

REFERAT Teknisk Udvalg 2018-2021 d. 07-09-2021

Mødedato Tirsdag d. 07. september 2021 kl. 12:30

Mødested Mødelokale 1, Kirketorvet

Indholdsfortegnelse

Møde mellem Vejnavnegruppen og Teknisk Udvalg.....	3
Administrationspraksis for digitale skærme langs indfaldsvejen til Vejle.....	4
Orientering om nye regler og vejledning for tæt-lav bebyggelse.....	6
Endelig vedtagelse lokalplan nr. 1339 Centerområde ved Flegmade og Boulevarden, Vejle og tillæg	7
Bemærkninger til Sydtrafiks budget 2022.....	9
Drøftelse af det videre arbejde med plan for trafikale forhold i Skibet.....	11
Iværksættelse af ekspropriation Lilholtvej, Børkop.....	12
Vejle er Vild - også i grøftekanter og på naturgræsarealer.....	13
ØsterBO afd. 11, Østbyen - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet - I	14
ØsterBO afd. 18, Moldeparken - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet	16
ØsterBO afd. 32, Byparken - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet -	18
ØsterBO afd. 41, Byparken - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet -	20
ØsterBO afd. 44, Byparken - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet -	22
De Vanføres Boligselskab afd. 2 - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råd	24
De Vanføres Boligselskab afd. 2 - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råd	26
De Vanføres Boligselskab afd. 2 - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råd	28
ØsterBO afd. 53, Østbyparken - Nybyggeri - Godkendelse af skema C.....	30
AAB Vejle afd. 17, Møllevangen - Renovering - Godkendelse af skema C.....	32
De Vanføres Boligselskab afd. 11501, Hovertoften - Renovering - Godkendelse af skema C.....	35
Vedtægtsændringer for Domea Vejle-Børkop.....	37
Halvårlig opfølgning for brugen af kombineret- og fleksibel udlejning.....	38
Deltagelse i kommunale aktiviteter.....	41
Meddelelser.....	42
Digital godkendelse af beslutningsprotokol.....	43

Punkt 198: Møde mellem Vejnavnegruppen og Teknisk Udvalg

05.01.01-P21-45-18

Resume

I forbindelse med udvalgsrådet den 7. september 2021 afholdes der fællesmøde mellem Vejle Kommunes Vejnavnegruppe og Teknisk Udvalg.

Sagsfremstilling

På mødet vil der blive orienteret om arbejdet og rammerne for navngivning af veje i Vejle Kommune.

I sagens bilag er vedhæftet referat fra Teknisk Udvalgsrådsmøde 18. november 2008, hvor udvalget besluttede at delegerer kompetencen til en vejnavnegruppe, jf. nogen nærmere retningslinier for fastsættelse af vejnavne, som tilsvarende er vedhæftet.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknik Udvalg.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Referat - Retningslinier for fastsættelse af vejnavne i Vejle Kommune - TU 181108

Bilag - Retningslinier for fastsættelse af vejnavne - TU 181108

Punkt 199: Administrationspraksis for digitale skærme langs indfaldsvejen til Vejle

