

# Økonomiudvalgets møde den 26. april 2023

Ekstraordinært - Byrådssalen kl. 15.30

## Referat

106 - Godkendelse af dagsorden

## Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Kirsten Weiland (N).

107 - Beslutning om kommunens ekstraordinære energisparetiltag

## Resume

Økonomiudvalget drøftede på mødet den 19. april 2023 (pkt. 96) en sag om energisparetiltag, herunder KLs seneste anbefalinger og overblik over effekter ved allerede igangsatte energibesparende tiltag.

Økonomiudvalget anmodede på mødet om, at en beslutningssag om en evt. åbning af saunaer blev behandlet på nærværende møde.

Med denne sag skal Økonomiudvalget således tage stilling til, hvorvidt saunaerne i Idrætsbyen og svømmehallen i S.I.K. skal genåbnes.

## Indstilling

Administrationen indstiller til Økonomiudvalget, at:

1. Beslutte hvorvidt saunaer i Idrætsbyen og svømmehallen i S.I.K. skal genåbnes.

## Beslutning

Økonomiudvalget besluttede at genåbne saunaer i Idrætsbyen og i svømmehallen i S.I.K.

Fraværende:

Kirsten Weiland (N).

## Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 12. oktober 2022 (sag nr. 273) en række ekstraordinære energisparetiltag på baggrund af den aktuelle energisituation.

De nuværende ekstraordinære energisparetiltag (fase 1) drejer sig om følgende:

- temperaturen i alle offentlige bygninger er sænket til 19 grader, hvor det er teknisk muligt
- temperaturen i idræts- og skolehaller er sænket til 17 grader, hvor det er teknisk muligt
- alle saunaer er slukkede
- julebelysning er begrænset og tændingstid forkortet de steder, det har været teknisk muligt
- der vil fortsat være en informationskampagne på tværs af organisationen for at synliggøre god energiadfærd og inspirere til yderligere besparelser.

Økonomiudvalget drøftede på mødet den 19. april (pkt. 96) status på ovenstående energitiltag og effekten heraf. På den baggrund anmodede Økonomiudvalget om en beslutnings sag vedr. en evt. genåbning af saunaerne i Idrætsbyen og svømmehallen i S.I.K. For øvrige referencer til tidligere sager henvises til den beskrevne historik i pkt. 96 fra mødet den 19. april 2023. Økonomiudvalget vil senere få forelagt en sag om de øvrige energisparetiltag.

### Effekt af de iværksatte tiltag - Saunaer

Center for Kultur, fritid og ungeliv har opgjort et estimeret tab i entréindtægter pga. de lukkede saunaer på ca. 60.000 kr. de første 6 uger efter saunaerne blev lukket ned den 12. oktober 2023. Dette er beregnet ud fra en gennemsnitspris for offentlig gæst på 20 kr. Det er dog vanskeligt at lave en præcis beregning på nedgang i antal gæster, da sammenligningsgrundlag fra tidligere år er præget af coronanedlukninger/begrænsninger – samt forskelle i sæson. I forhold til besøgende så var der 876 færre betalende gæster i marts 2023 end i marts 2022. Det svarer til et indtægtstab på omkring 18-20.000 (afhængig af billetpris/abonnement), som må formodes skyldes saunanedlukning.

For så vidt angår svømmehallen i Idrætsbyen kan det på baggrund af det samlede elforbrug sandsynliggøres, at der er en maksimal samlet elbesparelse på 5000 kwh pr. måned. Det er ikke muligt at opgøre præcist, hvor stor en andel af denne, der vedrører saunaer, ændringer i ventilation, ændring i vandtemperaturer m.v., men ændringer i forbrug mellem 2021 og 2022 sandsynliggør, at en større del af besparelsen vedrører ændringer i ventilation udført tidligere i 2022.

