, dette skal erstattes. Eventuelle tvister vedrørende lejeforhold må i den henseende henhøre under beboerklagenævnet.

Økonomi har ingen kommentarer til sagsfremstillingen.

Tegningsmateriale er vedhæftet.

Indstilling

Udvalget for Erhverv og Turisme indstiller og Økonomiudvalget anbefaler, at:

- Skema A godkendes
- huslejernes størrelse efter ombygning godkendes
- der ydes 100% kommunal garanti for hhv. støttet lån på 37.681.402 kr. og ustøttet lån på 3.000.000 kr.
- der godkendes og ydes en kapitaltilførsel på 300.000 kr. i form af et rente- og afdragsfrit lån
- nedrivning af 52 stk. almene boliger godkendes
- der meldes dispensation til indbetaling af det pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden som beskrevet ovenfor.

Historik

Udvalget for Erhverv og Turisme, 24. februar 2016, pkt. 9:
Godkendt som indstillet.

Økonomiudvalget, onsdag 2. marts 2016, pkt. 4:

Fra forvaltningen deltog Direktør for Økonomi og IT, Claus Brandt.

Sagen sendes til Byrådet med anbefaling af indstillingen.

Bodil Pedersen (A) og Torben Gudiksen (B) deltog ikke ved sagens behandling.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

Finn Thøgersen (V) og Bibi Mundbjerg (V) deltog ikke ved sagens behandling.

Punkt 6: Boligselskabet Holstebro anmoder om godkendelse af etape II for helhedsplanen for Asagården og Jættegården

03.02.00-P20-2-15

Sagsfremstilling

CH/JD - ET - ØK - BY

Denne sag skal ses i sammenhæng med den helhedsplan, der fremlægges for Heimdalsparken. Baggrunden for de to ansøgninger er enslydende, og med begge helhedsplaner ønsker man at opnå det samme mål. Nemlig en udtynding i boliger og en variation af lejemålenes art.

For Boligselskabet Holstebro ansøges der om en ny helhedsplan for afd. 10, Asa-/Jættegården.

På nuværende tidspunkt er der 8 tomgangslejemål i afdelingen til trods for, at der i den seneste tid er anvist 30 lejemål til flygtninge. Der er en vis usikkerhed om, hvorvidt de anviste flygtninge ønsker at opholde sig i de anviste boliger i en længere periode.

Boligselskabet Holstebro ønsker, ligesom Boligselskabet Sct. Jørgen, Holstebro, at udtynke i boligerne for at bedre udlejningssituationen for de resterende boliger i området og for at mindske store økonomiske tab. Man ønsker derudover at tilføje øgede kvaliteter til området, ligesom man ønsker at forbedre "Trekantens" samlede image.

Man ønsker, at blok 26 (Jættegården nr. 45 - 49) ombygges til 6 rækkehuse med egen have. Hermed reduceres antallet af boliger i afdelingen med 12, hvilket er begrundet i de forventninger, der er til efterspørgslen af almene boliger i området/byen. Man har tidligere haft succes med denne model i samme afdeling.

Derudover ønskes der etableret et særligt gårdmiljø og opholdsarealer med blandt andet en sø i gårdrummet mellem Jættegården og Heimdalsparken.

Med ovennævnte forslag skabes der en helhed for området, når man sammenholder med den ønskede helhedsplan for Heimdalsparken.

Anlægsøkonomien kommer til at se således ud ifølge skema A:

	Støttet	Ustøttet
Håndværkerudgifter	7.260.388 kr.	2.594.029 kr.
Omkostninger	2.371.322 kr.	421.511 kr.
Gebyrer	97.290 kr.	30.460 kr.
Sum	9.729.000 kr.	3.046.000 kr.
I alt for både støttet og ustøttet	12.775.000 kr.	

Efter ombygning vil der være følgende boliger:

5 stk. boliger på 105,5 m² til ca. 6.400 kr. pr. md.

1 stk. bolig på 70,5 m² til ca. 4.130 kr. pr. md.

Kapitaltilførsel er en forudsætning for, at ovennævnte helhedsplan hænger sammen økonomisk. Landsbyggefonden har beregnet den samlede kapitaltilførsel til 1.000.000 kr., hvoraf Holstebro Kommunes andel udgør 1/5 svarende til 200.000 kr. Kapitaltilførslen ydes som et rente- og afdragsfrit lån.

Helhedsplanen er tiltrådt af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 14. september 2015 og er desuden godkendt af organisationsbestyrelsen.

Økonomi har ingen kommentarer til sagsfremstillingen.

Tegningsmateriale er vedhæftet.

Indstilling

Udvalget for Erhverv og Turisme indstiller og Økonomiudvalget anbefaler, at:

- Skema A godkendes
- huslejernes størrelse godkendes
- der ydes 100% kommunal garanti for hhv. det støttede lån på 9.729.000 kr. og det ustøttede lån på 3.046.000 kr.
- der godkendes og ydes en kapitaltilførsel på 200.000 kr. i form af et rente- og afdragsfrit lån

- nedrivning af 12 almene boliger godkendes.

Historik

Udvalget for Erhverv og Turisme, 24. februar 2016, pkt. 10:
Godkendt som indstillet.

Økonomiudvalget, onsdag 2. marts 2016, pkt. 5:

Fra forvaltningen deltog Direktør for Økonomi og IT, Claus Brandt.

Sagen sendes til Byrådet med anbefaling af indstillingen.

Bodil Pedersen (A) og Torben Gudiksen (B) deltog ikke ved sagens behandling.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

Finn Thøgersen (V) og Bibi Mundbjerg (V) deltog ikke ved sagens behandling.

Punkt 7: Lukket: Aktuelt Kvarter

00.01.50-G00-1-16

Punkt 8: Lukket: Salg

13.06.02-S29-57-14