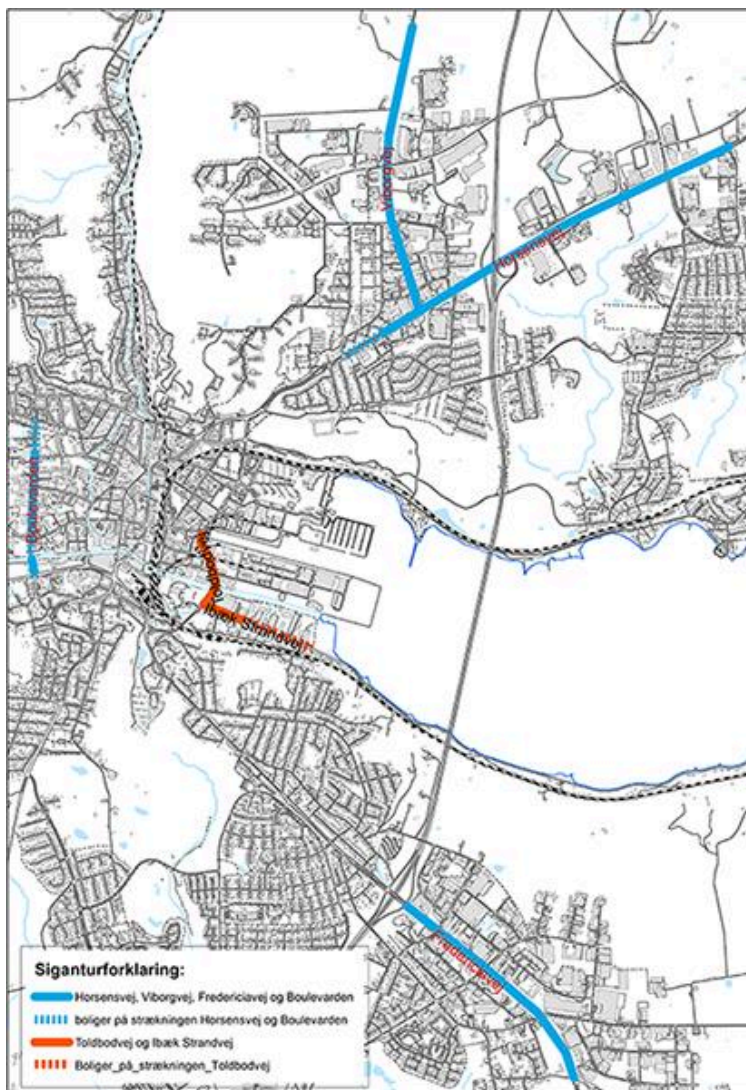
01.02.05-P25-68-21

Resume

Teknisk Udvalg har anmodet om en ny administrationspraksis for brugen af digitale skærme på dele af strækninger på Horsensvej, Fredericiavej, Viborgvej, Boulevarden, Toldbodvej og Ibæk Strandvej. Forvaltningen oplever en del henvendelser om opsætning af digitale skærme langs indfaldsvejene til Vejle.

Den hidtidige praksis har været at give afslag til opsætning af digitale skilte jf. gældende lokalplan nr. 142 for indfaldsvejene, da lokalplanen kun indeholder bestemmelser om, hvor der må være skilte, pyloner og flagstænger, og hvordan de må fremstå. Forvaltningen har flere sager om påbud og politianmeldelser om fjernelse af allerede opsatte skærme. Udvalget ønsker at få udarbejdet en ny administrationspraksis for brug af digitale skærme, der med en række vilkår om placering, størrelser, billedskift mv. fremadrettet kan give mulighed for opsætning af digitale skærme på bygningers facader langs indfaldsvejene.

Sagsfremstilling



Figur 1 - Vejstrækninger indenfor lokalplan nr. 142

Efter gældende lokalplan nr. 142 er der på dele af strækninger på Horsensvej, Fredericiavej, Viborgvej, Boulevarden, Toldbodvej og Ibæk Strandvej bestemmelser om placering af pyloner, flagstænger og facadeskilte. Facadeskilte skal udføres med enkeltstående bogstaver og må ikke fremstå med reflekterende overflader, være gennemlyste eller være bevægelige. Bestemmelserne gør det derfor ikke muligt at anvende digitale skærme.

Den teknologiske udvikling gør, at flere virksomheder ønsker at benytte sig af digitale skærme, der reklamerer for deres egne eller andres produkter, idet det er billigere og nemmere frem for trykte plakater, bannere mv.

