

REFERAT 09-13 Byrådet d. 24-01-2013

Mødedato Torsdag d. 24. januar 2013 kl. 18:00

Mødested Byrådssalen, Rådhusvej 1

Mødedeltagere Jens Munch-Steensgaard (Fravær), Carsten Fink (Fravær)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden til møde den 24. januar 2013.....	3
Kvalitetsrapport for Folkeskolen 2011/2012.....	4
Økonomi- og aktivitetsopfølgning pr. november 2012 til Økonomiudvalget.....	7
Evaluering af finansiel strategi.....	9
Politisk tids- og arbejdsplan vedr. budget 2014-2017.....	12
Udbud af tilbud på det specialiserede socialområde.....	13
Besvarelse af Tilsynets henvendelse vedr. årsberetning 2011.....	16
Vestsjællands Almene Boligselskab - afdeling 49, Hanerupvej og Nyvej, Regstrup - låneoptagelse t	18
Vestsjællands Almene Boligselskab - afdeling 3, Præstemarken Jyderup - Helhedsplan.....	20
Vestsjællands Almene Boligselskab - afdeling 73 - Flordalsvej 11-45, Svinninge - låneoptagelse til	24
Forbud mod retlig og faktisk råden over ejendommen Klosterstræde 6, 4300 Holbæk.....	26
Forbud mod retslig og faktisk råden over ejendommen Kalundborgvej 56/56A-C, 4300 Holbæk.....	29
Flagregulativ.....	31
Lukket: Rengøring - status på kontrakt med Forenede Service.....	33
Lukket: Udbud af driften af plejecenter Kastanjely.....	34
Lukket: Udbud af driften af Hjemmeplejeområde Øst.....	35
Lukket: Opgørelse over salg af ejendomme og grunde i 4. kvartal 2012.....	36

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden til møde den 24. januar 2013

13/2354

Sagsprocedure

Byrådet

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. dagsordenen bliver godkendt.

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Godkendt

Punkt 2: Kvalitetsrapport for Folkeskolen 2011/2012

12/113965

Sagsprocedure

Udvalget for Børn, byrådet

Hovedindstilling

Direktør René Junker indstiller, at:

1. kvalitetsrapporten 2011-12 indstilles til godkendelse i byrådet.

Formål

At udvalget orienteres om kvaliteten af kommunens skolevæsen, jf. folkeskolelovens § 40a

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Det er formålet med kvalitetsrapporten for folkeskolen:

- at styrke byrådets mulighed for at varetage sit ansvar for folkeskolen
- at byrådet får mulighed for at tage stilling til det faglige niveau på kommunens skoler
- at tilvejebringe et grundlag til at træffe beslutning om folkeskolens udvikling
- at dialogen om og opfølgningen på kvalitetsudviklingen af Folkeskolen styrkes

Udvalget for Børn bestilte på sit møde den 22. maj 2012 kvalitetsrapporten, og besluttede at den, ud over de obligatoriske emner, skal fokusere på:

- Uddannelsesparathed
- Inklusion
- Styrket faglighed
- Trivsel

Kvalitetsrapporten er opdelt i en kommunedel for hele skoleområdet og en skoledel, hvor hver skole er beskrevet. Der er specifikke krav til indholdet, som bl.a. skal være oplysninger om rammebetingelserne, vurderinger af det faglige niveau og af de pædagogiske processer for kommunens skoler. De to dele foreligger som to bilag i sagen.

Alle skolerne arbejder målrettet på at forbedre skolens kvalitet i form af højere faglighed.

Gennemgående søges fagligheden styrket ved at prioritere:

- at undervisningen i alle fagene varetages af linjefagsuddannede lærere
- at læreren får støtte til udvikling af undervisningen i form af vejledere og nærværende, pædagogisk ledelse
- at der investeres i undervisningsteknologi, i form af computere og interaktive tavle
- at der udarbejdes fagplaner og handleplaner for læsning
- at der er en god kultur i klassen. Det hjælpes på vej ved bl.a. at bruge klasserumsledelse, undervisningsmetoden ”Cooperativ Learning” og det pædagogiske analyseredskab ”LP modellen”
- at der er fokus på relationernes betydning for elevernes udbytte af skolegangen og oplevelse af en god skole

På det undervisningsteknologiske område trænger skolevæsnet til udvikling. Både den tekniske del af IT, som er en forudsætning for at alt fungerer og den pædagogiske del, som er antallet af computere, interaktive tavler og tidssvarende undervisningsprogrammer, er et godt stykke fra den standard, som KL og den tidligere regering i Økonomiaftalen for 2012 blev enige om skal være gældende på alle kommunens skoler i 2014. Fremadrettet er der flere ting sat i gang i forbindelse med Fremtidens Folkeskole.