Det skønnes, at der for saunaer i Idrætsbyen og S.I.K. er en samlet maksimal besparelse på 5000 kwh pr. måned. Prisen pr. kwh var i 2022 i gennemsnit 3 kr., mens indtil nu i 2023 er 1,5 kr. i gennemsnit. Der ses således en forventet besparelse på mellem 7.500 kr. og 15.000 kr. månedligt ved at holde saunaerne lukkede.

#### Erfaringer fra andre kommuner

Administrationen har ikke kendskab til andre kommuner, hvor saunaerne endnu ikke er genåbnet i hovedstadsområdet.

#### Inddragelse

Hoved MED-udvalget vil fortsat blive orienteret og inddraget i den fortløbende proces for fastholdelse af fase 1 energitiltagene, og eventuelle fremadrettede tiltag for sommeren.

#### Økonomi

Hvis saunaerne i Idrætsbyen og svømmehallen i S.I.K. besluttet genåbnet, vil de afledte energimæssige konsekvenser blive indlejret i kommende energiprognose. De økonomiske konsekvenser heraf, vil blive indarbejdet i budgetopfølgningen pr. 30. juni 2023.

108 - Beslutning om opførelse af 198 almene familieboliger i Vinge - tilsagn på grundlag af skema A

#### Resume

Byrådet har tidligere behandlet skema A og B for opførelse af 198 almene familieboliger i Vinge. Projektet har som følge af forskellige forhold ikke kunnet realiseres. Der er derfor tilpasset og ændret i det oprindelige projekt, og boligorganisationen har fremsendt fornyet skema A-ansøgning om støtte til nybyggeri af 198 almene boliger i Vinge.

## Indstilling

Administrationen indstiller, at Økonomiudvalget over for Byrådet anbefaler at:

1. Træffe beslutning om, hvorvidt kommunen vil yde tilsagn på grundlag af skema A til nybyggeri af 198 familieboliger i Vinge med en anskaffelsessum på 479,855 mio. kr. Forudsat, at der træffes beslutning om at yde tilsagn i henhold til punkt 1, indstiller administrationen endvidere, at Økonomiudvalget over for Byrådet anbefaler, at:
2. Der gives en tillægsbevilling på i alt 3,497 mio. kr. i 2024, til afholdelse af det kommunale grundkapitalindskud, svarende til forskellen mellem bevilling givet ved godkendelse af det tidligere skema B, i alt 34,891 mio. kr., og det beregnede beløb i det nu fremlagte skema A, 38,388 mio. kr.  
Idet det oprindelige grundkapitalindskud er budgetlagt i 2025, vil dette beløb i arbejdet med budget 2024-2027 blive flyttet fra 2025 til 2024, hvorefter der vil være budgetlagt med samlet grundkapitalindskud i 2024, svarende til det fremlagte skema A.
3. Der ydes regaranti for den del af lånene, der får sikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi (beløbet opgøres endelig, når byggeriet er opført).
4. Der godkendes en foreløbig leje (ekskl. forbrug) på 1.232 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.
5. Administrationen bemyndiges til at godkende skema B forudsat, at anskaffelsessummen ikke overstiger den godkendte anskaffelsessum i skema A, og der ikke er væsentlige ændringer i projektet.

## Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget, 19. april 2023, pkt. 83:

Sagen udsat.

## Beslutning

Indstillingspunkt 1-5 anbefales.

Fraværende:

Kirsten Weiland (N).

## Sagsfremstilling

Byrådet skal i denne sag tage stilling til den af Domea, på vegne af Vores Bolig (tidl. Boligselskabet Rosenvænget), fremsendte ansøgning om støtte til nybyggeri af i alt 198 almene familieboliger i Vinge.

### Baggrund

Opførelse af almene boliger i Vinge er en del af Byrådets godkendte "8-punktsplan" fra Byrådets møde den 25. september 2019, jævnfør sag nr. 189. Her blev det bl.a. besluttet, at "Administrationen arbejder videre med etablering af almene boliger i område C med henblik på, at der kan indgås aftale om 20.000 byggeretsmeter i minimum 6 etager, svarende til ca. 25 % af Vinge centrum."