Skilte kan opsættes på facader og/eller Pyloner langs ovenstående vejstrækninger. Forvaltningen vurderer dog umiddelbart, at digitale skærme på pyloner langs vejene kan være generende for trafikken. Derfor forslår Forvaltningen, at der kun må opsættes én digital skærm pr. ejendom på bygningens facade med nedenstående begrænsninger:

- Der må kun opsættes én skærm på facaden mod indfaldsvejen pr. ejendom. En skærm kan godt bestå af flere skærmenheder.
- Skærme må kun opsættes på bygninger. Skærme kan således ikke opsættes på trailere, containere eller være fritstående på terræn.
- Digitale skærme skal tilpasses facaden og må ikke rage op over facaden.
- Der må ikke opsættes digitale skærme på tage.
- Digitale skærme må kun opsættes på facaden mod indfaldsveje.
- Digitale skærme må ikke opsættes, hvor der er boliger overfor.
- Digitale skærme må udelukkende have stilbilleder, dog med billedskift med 30 sek. interval.

Der må således ikke køre film eller animationer.

- Ved billedskift skal der ske en langsom op- og nedblænding af lysstyrken til næste billedskift.
- Digitale skærme skal have integreret lysdæmper, som dæmper lyset i forhold til lysforholdene.
- Lys fra skærmen må ikke være generende for omgivelserne eller være til gene for trafikken.
- Der må kun reklameres for egne produkter. Der må ikke henvises til andre virksomheder.
- Der må ikke vises politiske og religiøse budskaber eller vises tekster/billeder, der kan virke stødende, på de digitale skærme.
- Der skal søges om dispensation til digitale skilte i hvert enkelt tilfælde.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udkast til ny administrationspraksis drøftes.

Beslutning

Drøftet.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 200: Orientering om nye regler og vejledning for tæt-lav bebyggelse

01.02.03-P15-2-18

Resume

Forvaltningen gennemgår nye regler for tæt-lav bebyggelse, som er en del af kommuneplan 2021-2033.

Sagsfremstilling

I forbindelse med Kommuneplan 2021-2033, er der udarbejdet nye retningslinjer, i form af generelle rammer, for bl. a. tæt-lav bebyggelse, der skal sikre en bedre kvalitet i disse bebyggelser. Forvaltningen gennemgår på mødet reglerne for tæt-lav bebyggelse og baggrunden for disse.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Punkt 201: Endelig vedtagelse lokalplan nr. 1339 Centerområde ved Flegmade og Boulevarden, Vejle og tillæg nr. 79 til Vejle Kommuneplan 2017-2029

01.02.05-P16-23-20

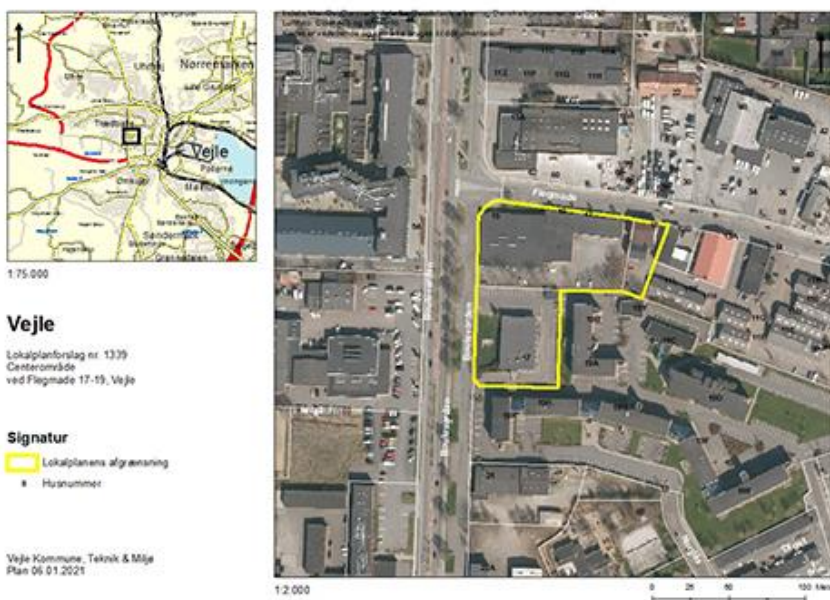
Resume

En privat bygherre har anmodet om lokalplanen.

Lokalplanen muliggør, at der kan bygges en etageejendom i 5-6 etager på hjørnet af Flegmade og Boulevarden med dagligvarebutik, butikker, erhverv, service og boliger.