Lovgrundlag

Folkeskoleloven af 24/6 2009 § 40a

Bekendtgørelse nr. 12 af 22/02/2007 om "Anvendelse af kvalitetsrapporter og handlingsplaner i kommunalbestyrelsernes arbejde med evaluering og kvalitetsudvikling af folkeskolen"

Høring

Skoleåret 2011-12 var afslutningen på den tidligere skolestruktur med 21 selvstændige skoler, hvilket betyder, at de dengang selvstændige skoler i dag fungerer som afdelinger fordelt på otte nye distrikter, som tegner den nye skolestruktur. Da kvalitetsrapporten for den enkelte skole er udarbejdet efter opstarten af den nye skolestruktur, er den udarbejdet i samarbejde med afdelingens nuværende ledelse.

Desuden er der de fleste steder også sammensat nye skolebestyrelser. De nye bestyrelser har haft mulighed for at udtale sig til kvalitetsrapporten for de skoler, som de repræsenterer.

Beslutning i Udvalget for Børn den 08-01-2013

Hovedindstillingen anbefales godkendt og oversendes til byrådets videre behandling.

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Godkendt

Bilag

Kvalitetsrapport 2011-12 kommunedel.pdf

Kvalitetsrapport 2011-12 skoledelen.pdf

Punkt 3: Økonomi- og aktivitetsopfølgning pr. november 2012 til Økonomiudvalget

12/32059

Sagsprocedure

Økonomiudvalget – Byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller at:

1. Udvalget tager den månedlige økonomi- og aktivitetsopfølgning for november 2012 til efterretning.

Formål

Orientering om forventningerne til udviklingen i økonomi og aktiviteter i Holbæk Kommune.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

For hele Holbæk Kommune forventes regnskabet for 2012 at give et underskud på 68,2 mio. kr. Ved budgetrevision IV var forventningen et underskud på 67,9 mio. kr. I forhold til det korrigerede budget er der tale om et mindreforbrug på ca. 50 mio. kr., og der skal gøres opmærksom på, at en del heraf forventes overført til 2013, hvilket i realiteten betyder at forbruget forventes udskudt til 2013.

Forbrugsskønnet for 2012, som er estimeret pr. november, ligger på niveau med budgetrevision IV. Som altid dækker resultatet over flere forskydninger. På børneudvalgets område forventes en stigning i antallet af ekstrakørsel af elever i folkeskolen. På voksenuudvalgets område forventes et fald i antallet af bevilgede botilbud. Alle andre områder ligger på niveau med estimererne ved budgetrevision IV.

Ved de månedlige økonomiopfølgninger er det kun på fokusområderne, der estimeres nye skøn over de forventede udgifter i 2012. Ikke-fokus områder er baseret på seneste budgetrevision.

Tabel 1. Mer-/ mindre forbrug fordelt på udvalg

I mio. kr.	Opr. budget	Korr. budget	Forv. regnskab	Forv. regnskab pr.	Forventet afvigelse pr.
------------	----------------	-----------------	-------------------	-----------------------	----------------------------

			pr. BR4	november	november
	A	B	b	C	D=C-b
Indtægter (skat, tilskud, udligning)	-3.875,3	-3.897,8	-3.881,5	-3.881,5	0,0
Driftsudgifter	3.835,5	3.867,7	3.842,3	3.842,6	0,3
<i>Myndighed - fællesudgifter</i>	<i>2.554,0</i>	<i>2.422,4</i>	<i>2.411,2</i>	<i>2.408,4</i>	<i>-2,8</i>
- Økonomiudvalget	141,4	145,1	148,2	148,2	0,0
- Udvalget for Børn	521,8	381,6	384,6	385,6	1,0
- Udvalget for Voksne	912,1	894,5	878,3	874,6	-3,7
- Udvalget for Klima og Miljø	137,4	138,4	139,2	139,2	0,0
- Udvalget for Erhverv og Beskæftigelse	841,3	862,7	860,9	860,9	0,0
- Udvalget for Kultur og Fritid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Decentrale enheder (alle udvalg)</i>	<i>1.281,5</i>	<i>1.445,3</i>	<i>1.431,1</i>	<i>1.434,2</i>	<i>3,0</i>
Renter	20,5	34,7	34,7	34,7	0,0
Strukturel balance	-19,3	4,6	-4,5	-4,2	0,3
Anlæg	208,8	239,7	208,3	208,3	0,0
Lån	-166,2	-180,4	-190,0	-190,0	0,0
Afdrag og finansforskydninger	56,9	54,1	54,1	54,1	0,0
Resultat (-overskud, +underskud)	80,2	118,0	67,9	68,2	0,3

Note: Forventet afvigelse skal ses i forhold til det forventede regnskab ved BRIV.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16-01-2013

Taget til efterretning

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Til efterretning.

Bilag

Økonomi- og aktivitetsopfølgning pr. november til Økonomiudvalget

Økonomi- og aktivitetsopfølgning, politikområde 1 og 2 pr. november

Punkt 4: Evaluering af finansiel strategi

12/113296

Sagsprocedure

Økonomiudvalget – Byrådet

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. Evalueringen med tilhørende ændringer af den finansielle strategi tages til efterretning og godkendes

Formål

At byrådet vedtager ændringerne i den finansielle strategi.