På byrådsmødet den 29. april 2020, jævnfør sag nr. 79, blev der truffet beslutning om at etablere almene boliger i henhold til Domeas scenarie 4 i område I og område C. På møde den 24. juni 2020, jævnfør sag nr. 138, besluttede Byrådet at arbejde videre med en parkeringslaugsløsning for centrum af Vinge, hvorefter bl.a. boligorganisationen forpligter sig på medlemskab af et parkeringslaug, der skal opføre et parkeringshus. På byrådsmøderne den 26. august 2020, jævnfør sag nr. 149, og 24. marts 2021, jævnfør sag nr. 71, godkendte byrådet henholdsvis skema A og B for opførelse af 198 almene familieboliger i Vinge.

Efterfølgende har der vist sig udfordringer i projektet som følge af manglende endelig entrepris kontrakt samt totalentreprenørs konkurs. De tidligere godkendte skemaer vedrørende projektet anses derfor for bortfaldet, hvorfor der søges om støtte til nybyggeri på ny. Byggearbejder er ikke påbegyndt.

Parkeringslauget Vinge C (Syd) er efterfølgende blevet stiftet.

### Ansøgning

Domea har på vegne af bygherren, Vores Bolig, fremsendt fornyet skema A-ansøgning for 198 almene familieboliger. I forhold til det oprindelige projekt er der som følge af generelle prisstigninger i byggepriser sket en række ændringer og tilpasninger i projektet. Den samlede anskaffelsessum er desuden forhøjet fra samlet 436,142 mio. kr. (skema B) i det oprindelige projekt til 479,855 mio. kr. i det fremsendte reviderede projekt.

### Projekttilpasninger

Projektet har siden det godkendte materiale i marts 2021 gennemgået en række arkitektoniske tilpasninger, som beskrives kort herunder:

- Enkelte af etageboligerne (vinkelhusene) i boliggruppe 1 og 2 er ændret, så de indre gårdsumsfacader opføres med betonfacader med relief i stedet for teglsten.
- For rækkehusene i boliggruppe 1 og 2 ændres tagudformningen til et mere klassisk saddeltag. Ligeledes suppleres rækkehusene med overdækning af indgangspartiet, og dørene udføres med enten en farve eller i træ.
- Etageboligerne (vinkelhuse) i boliggruppe 3 er tilpasset med en rød teglstensbeklædning og synlige indfarvet betonbånd, hvor bygningen tidligere udelukkende var i røde teglsten.
- Punkthusenes arkitektoniske udtryk er ikke ændret - dog etableres der ikke adgang til taget af punkthuset (10 etager) i boliggruppe 3.

#### Plangrundlag og parkeringslaugsløsning

For at kunne give støttetilsagn til opførelse af nye almene boliger er det en forudsætning, at projektet er i overensstemmelse med gældende planer mv.

Kommunen har endnu ikke modtaget et myndighedsprojekt. Selve byggesagsbehandlingen er derfor ikke påbegyndt. Ud fra det foreliggende materiale, vurderes det, at projektet vil kunne overholde lokalplanen.

Kammeradvokaten har over for administrationen tilkendegivet, at parkeringslaugsløsningen stadig er forenelig med reglerne for støttet boligbyggeri.

#### Bilag

Skema A, Illustrativt prospekt af 16. februar 2021 og appendix til prospekt af 3. april 2023 er vedlagt som bilag. Appendix til prospekt af 3. april 2023 illustrerer ændringer i projektet i forhold til det tidligere behandlede (Illustrativt prospekt af 16. februar 2021).

#### Projektet

Etableringen af afdeling 855, Vinge, er et samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen. Afdelingen kommer til at bestå af 198 familieboliger, der opføres som blandet tæt/lavt byggeri og etagebyggeri.