Lokalplanen er ledsaget af et tillæg til lokalplanen, som skal muliggøre en dagligvarebutik på 2.050 m², hvor den gældende kommuneplanramme alene giver mulighed for 500 m². Dertil gøres det muligt, at indrette stueetagen til boliger. Planforslagene har været i offentlig høring i perioden 11. juni - 6. august 2021. I denne periode er der indkommet 2 bemærkninger. Indsigelserne har alene givet anledning til administrative ændringer i tillægget.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kort over lokalplanområdet

Planens historik

Teknisk Udvalg besluttede på mødet den 9.3.2021, pkt. nr. 64, at igangsætte udarbejdelse af lokalplan nr. 1339 og tillæg nr. 79.

Byrådet besluttede på møde den 9.6.2021, pkt. nr. 132, at sende lokalplanen og tillægget i offentlig høring. Lokalplanen og tillægget har været i offentlig høring fra den 11.6.2021 til den 6.8.2021.

Indsigelser/bemærkninger og ændringer af lokalplanen

I høringsperioden er der indkommet 2 indsigelser/bemærkninger. Den ene fra Stiftet og den anden fra Kystdirektoratet.

Stiftet oplyser at de ikke har bemærkninger til planerne. Kystdirektoratet efterlyser en redegørelse i tillægget til kommuneplanen vedrørende fare for oversvømmelse ved en 100-års regnhændelse i 2115. Plan & Energi har afklaret dette med Kystdirektoratet og tilføjer følgende afsnit til tillægget:

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der er oversvømmelsesrisiko jf. oversvømmelsesloven. Området er udpeget i Risikostyringsplan for oversvømmelse Vejle Midtby. Nyt byggeri i lokalplanområdet skal kunne sikres mod forhøjet vandstand, f.eks. ved store regnhændelser, i en højde op til kote 2,5 (DVR90).

Overtagelsespligt/Frafaldserklæring

Lokalplanområdet er privatejet og i byzone, og en frafaldserklæring er derfor ikke nødvendig.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og byrådet.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget anbefaler over for Byrådet, at lokalplan nr. 1339 og tillæg nr. 79 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 vedtages endeligt med de af forvaltningen indstillede administrative ændringer, at indsigelserne orienteres om Byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljø bemærkninger til indsigelserne

Beslutning

Anbefalet.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 1339

Tillæg nr. 79 til Vejle Kommuneplan 2017-2029

Punkt 202: Bemærkninger til Sydtrafiks budget 2022

13.05.12-Ø00-2-21

Resume

Sydtrafiks budget 2022 er sendt i høring i kommunerne og Regionen med høringsfrist til 15. oktober 2021. Der gives en orientering om budgetforslaget med henblik på endelig behandling på Teknisk Udvalgs møde den 5. oktober 2021

Sagsfremstilling

Sydtrafik har budget 2022 i høring i kommunerne og Regionen med høringsfrist til den 15. oktober 2021.

Budgetforslaget er udarbejdet på grundlag af forudsætningsbudget 2022, som bestyrelsen godkendte den 23. april 2021. Budgetforslag 2022 tager udgangspunkt i budgetoverslag 2022 fra budget 2021, regnskab 2020 samt kendte og forventede ændringer som følge af udviklingen i Covid-19. Som følge af Covid-19 tages der på indtægtssiden udgangspunkt i prognoser baseret på budgettet for 2020 og en forventet påvirkning som følge af Covid-19.

Der foreligger på nuværende tidspunkt en aftale mellem KL og Danske Regioner om statslig kompensation for indtægtstab i 2021. Der foreligger ikke en lignende aftale for 2022, men i budgettet er forudsat, at kompensationen fortsætter. Vejle Kommune forventes kompenseret med ca. 2,0 mio. kr. Der er aftalt forhandlinger i det tidlige efterår. Den manglende afklaring om kompensation skaber usikkerhed omkring budgetforslaget.