At byrådet bliver orienteret om Borger- og Organisationsservices evaluering af den finansielle strategi

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Byrådet vedtog d. 24/11 2010 den finansielle strategi for Holbæk Kommune.

Det overordnede formål med strategien er at fastlægge rammerne for en aktiv styring af Holbæk Kommunes finansielle portefølje, herunder fastlægge retningslinjer, ansvar, beslutningskompetencer og grænserne mellem det politiske og administrative niveau i forhold til det finansielle område.

Strategien har til hensigt at sikre, at kommunen til enhver tid har overblik over de risici, der er forbundet med forvaltningen af aktiver og passiver. Dette overblik skabes i samarbejde med Nordea Danmark A/S, med hvem Borger- og Organisationsservice har indgået en managementaftale.

Borger- og Organisationsservice finder, at strategien er et godt arbejdsredskab til optimering af gæld og likvide midler samt minimering af risici.

Der er dog behov for at ændre pkt. 2 og 4.6 til følgende indhold:

Pkt. 2 Økonomiske pejlemærker ændres fra:

Byrådet har vedtaget nedenstående pejlemærker for Holbæk Kommunes økonomi:

· En 365 dages likviditet på 125 mio. kr.

o Skal være realiseret i 2014

· Overskud på den strukturelle balance

· Dækning af investeringsbehov på 100 mio. kr. årligt, eksklusiv belysning

· Råderum til politisk prioritering

o 15 mio. kr. i 2013 og 25 mio. kr. i 2014

· Driftsudgifter frem til og med 2014

o Reduceres for at indfri pejlemærke for overskud på den strukturelle balance og råderum til politisk prioritering

· Aktiv gældspleje

o Skal ske uden at løbe risici

Pejlemærkerne lægger de overordnede rammer for kommunens finansielle dispositioner, og enhver

beslutning vedrørende likviditetsplacering eller gældspleje, bør være målrettet mod at realisere de opstillede pejlemærker.

Pkt. 2 Økonomiske pejlemærker ændres til:

De af Byrådet til enhver tid vedtagne pejlemærker lægger de overordnede rammer for kommunens finansielle dispositioner og enhver beslutning vedrørende likviditetsplacering eller gældspleje, bør være målrettet mod at realisere de opstillede pejlemærker.

Grunden til ændringen i pkt.2 er, at det vil være nødvendigt at ændre den finansielle strategi, hver gang Byrådet ændrer de økonomiske pejlemærker.

Pkt. 4.6 Konvertibilitet ændres fra:

Minimum 30 pct. af den samlede låneportefølje skal kunne konverteres.

Pkt. 4.6 Konvertibilitet ændres til:

Minimum 30 pct. af den samlede låneportefølje skal kunne konverteres indenfor en kortere årrække.

Grunden til ændringen i pkt. 4.6 er, at skabe mulighed for at optimere den konverterbare del af låneporteføljen. I denne tid med usædvanlige lave renter kan kommunen med fordel "låse" renten på lån med variable renter i dette lave niveau for at skabe budgetsikkerhed. Med en kortere årrække forstås max. 2-3 år.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16-01-2013

Godkendt

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Godkendt.

Punkt 5: Politisk tids- og arbejdsplan vedr. budget 2014-2017

12/108058

Sagsprocedure

Økonomiudvalg – byrådet

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. Den politiske tids- og arbejdsplan vedr. budget 2014-2017 godkendes
2. Administrationens anbefalinger fra evalueringen af budgetproces 2013-2016 følges.

Formål

At fastlægge planen for udarbejdelsen af budget 2014-2017 med det formål at sikre et godt fundament for en sammenhængende budgetproces.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Byrådet har evalueret den gennemførte budgetproces 2013-2016 på et temamøde d. 5. december 2012. Administrationen har udarbejdet en politisk tids- og arbejdsplan for den kommende budgetperiode 2014-2017, som tager højde for nogle af de politiske ønsker, som fremkom ved evalueringen af sidste budgetproces.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16-01-2013

Indstilles godkendt, idet fristen for underændringsforslag fastsættes til kl. 12.00 dagen før 2. behandlingen i Økonomiudvalget. Byrådet beslutter løbende, hvilke materialer der skal offentliggøres.

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Økonomiudvalgets indstilling godkendt.

Bilag

Politisk tids- og arbejdsplan for budget 2014

Evaluering af budgetproces 2013 til planlægning af budgetproces 2014

Punkt 6: Udbud af tilbud på det specialiserede socialområde

12/55777

Sagsprocedure

Udvalget for Voksne, Økonomiudvalget og byrådet.