Afdeling 855 vil bestå af 198 familieboliger samt fælleslokale på samlet 17.194 m<sup>2</sup>, fordelt på:

64 stk. 2-værelsesboliger (på i alt 4.631 m<sup>2</sup>)

90 stk. 3-værelsesboliger (på i alt 7.686 m<sup>2</sup>)

44 stk. 4-værelsesboliger (på i alt 4.593 m<sup>2</sup>)

Fælleslokale (på 284 m<sup>2</sup>)

### Anskaffelsessummen

Anskaffelsessummen for boligerne inklusiv moms udgør ifølge skema A (anlægsbudgettet) i alt 479,855 mio. kr. fordelt på:

- Grundudgifter: 62,394 mio. kr. (heraf grundkøbesum på 42,985 mio. kr.)
- Håndværkerudgifter: 353,797 mio. kr.
- Omkostninger: 56,656 mio. kr.
- Gebyrer: 7,008 mio. kr.

Anskaffelsessummen på 479,855 mio. kr. finansieres således:

- Realkreditlån, 90 %, svarende til 431,870 mio. kr.
- Kommunal grundkapital, 8 %, svarende til 38,388 mio. kr.
- Beboerindskud, 2 %, svarende til 9,597 mio. kr.

Den ansøgte anskaffelsessum svarer til det bindende maksimumbeløb inkl. energitillæg.

### Kommunal garanti

Kommunen skal, som følge af de gældende støttevilkår, stille kommunal regaranti for den del af realkreditbelåningen, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantiberegning kan først foretages endeligt, når byggeriet er opført. Der vil dog kunne foreligge en foreløbig beregning ved skema B (godkendelse af endeligt budget før påbegyndelse). Det er et vilkår for at opnå den statslige støtte, at kommunen påtager sig den regaranti, som måtte blive krævet af det långivende realkreditinstitut. Det er oplyst, at regarantien foreløbigt er beregnet til at udgøre ca. 62 % af lånet, hvilket indebærer garantibeløb på ca. 267,759 mio. kr.

### Husleje og udlejning

Af det udarbejdede driftsbudget fremgår, at den gennemsnitlige husleje for boligerne foreløbigt er beregnet til ca. 1.232 kr. pr. m<sup>2</sup>. pr. år (ekskl. forbrugsudgifter).

I forhold til det tidligere behandlede projekt, hvor huslejen var beregnet til gennemsnitligt at udgøre ca. 1.099 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (ekskl. forbrugsudgifter), er huslejen forhøjet med ca. 12,1 %.

## Foreløbig huslejberegning:

Type	M2	Pris i kr. pr. måned	Tidl. beregnet husleje ved skema B (marts 2021), pris i kr. pr. måned
2-værelsesbolig	72	7.394	6.596
3-værelsesbolig	85	8.729	7.787
4-værelsesbolig	104	10.680	9.527

Boligorganisationen har oplyst, at der pt. står 1.165 på venteliste til en bolig i Vinge.

Boligorganisationen forventer ikke, at det bliver en udfordring at leje familieboligerne ud.

Der er i de nuværende og i de næstkommende år igangsat, og forventes igangsat, omfattende nybyggeri i kommunen. Da effekten af alt det nye byggeri endnu ikke kendes - og da der ikke er sammenligningsgrundlag med et tilsvarende byudviklingsprojekt med samme afstand til f.eks. København eller større byer - er det ikke muligt for administrationen at vurdere udlejningspotentialt for det konkrete byggeri. Det er dog væsentligt, at boligerne kan udlejes umiddelbart efter, de er opført - og også på sigt. I modsat fald vil der være en risiko for, at nyopførte afdelinger som følge af tab, på sigt ikke vil kunne videreføres, hvorved kommunen risikerer, at kommunens garantiforpligtelse vil blive udløst.

## Inddragelse

Inddragelse er ikke vurderet relevant.

## Økonomi

Det reviderede skema A indeholder en samlet anskaffelsessum på 479,855 mio. kr., i modsætning til de 436,142 mio. kr. som var forudsat i det skema B, som blev vedtaget af Byrådet den 24. marts 2021.