Der er følgende opmærksomhedspunkter i budgetforslaget, som bør fremhæves:

- Som følge af Covid-19 forventes indeks for indtægtstallene at ligge på indeks 90 i begyndelsen af 2022 i forhold til budget 2020 stigende til indeks 95 i slutningen af 2022
- Billettaksterne forventes udændrede i 2022
- Udgiften til busdriften forventes stige med 10,4 mio. kr. for Sydtrafik, hvilket hovedsageligt skyldes stigning i omkostningsindekset
- Sydtrafik har opdateret budgettet for Vejle Kommune efter resultatet af udbuddet af buskørsel fra efteråret 2022, og her hævet forventningen med ca. 1,4 mio. kr. for 2022 som primært skyldes en udvidelse af driften til betjening af Tirsbæk Bakker og Grundet fra efteråret 2022 samt indeksregulering
- Brugen af flextur og handicapkørsel forventes tilbage på samme niveau som før Covid-19
- Udgifterne til administrationen stiger med 1,8 mio. kr. i forhold til budget 2021 som følge af omplacerede markedsføringsmidler til kundeambassadørerne, som hidtil har været finansieret af Regionen, ændring af interne funktioner samt prisregulering. Sydtrafik har således hævet budgettet til administration til 45 mio. kr. I regnskab 2020 havde Sydtrafik et samlet forbrug til administration på 38,3 mio. kr. Det svarer til en stigning på 17 %. Sydtrafik har de senere år fremskrevet administrationsbudgettet fra år-til-år, men har holdt forbruget på et markant lavere niveau. Ud fra budgetmaterialet fremgår der ikke ekstraordinære udgifter til administration i 2022, hvorfor der kan stilles spørgsmålstegn ved det høje budgetniveau.

Supplerende sagsfremstilling 7. september 2021

Bilag infobrev vedr. effekt af ny kontrakt i Vejle Kommune dateret 27. august 2021 vedhæftet.

Dobbeltbilag "Udkast til høringsvar budget 2022" udgår og høringsvar justeret redaktionelt, jf. input fra udvalget.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget drøfter input til høringsvar.

Beslutning

Drøftet. Høringsvar sendes.

Bilag

Vejle Kort oversigt.pdf

Kommunebrev Vejle.pdf

Bemærkninger Budgetforslag 2022.pdf

Overslagsår BF2022 Opdateret.pdf

Infobrev vedr. opdatering til 2022.pdf

Udkast til høringssvar buget 2022 ver1 opdateret

Punkt 203: Drøftelse af det videre arbejde med plan for trafikale forhold i Skibet

05.01.02-P20-26-21

Resume

Teknisk udvalg behandlede den 18. maj 2021 sag 127 en henvendelse fra Lokalrådet i Skibet om en plan for trafikale forhold og udvikling for Skibet. Den 17. august 2021 afholdte Teknik & Miljø et borgermøde med deltagelse af borgere, lokalråd og Teknisk udvalg, hvor nuværende trafikale forhold blev drøftet efterfulgt af en workshop, hvor borgerne gav input til konkrete tiltag i Skibet og omegn. Udvalget skal drøfte og tage stilling til hvilke tiltag, der skal arbejdes videre med i Skibet og omegn.

Sagsfremstilling

Den 17. august 2021 afholdte Teknik & Miljø et borgermøde for Skibet og Omegn om de trafikale forhold i området. Der var ca. 50 deltagere med repræsentanter fra lokalrådet, aktive borgere og Teknisk Udvalg. Der var en god og aktiv dialog på mødet.

Borgere og lokalråd ønsker en sammenhængende plan for udvikling af Skibet og omegn og kom med følgende input til trafikale ændringer:

- Forbedring af forhold på Jennumvej
- Bedre markering af krydsning af cykelstier
- Tydelig markering af sikre stier
- Krydset Vardevej/Skibet Bakkevej/Bindeballestien
- Trafikale forhold på Fuglevej
- Trafikale forhold på Bommerhavevej
- Helhedsplan for sammenhængende cykel- og gangstier
- Skolevejen fra Nr. Vilstrup til Skibet
- Skolevejen fra Jennum til Skibet

Ovenstående input skal indgå i en drøftelse i teknisk udvalg for den videre proces for plan for de trafikale forhold og udvikling af Skibet.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget drøfter og tager stilling hvilke tiltag, der skal arbejdes videre med i Skibet og omegn.