Hovedindstilling

Direktør Kenn Thomsen indstiller, at Udvalget for Voksne anbefaler Økonomiudvalget og byrådet, at beslutte:

1. At der udfærdiges udbudsmateriale for de af workshoppen anbefalede målgrupper
2. At byrådet orienteres om sagen i august 2013

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Byrådet besluttede den 6. juni 2012 at der tages initiativer til, at Holbæk Kommune arbejder på at få iværksat et fælles udbud på private tilbud på det specialiserede socialområde. Dette i samarbejde med flest mulige kommuner.

Sagen har efterfølgende været præsenteret for Styregruppen for Rammeaftale, K17 og KKR Sjælland, som alle har forholdt sig positivt til sagen.

KKR Sjælland har således anbefalet, at kommunerne på Sjælland deltog i projektet.

Holbæk Kommune er tovholder for projektet, som nu også indgår i planen for udbud i det kommunale netværk i regionen FællesUdbud Sjælland, FUS.

Projektet blev i november 2012 præsenteret på OPP-konferencen OPexecutive i Odense, hvor såvel kommuner, som udbydere deltog. Fra begge sider var der stor interesse for projektet. Således viste både Danske Erhverv og Århus Kommune stor interesse.

Workshop

I samarbejde med udbudsportalen KL blev der afholdt en workshop den 9. november 2012, hvor 14 kommuner deltog.

Resultatet af workshoppen blev en anbefaling af, at der blev arbejdet videre med følgende i projektet:

På børne- og ungeområdet:

- Døgnforanstaltninger efter SEL § 66 stk. 1 nr. 5 målrettet unge mellem 15 – 23 år, som har kombinerede problemstillinger (eksempelvis dårlig begavelse, utilpassede unge el.lign.), som derudover har brug for en misbrugsbehandling eller forebyggelse af misbrug.

På voksenområdet:

- Døgnforanstaltninger til voksne, som er alkoholdemente og sindslidende.
- Derudover blev det anbefalet, at der blev arbejdet på formulering af et udbud til voksne med kombinationer af lidelser indenfor autismspektrummet, udviklingshæmning og eventuel dom til anbringelse for derved at ramme nogle af de særligt dyre foranstaltninger.

Der er nedsat tre arbejdsgrupper på hvert område, som nærmere konkretiserer og indkredser de nævnte målgrupper mere og opstiller krav til tilbuddene til disse i en kravspecifikation, som kan indgå i et samlet udbudsmateriale.

Ligeledes nedsættes en tværkommunal Udbudsarbejdsgruppe, som skal formulere det øvrige udbudsmateriale og som skal være ansvarlig for selve udbudsprocessen.

Arbejdet er sat i gang og der er lavet tids- og aktivitetsplaner i de tre tværkommunale arbejdsgrupper.

12 kommuner har pt. tilkendegivet at de vil være med i projektet, heraf vil ca. halvdelen være med i arbejdet omkring formulering af kravspecifikationen.

Der arbejdes med følgende tidsplan:

Tidspunkt	Aktivitet
30. nov. 2012	Sagen fremlægges for K 17 til orientering
Primo december	Kommunerne melder tilbage.
December	Første indledende møde i arbejdsgrupperne og udbudsgruppen – præsentation, forventningsafstemning og fastlæggelse af tids- og handleplan for projektet.
Jan – Marts	Arbejdsgrupperne arbejder med formulering af kravspecifikation øvrige udbudsmateriale
Marts	Der afholdes markedsmodningsmøde med forventede udbydere til opgaven.
April – Maj	Udbudsmaterialet færdiggøres og fremlægges kommunerne til

godkendelse (herunder fremlæggelse i KKR Sjælland)

August Sagen sendes i udbud

Beslutning i Udvalget for Voksne den 09-01-2013

Indstilles godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16-01-2013

Indstilles godkendt

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Godkendt.

Punkt 7: Besvarelse af Tilsynets henvendelse vedr. årsberetning 2011

11/83059

Sagsprocedure

Økonomiudvalg og byråd.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. Den af administrationen udarbejdede besvarelse tages til efterretning.

Formål

Tilsynet ved Statsforvaltning Sjælland har anmodet byrådet om en nærmere udtalelse vedrørende forholdene omkring kommunens opgørelse og hjemtagelse af tilskud fra kvalitetsfonden.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Som følge af at Holbæk Kommune og kommunens revisionsfirma - BDO Kommunernes Revision - ikke er enig i fortolkning af reglerne omkring hjemtagelse af tilskud fra kvalitetsfonden, har revisionen gjort bemærkning herom i beretningen for både 2010 og 2011. I forlængelse heraf har Tilsynet ved Statsforvaltning Sjælland i skrivelse af 6/11 2012 anmodet byrådet om en nærmere redegørelse.

Iflg. regeringsaftalen for 2009 blev der etableret en kvalitetsfond til statslig medfinansiering af kommunale investeringer i perioden 2009-2018. Fonden har til formål at løfte de fysiske rammer på ældreområdet og for børn og unge på dagtilbuds- og folkeskoleområdet samt vedrørende idrætsfaciliteter. Det er en forudsætning for anvendelse af kvalitetsfondsmidler, at den enkelte kommune bidrager med en tilsvarende finansiering til investeringsprojekterne.