Det kommunale bidrag til finansieringen udgør et grundkapitalindskud på 8% af anskaffelsessummen, svarende til 38,388 mio. kr., mens den resterende del finansieres med 2% beboerindskud og 90% realkreditlån.

På baggrund af det oprindelige skema B, som blev vedtaget af Byrådet den 24. marts 2021, er der i budget 2025 afsat et forventet kommunalt grundkapitalindskud på 34,891 mio.kr. Såfremt det nye projekt godkendes, vil det indebære behov for en tillægsbevilling på 3,497 mio. kr. Der er tale om



en finansiel udgift, som hverken påvirker kommunens service- eller anlægsramme.

I modsætning til den oprindelige støttesag, hvor boligselskabet først ønskede grundkapitalindskuddet udbetalt i 2025 - i forbindelse med indflytning i etape II, anmoder de nu om at få tilskuddet udbetalt i 2024. Begrundelsen er det stigende renteniveau, som for nærværende er på ca. 4%, og som derfor udgør en ikke uvæsentlig post i byggeregnskabet, modsat ved opstarten af det tidligere projekt, hvor vi havde rentesatser i størrelsesorden 0,5%.

Domea oplyser endvidere, at en hurtigere udbetaling af grundkapitalsbeløbet vil være med til at sikre en værdi og sikkerhed i projektet, som kan anvendes overfor de eksterne finansieringspartnere til at opnå de bedste renter på byggelånet.

Den tidligere udbetaling vil selvsagt påvirke kommunens likviditet, idet de 38,388 mio.kr. vil skulle udbetales i 2024, og ikke som tidligere forudsat i 2025.

Kommunen skal, som følge af de gældende støttevilkår, desuden stille en kommunal regaranti for den del af realkreditbelåningen, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantiberegning kan først foretages endeligt, når byggeriet er opført.

Det er et vilkår for at opnå den statslige støtte, at kommunen påtager sig den regaranti, som måtte blive krævet af det långivende realkreditinstitut. Det er forudsat, at regarantien skønsmæssigt vil udgøre ca. 62 % af lånene, hvorfor den nye anskaffelsessum vil indebære, at den samlede kommunale garanti vil stige fra de oprindeligt forudsatte 253 mio. kr. til ca. 268 mio. kr.

Risiko ved en kommunal garanti:

Det er væsentligt, at der ved ibrugtagningstidspunktet er tilstrækkeligt med lejere til de nyopførte boliger, således at boligerne er udlejet umiddelbart efter, at byggeriet går i drift. Er markedet for almene boliger generelt mættet, risikerer man desuden at tiltrække lejere fra andre og måske mindre attraktive almene boligafdelinger i kommunen, hvorved disse afdelinger kan risikere at få udlejningsvanskeligheder og deraf økonomiske udfordringer.

En eventuel manglende udlejning vil i første omgang medføre et træk på boligorganisationens dispositionsfond, og i sidste ende et underskud hos afdelingen – et underskud, som vil skulle dækkes af huslejeforhøjelser og dermed muligheden for yderligere udlejningsvanskeligheder til følge. Skulle udlejningsvanskelighederne ende med en konkurs, vil det indebære, at kommunen foruden at have afholdt et grundkapitalindskud, yderligere vil skulle helt/delvist indfri garantien for realkreditlånet.

## Bilag

- Bilag 1. Illustrativt prospekt 16.02.21
- Bilag 2. Appendix til prospekt 03.04.23
- Bilag 3. Skema A

109 \_ Meddelelser

## Beslutning

Der var ingen meddelelser.

Fraværende:

Kirsten Weiland (N).

## Sagsfremstilling

- Økonomiudvalgets sagsliste er vedlagt som bilag.

## Bilag

- Bilag 1. Sagsliste Økonomiudvalget 2023 - april

110 \_ Beslutning om salg af fast ejendom (Lukket punkt)

111 \_ Underskrifter

## Beslutning

-

## Sagsfremstilling

Dette punkt erstatter det fysiske underskriftark. Når der er trykket "Godkendt" svarer det til at underskriftarket er underskrevet.