Beslutning

Drøftet.

Udvalget ønsker, at de indkomne forslag til tiltag indgår i udvalgets prioriteringslister.

Bilag

Input og opsamling fra workshop 17082021 TU

Punkt 204: Iværksættelse af ekspropriation Lilholtvej, Børkop

05.04.06-P20-13-21

Resume

I forbindelse med etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs sydsiden af Lilholtvej i Børkop - på strækningen mellem Børkop Skovvej og Pjedstedvej - har det ikke været muligt at indgå en frivillig aftale om arealerstatning for jord for en enkelt ejendom på vejstrækningen. Der ønskes iværksat ekspropriation i henhold til vejloven.

Sagsfremstilling

På byrådsmødet 18/8 2021 blev puljen for skolevejsprojekter 2021-2022 endelig besluttet. Projekt nr. 18 på prioriteringslisten omhandler den dobbeltrettede cykelsti langs Lilholtvej i Børkop.

Det er alene lodsejeren af matr. nr. 12k Børkop by, Gauerslund, som bliver berørt af anlægsprojektet. Lodsejeren skal afstå 200 m² fællesareal samt have en ersatning for et levende hegn på 180 lbm, som skal fjernes.

Ejeren af matr. nr. 12 K Børkop by, Gauerslund kan ikke acceptere erstatningen og ønsker ikke at afgive arealet frivilligt.

Økonomi:

Erstatningen i sagen afholdes på anlægsprojektet.

Økonomi

Erstatningen i sagen afholdes på anlægsprojektet.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal behandles af Økonomiudvalget og byrådet.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget anbefaler overfor byrådet, at bemyndige Teknisk Udvalg til at træffe afgørelse om ekspropriation for at kunne erhverve det mindre areal fra matr. nr. 12k Børkop By, Gauerslund, jf. procedurereglerne i vejlovens §§94-123, som også betyder, at erstatningen kan fastsættes ved taksation, at der indkaldes til åstedsforretning med henblik på ekspropriation, at Teknisk Udvalg beslutter, hvem fra udvalget der skal deltage i åstedsforretningen, og at tidspunkt for åstedsforretningen aftales direkte med det/de udpegede udvalgsmedlem(mer).

Beslutning

1. at anbefalet og i øvrigt godkendt.
Morten Kristensen tog forbehold.

Bilag

oversigtskort

Ekspropriationsplan.pdf

Punkt 205: Vejle er Vild - også i grøftekanter og på naturgræsarealer

05.01.15-A00-1-19

Resume

Orientering om principperne for klipning af rabatter, grøftekanter og skrånninger ved vejarealer samt naturgræsarealer.

Sagsfremstilling

Forvaltningen ønsker at orientere udvalget om en række principper for klipning af rabatter, grøftekanter og skrånninger ved vejarealer samt naturgræsarealer. Der vil desuden blive orienteret om de forsøg med mere vild natur, som Vej & Park er i gang med samt har planer om. Endelig beskrives nogle eventuelle økonomiske udfordringer og konsekvenser. Yderligere information om græsklipning er vedhæftet sagen.

Natur- & Miljøudvalget vil tilsvarende blive orienteret.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Klima og resiliensvurdering

Arbejdet med øget biodiversitet ved rabatter og naturgræsarealer vurderes at have en positiv effekt på både klima og resiliens i naturen.

Historik

Teknik- og Miljødirektøren indstiller, 1. oktober 2019, pkt. 208:
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning fra Teknisk Udvalg, 1. oktober 2019, pkt. 208:
Taget til efterretning.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Information om græsklipning ved veje og naturgræsarealer i Vejle Kommune, juli 2021

Punkt 206: ØsterBO afd. 11, Østbyen - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet - Køkkener

03.02.00-P19-9-21

Resume

ØsterBO anmoder om godkendelse af optagelse af lån og huslejestigning i afdeling 11 i forbindelse med kollektiv råderet - renovering af køkkener.