Der er mulighed for at overføre uforbrugte midler til de følgende år. Uforbrugte midler mellem årene skal deponeres på en særskilt konto.

Revisionen har vurderet, at udgifterne ikke kan medtages i både kommunens låneramme og i kommunens opgørelse over tilskudsmidler fra kvalitetsfonden, hvorfor det er opfattelsen, at der skulle have været deponeret et beløb på kr. 16,6 mio. i forbindelse med regnskab 2011.

Holbæk Kommune er af den opfattelse, at kommunen har bidraget med halvdelen af finansieringen uanset, om midlerne er tilvejebragt ved forbrug af kassebeholdningen, ved hjemtagelse af lån el.lign.

For opgørelse og nærmere begrundelse henvises til vedhæftet besvarelse.

Lovgrundlag

Kapitel VI i lov om kommunernes styrelse

Beslutning i Økonomiudvalget den 16-01-2013

Indstilles taget til efterretning

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Til efterretning.

Bilag

Skrivelse af 6/11-2012 fra Statsforvaltningen Sjælland

Kvalitetsfond - besvarelse til Statsforvaltningen Sjælland

Punkt 8: Vestsjællands Almene Boligselskab - afdeling 49, Hanerupvej og Nyvej, Regstrup - låneoptagelse til varmecentral

12/109036

Sagsprocedure

Økonomiudvalget og byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. Byrådet godkender, at Vestsjællands Almene Boligselskab optager et 30-årigt realkreditlån på 1.575.000 kr. til varmecentral m.m. i afdeling 49, Hanerupvej og Nyvej, Regstrup
2. Byrådet godkender den i konsekvens heraf afledte lejeforhøjelse på ca. 17,58 %

Formål

At byrådet godkender låneoptagelse og huslejekforhøjelse i afdeling 49, Hanerupvej og Nyvej, Regstrup.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Baggrundsmateriale:

Vestsjællands Almene Boligselskabs afdeling 49, Hanerupvej 1A-H og Nyvej 11A-F, Regstrup består af 14 familieboliger opført som tæt/lavt byggeri i 1981.

Ansøgning:

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 17. september 2012 besluttet, at der skal ske udskiftning af el-varme til fordel for gaskedler. Herunder opførelse af ny teknikbygning til ny fælles varmecentral inkl. ny rørføring i paneler i boliger, samt nye energimålere, efterisolering af tagrum og vinduesbrystninger.

Vestsjællands Almene Boligselskab ansøger om godkendelse af et 30-årigt realkreditlån med en effektiv renteprocent på 3,17 % på 1.575.000 kr. samt godkendelse af den afledte lejeforhøjelse på 17,58 %.

Når den forventede besparelse på udgiften til forbrug fragår lejestigningen vil der blive tale om en netto besparelse.

Boligstørrelse	Lejestigning pr. md.	Lejestigning i %	Forventet besparelse i energi forbrug pr. md.
55 m ²	627 kr.	17,58 %	683 kr.

Den samlede udgift er anslået til 1.575.000 kr. og finansieres ved et 30-årigt realkreditlån.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Vurdering i forhold til økonomi

Der kræves ikke kommunegaranti for realkreditlånet, så godkendelsen har ingen økonomisk konsekvens for Holbæk Kommune.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16-01-2013

Indstilles godkendt.

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Godkendt.

Punkt 9: Vestsjællands Almene Boligselskab - afdeling3, Præstemarken Jyderup - Helhedsplan

12/105587

Sagsprocedure

Økonomiudvalget og byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. Skema A for Helhedsplanen for afdeling 3, Præstemarken, Jyderup godkendes under forudsætning af, at projektet udføres i overensstemmelse med Landsbyggefondens regulativer og vejledninger
2. Der stilles kommunegaranti for realkreditlån på dels 49.391.000 kr. til byggeskade-, miljø- og tilgængelighedsarbejder og dels 12.368.000 kr. til forbedringsarbejder
3. Holbæk Kommune yder afdeling 3, Præstemarken et rente- og afdragsfrit lån på 500.000 kr. under forudsætning af, at realkreditinstitut, Landsbyggefonden og Vestsjællands Almene Boligselskab yder lån/tilskud for tilsammen 2.000.000 kr.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Baggrundsmateriale:

Vestsjællands Almene Boligselskabs afdeling 3, Præstemarken 1-53, Jyderup består af 53 familieboliger med et samlet boligareal på 5.188 m².

Afdelingen er opført som klynge- og rækkehuse i ét-plan i 1972 - 1974.

Placeringen af bebyggelsen minder om en slange af huse, der stort set ubrudt hænger sammen.

Ansøgning:

Kuben Management har på vegne af Vestsjællands Almene Boligselskab fremsendt en helhedsplan for afdeling 3 Præstemarken. Formålet med planen er ved genopretningsarbejder at fremtidssikre afdelingen, som gennem de seneste 3-4 år har haft tiltagende problemer med skimmelsvampeforekomster som følge af meget store fugtproblemer fra terrændæk, facader og tag.

(Terrændæk er den del af huset, som er lige over jordoverfladen. Terrændækket skal isolere huset mod fugt og holde på varmen inde i huset.)

På nuværende tidspunkt er 4 af afdelingens boliger ikke udlejet, da de på grund af skimmelsvamp er ubeboelige.

Afdelingen står tillige over for begyndende udlejningsvanskeligheder, og blandt andet for at komme denne udfordring i forkøbet er der et behov for en gennemgribende fremtidssikring af afdelingen, så den også i fremtiden vil kunne tilbyde tidsvarende og attraktive boliger.

Helhedsplanen er opdelt i støttede byggeskade-, miljø- og tilgængelighedsarbejder og ustøttede forbedringsarbejder.

De samlede udgifter til renoveringsarbejderne er kalkuleret med 65.972.903 kr. i samarbejde med Landsbyggefonden. Renoveringsarbejderne finansieres således:

Byggeskadearbejder m.m.:

Lån med kommunal garanti/regaranti fra Landsbyggefonden 49.391.000 kr.

Øvrige renoveringsarbejder:

Lån med kommunal garanti 12.368.000 kr.

Tilskud, egne midler m.m. 4.213.000 kr.

Samlet renoveringsudgift 65.972.000 kr.

Holbæk Kommune skal for de støttede og ustøttede lån garantere for den del af lånene, der ligger ud over 60 % af ejendommens markedsværdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab for realkreditlån til byggeskadearbejder m.m. Garantforpligtelsen er endnu ikke beregnet.

Projektet er godkendt af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. november 2012.

Kapitaltilførsel

Projektets gennemførelse kræver ifølge Landsbyggefonden, at kommunen deltager i en kapitaltilførsel, som skal medvirke til at dække de huslejestigninger, der vil være forbundet med renoveringen. Det samlede behov for kapitaltilførsel er af Landsbyggefonden opgjort til 2,5 mio. kr. Se nedenfor:

Holbæk Kommune med 1/5 som et rente- og afdragsfrit lån 500.000 kr.

Realkreditinstitut, som et rente- og afdragsfrit lån 500.000 kr.

Boligorganisation, som et rente- og afdragsfrit lån 500.000 kr.

Landsbyggefonden, som et rente- og afdragsfrit lån 500.000 kr.

Landsbyggefonden, som et tilskud 500.000 kr.

I alt

2.500.000 kr.

Holbæk kommunes medvirken til kapitaltilførsel skal være betinget af de øvrige parter tilsagn om medvirken.

Leje

Gennemførelse af renoveringsarbejderne vil medføre en lejeforhøjelse på 90 kr. pr. m² pr. år. Fra 561 kr. pr. m² pr. år til 651 kr. pr. m² pr. år.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Vurdering i forhold til økonomi

Kommunegarantierne for realkreditlån på henholdsvis 49.391.000 kr. og 12.368.000 kr. er for den del af lånene som ligger ud over 60 % af ejendommens markedsværdi og kan udgøre op til 100 % af lånene.

Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab på det støttede realkreditlån på 49.391.000 kr.

Kommunegarantien kan først opgøres når renoveringen er afsluttet.

Garantierne som maksimalt vil udgøre 61.759.000 kr. påvirker ikke kommunens låneramme og vil kun få konsekvenser for kommunen, såfremt boligafdelingen ikke er i stand til at betale lånene.

Kapitaltilførslen, som er et rente- og afdragsfrit lån på 500.000 kr., skal være betinget af de øvrige parter tilsagn om medvirken.

Den kommunale andel af kapitaltilførslen på 500.000 kr. tages fra konto 018, driftssikring af boligbyggeri.

Bilag 1 – oversigtskort. Præstemarken 1-53, Jyderup

Bilag 2 – budgetark

Beslutning i Økonomiudvalget den 16-01-2013

Indstilles godkendt

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Godkendt.

Bilag

Bilag 2 - budgetark

Bilag 1- Oversigtskort. Præstemarken 1-53

Punkt 10: Vestsjællands Almene Boligselskab - afdeling 73 - Flordalsvej 11-45, Svinninge - låneoptagelse til varmecentral

12/109038

Sagsprocedure

Økonomiudvalget og byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. Byrådet godkender, at Vestsjællands Almene Boligselskab optager et 30-årigt realkreditlån på 1.955.000 kr. til varmecentral m.m. i afdeling 73, Flordalsvej 11-45, Svinninge.
2. Byrådet godkender den i konsekvens heraf afledte lejeforhøjelse på ca. 18,18 %

Formål

At byrådet godkender låneoptagelse og huslejekforhøjelse i afdeling 73, Flordalsvej 11-45, Svinninge.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Baggrundsmateriale:

Vestsjællands Almene Boligselskabs afdeling 73, Flordalsvej 11-45, Svinninge består af 18 familieboliger opført som tæt/lavt byggeri i 1985.