Sagsfremstilling



Figur 1: Oversigtskort over afd. 2.

ØsterBO's afd. 11 omfatter 371 familieboliger beliggende i Valløesgade 2-14, Ørstedsgade 33-41 & 58-64 og Østerled 2-50.

Afdelingen har på et møde den 15. juni 2021 besluttet at give beboerne mulighed for at udskifte køkken via kollektiv råderet over en periode på ca. 10 år. Det blev tillige besluttet, at det maksimale rådighedsbeløb ikke må overstige 73.000 kr. pr. lejemål.

Kollektiv råderet betyder:
Afdelingen kan på et afdelingsmøde træffe beslutning om, at beboerne i afdelingen skal have mulighed for at udføre bestemte forbedringer af boligen. Afdelingen kan fastsætte nærmere rammer for forbedringerne, herunder fastsætte maksimumsbeløb for forbedringsarbejdet. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.
Ved kollektiv råderet er det afdelingen, som finansierer arbejdet mod, at beboeren betaler af på denne finansiering via et månedligt tillæg til huslejen.

Figur 2: Faktaboks om kollektiv råderet. Kildehenvisning: Lov om almene boliger § 37B.

ØsterBO oplyser, at de forventer, at der skal udskiftes ca. 15-20 køkkener inden for de første år. Resten vil blive fortaget indenfor ca. 10 år.

I forbindelse med fraflytninger vil lejemålene blive moderniseret i det omfang det er tiltrængt.

Økonomi

Huslejekonsekvenser og finansiering

ØsterBO oplyser følgende:

At huslejberegningerne kun er udregnet efter maksimumsbeløbet på 73.000 kr. for køkken med følgende eksempler på huslejestigninger:

Lejligheder	Nuværende leje (pr. mdr.)	Nuværende leje (pr. m ² /år)	Maks lejestigning i %	Max stigning (pr. mdr.)	Ny leje (pr. mdr.)	Ny leje (pr. m ² /år)
2-værelses 53 m ²	2.850	645,19	17,90	510,00	3.360	760,66
3-værelses, 80 m ²	5.046	756,90	10,11	510,00	5.556	833,40
4-værelses 108 m ²	5.215	579,44	9,78	510,00	5.725	636,11
5-værelses 131 m ²	7.697	705,07	6,63	510,00	8.207	751,79

Figur 3: Overblik over de nye huslejestigninger i forbindelse med udskiftning af køkken.

At finansieringen vil ske ved optagelse af et fastforrentet 20-årigt realkreditlån. Lånene hjemtages løbende og den samlede låneramme er ca. 42.000.000 kr.

Lovgrundlag

Låneoptagelse med pant i fast ejendom kræver kommunal godkendelse jf. almenboliglovens § 29. Byrådet godkendte den 2. oktober 2013 pkt. nr. 178, at beslutningskompetencen i sager om optagelse af lån med pant i fast ejendom uden kommunale garantier delegeres til Teknisk Udvalg.

Politisk råderum

Der foreligger et politisk råderum, men i afvejningen bør indgå hensynet til den demokratiske beboerbeslutningsproces, som er kendetegnet for almene boligorganisationer, over for hensynet til det aktuelle huslejeniveau/huslejestigning.

Forvaltningens bemærkninger

Renovering af køkkener kan gøre boligerne mere attraktive og huslejestigningen anses som moderat. Huslejen vil alene stige i de lejemaal, hvor den enkelte beboer har besluttet at få sit køkken renoveret, og tillægget til huslejen er berettiget til boligstøtte.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender en låneoptagelse på ca. 42.000.000 kr. med pant i fast ejendom i forbindelse med kollektiv råderet af køkkenet i afd. 11, og at udvalget godkender huslejestigningerne jf. figur 3.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 207: ØsterBO afd. 18, Moldeparken - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet

03.02.00-P19-5-21

Resume

ØsterBO anmoder om godkendelse af optagelse af lån og huslejestigning i afdeling 18, Moldeparken i forbindelse med kollektiv råderet - renovering af køkkener.