Ansøgning

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 13. september 2012 besluttet, at der skal ske udskiftning af el-varme til gasvarmepumpe. Herunder opførelse af ny teknikbygning til ny varmecentral, etablering af ny fælles varmecentral, varmfordelingsrør til boligerne, ny varmtvandsbeholder inkl. ny rørføring i paneler i boligerne, samt nye energimåler, efterisolering af tagrum.

Vestsjællands Almene Boligselskab ansøger om godkendelse af et 30-årigt realkreditlån med en effektiv renteprocent på 3,62 % på 1.955.000 kr. samt godkendelse af den afledte lejeforhøjelse på gennemsnitlig 18,18 %.

Når den forventede besparelse på udgifterne til forbrug fragår lejestigninger vil der blive tale om en netto besparelse.

Boligstørrelse	Lejestigning pr. md	Lejestigning i %	Forventet energibesparelse i forbrug pr. md.
71 m ²	692 kr.	18,80 %	940 kr.
60 m ²	585 kr.	18,11 %	760 kr.
56 m ²	546 kr.	17,81 %	708 kr.

Den samlede udgift er anslået til 2.261.000 kr. Udgiften finansieres således:

30-årigt realkreditlån	1.955.000 kr.
Afdelingens henlæggelser	300.000 kr.
Energitilskud	6.000 kr.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Vurdering i forhold til økonomi

Der kræves ikke kommunegaranti for realkreditlånet, så godkendelsen har ingen økonomisk konsekvens for Holbæk Kommune.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16-01-2013

Indstilles godkendt.

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Godkendt.

Punkt 11: Forbud mod retlig og faktisk råden over ejendommen Klosterstræde 6, 4300 Holbæk

12/71235

Sagsprocedure

Sagen afgøres i byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. orienteringen tages til efterretning

Formål

Orientering om, at borgmester Søren Kjærsgaard har truffet en formandsafgørelse i henhold til kommunestyrelseslovens § 31.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Borgmester Søren Kjærsgaard har den 18. december 2012 truffet beslutning om at lade deklaration tinglyse på Klosterstræde 6. Med deklarationen er der nedlagt forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen. Det betyder, at ejeren har mistet sine retlige beføjelser til at disponere over ejendommen, herunder bl.a. at foretage udlejning og fysiske ændringer.

Beslutningen er truffet, da det er vurderet, at ejendommen er forbundet med nærliggende sundhedsfare. Det er derfor fundet nødvendigt straks at forhindre udlejer i at foretage fornyet udlejning af det tomme lejemål og forhindre utilstrækkelig eller forkert renovering, inden der eventuelt træffes beslutning om kondemnering.

Det er vurderet, at der er en stærk formodning for, at de fysiske forhold på ejendommen er af så alvorlig karakter, at afgørelse om kondemnering kan blive nødvendig.

Sagens faktum er, at der i maj 2012 blev konstateret synlig skimmelsvamp i boligen. Udlejer oplyste, at der ville blive foretaget en skimmelrenovering inden for en måned. I august 2012 valgte den daværende lejer at opsige lejemålet og

fraflytte, da den pågældende havde oplevet helbredsgener ved at bo i lejemålet. På dette tidspunkt havde udlejer ikke påbegyndt skimmelrenovering.

Plan og Byg har løbende været i kontakt med udlejer for at sikre, at skimmelrenovering ville blive foretaget inden en ny lejer flytter ind.

I oktober 2012 bliver udlejer informeret om, at udlejer skal få foretaget skimmelrenovering samt få lavet aftryksprøver, der viser, at skimmelrenoveringen er afsluttet tilfredsstillende.

På kondemneringsbesigtigelse den 22. november 2012 på ejendommen, er udlejer fortsat ikke påbegyndt skimmelrenovering. På besigtigelsen konstateres følgende mangler ved ejendommen:

- Indvendige forsatsvægge på bindingsværksydervægge
- Fugt, herunder opstigende grundfugt i ydervægge
- Fugt og skimmel i gulvkonstruktionerne
- Ruder med kun et lag glas i gang og badeværelse
- Ingen mulighed for opvarmning i gang

På denne baggrund er det vurderet, at ejendommen er forbundet med nærliggende sundhedsfare, da ejendommen skønnes væsentligt at afvige fra de mindstekrav, som kræves, herunder krav om at beboelsesrum kan yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed og kulde, tilstrækkelig mulighed for opvarmning og et tilfredsstillende indeklima.

Sagen er fortsat under behandling i Plan og Byg.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 885 af 29. august 2012 om kommunernes styrelse (kommunestyrelsesloven), § 31.

Lovbekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010 om byfornyelse og udvikling af byer (byfornyelsesloven), § 80, stk. 1 og § 75, stk. 2-4

Høring

Ejer er orienteret undervejs i hele processen.

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Til efterretning.

Bilag

Underskrevet anmeldelse

Punkt 12: Forbud mod retslig og faktisk råden over ejendommen Kalundborgvej 56/56A-C, 4300 Holbæk

12/10884

Sagsprocedure

Sagen afgøres i byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. orienteringen tages til efterretning.

Formål

Orientering om, at borgmester Søren Kjærsgaard har truffet en formandsafgørelse i henhold til kommunestyrelseslovens § 31.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Borgmester Søren Kjærsgaard har den 18. december 2012 truffet beslutning om at lade deklaration tinglyse på Kalundborgvej 56 og 56 A-C. Med deklarationen er der nedlagt forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen. Det betyder, at ejeren har mistet sine retlige beføjelser til at disponere over ejendommen, herunder bl.a. at foretage udlejning og fysiske ændringer.

Beslutningen er truffet, da det er vurderet, at ejendommen er forbundet med nærliggende sundhedsfare. Det er derfor fundet nødvendigt straks at forhindre udlejer i at foretage fornyet udlejning af tomme lejemål og forhindre utilstrækkelig eller forkert reovering, inden der eventuelt træffes beslutning om kondemnering.

Det er vurderet, at der er en stærk formodning for, at de fysiske forhold på ejendommen er af så alvorlig karakter, at afgørelse om kondemnering kan blive nødvendig.

Sagens faktum er, at boligen Kalundborgvej 56 er fraflyttet på grund af et årelangt sagsforløb med skimmelsvamp, fugt, manglende opvarmning og varmt vand.

Lejerne i 56 B har opsagt lejemålet af samme årsag.

Boligerne 56 A-C har en stor flyttefrekvens, og der har tidligere været behandlet sager med skimmelsvamp.

På besigtigelsen af ejendommen d. 6. december 2012 blev det konstateret, at der var store problemer med at opvarme lejlighederne tilstrækkeligt til beboelse. Boligerne havde på daværende tidspunkt været uden tilstrækkelig varme og varmt vand i fem dage. Det blev af lejerne oplyst, at udfald af denne art sker gentagne gange i løbet af året.

Boligerne fremstår meget op fugtede, og der er flere steder synlig skimmelsvamp.

Disse mangler vurderes at have en sammenhæng med de gener (hovedpine og tørre slimhinder), lejerne kan berette om.

På denne baggrund er det vurderet, at ejendommen er forbundet med nærliggende sundhedsfare, da ejendommen skønnes væsentligt at afvige fra de mindstekrav, som kræves, herunder krav om at beboelsesrum kan yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed og kulde, tilstrækkelig mulighed for opvarmning og et tilfredsstillende indeklima.

Der er efterfølgende fulgt op på sagen og der har været en kondemneringsbesigtigelse den 3. januar 2013. Her blev der konstateret synlig og skjult skimmelsvamp. Sagen er fortsat under behandling i Plan og Byg.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 885 af 29. august 2012 om kommunernes styrelse (kommunestyrelsesloven), § 31.

Lovbekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010 om byfornyelse og udvikling af byer (byfornyelsesloven), § 80, stk. 1 og § 75, stk. 2-4

Høring

Ejer og lejere har været løbende inddraget i sagsforløbet.

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Til efterretning.

Bilag

Underskrevet anmeldelse

Punkt 13: Flagregulativ

12/35913

Sagsprocedure

Økonomiudvalg – byrådet.

Hovedindstilling

Kommunaldirektør Hans Søie indstiller, at:

1. Flagregulativet vedtages

Formål

Da politiet ikke længere har lokaler i Det Gamle Rådhus, skal der fremover ikke flages foran denne bygning på politiets særlige flagdag.

Sagsbeskrivelse af hovedindstilling

Efter det flagregulativ, byrådet vedtog den 11. april 2012, skal der flages foran Det Gamle Rådhus den 19. september, der er politiets særlige flagdag.

Da politiet ikke længere har lokaler i Det Gamle Rådhus, skal flagregulativet tilrettes.

Høring

Der har ikke været foretaget høringer.

Vurdering i forhold til økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutning i Økonomiudvalget den 16-01-2013

Indstilles tiltrådt.

Beslutning i Byrådet den 24-01-2013

Tiltrådt.

Bilag

Flagregulativ - revideret

Flagregulativ vedtaget 11. april 2012

Punkt 14: Lukket: Rengøring - status på kontrakt med Forenede Service

13/2245

Punkt 15: Lukket: Udbud af driften af plejecenter Kastanjely

12/33461

Punkt 16: Lukket: Udbud af driften af Hjemmeplejeområde Øst

12/33461

Punkt 17: Lukket: Opgørelse over salg af ejendomme og grunde i 4. kvartal 2012

12/67853