Sagsfremstilling



Figur 1: Oversigtskort over afd. 18, Moldeparken.

ØsterBO's afd. 18, Moldeparken, omfatter 350 familieboliger og 30 ældreboliger fordelt på 7 blokke, og er beliggende Moldevej 7-75.

Afdelingen har på et møde den 15. juni 2021 besluttet at give beboerne mulighed for at udskifte køkken via kollektiv råderet over en periode på 10-12 år. Det blev tillige besluttet, at det maksimale rådighedsbeløb ikke må overstige 73.000 kr. pr. lejemål.

Kollektiv råderet betyder:
Afdelingen kan på et afdelingsmøde træffe beslutning om, at beboerne i afdelingen skal have mulighed for at udføre bestemte forbedringer af boligen.
Afdelingen kan fastsætte nærmere rammer for forbedringerne, herunder fastsætte maksimumsbeløb for forbedringsarbejdet.
Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.
Ved kollektiv råderet er det afdelingen, som finansierer arbejdet mod, at beboeren betaler af på denne finansiering via et månedligt tillæg til huslejen.

Figur 2: Faktaboks om kollektiv råderet. Kildehenvisning: Lov om almene boliger § 37B.

ØsterBO oplyser, at 115 ud af 380 køkkener er renoveret i 2019/2020 i forbindelse med en større helhedsplan i afdelingen. De forventer, at der skal udskiftes ca. 15-25 køkkener inden for de første år. Resten vil blive fortaget indenfor 10-12 år. I forbindelse med fraflytninger vil lejemålene blive moderniseret i det omfang det er tiltrængt.

Økonomi

Huslejekonsekvenser og finansiering
ØsterBO oplyser følgende:

At huslejberegningerne kun er udregnet efter maksimumsbeløbet på 73.000 kr. for køkkenet med følgende eksempler på huslejestigninger:

Lejligheder	Nuværende leje (pr. mdr.)	Nuværende leje (pr. m ² /år)	Maks lejestigning i %	Maks lejestigning (pr. mdr.)	Ny leje (pr. mdr.)	Ny leje (pr. m ² /år)
2-værelses 67 m ²	4.154	744,00	12,28	510	4.664	835,34
3-værelses 80 m ²	5.046	756,90	10,11	510	5.556	833,40
4-værelses 94 m ²	5.919	755,49	8,62	510	6.428	820,60
2-værelses ældrebolig 71 m ²	4.113	695,15	12,40	510	4.623	781,35

Figur 3: Overblik over de nye huslejestigninger i forbindelse med udskiftning af køkken.

At finansieringen vil ske ved optagelse af et fastforrentet 20-årigt realkreditlån. Lånene hjemtages løbende og den samlede låneramme er ca. 22.000.000 kr.

Lovgrundlag

Låneoptagelse med pant i fast ejendom kræver kommunal godkendelse jf. almenboliglovens § 29. Byrådet godkendte den 2. oktober 2013 pkt. nr. 178, at beslutningskompetencen i sager om optagelse af lån med pant i fast ejendom uden kommunale garantier delegeres til Teknisk Udvalg.

Politisk råderum

Der foreligger et politisk råderum, men i afvejningen bør indgå hensynet til den demokratiske beboerbeslutningsproces, som er kendetegnet for almene boligorganisationer, over for hensynet til det aktuelle huslejeniveau/huslejestigning.

Forvaltningens bemærkninger

Renovering af køkkener kan gøre boligerne mere attraktive og huslejestigningen anses som moderat. Huslejen vil alene stige i de lejemål, hvor den enkelte beboer har besluttet at få sit køkken renoveret, og tillægget til huslejen er berettiget til boligstøtte.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender en låneoptagelse på ca. 22.000.000 kr. med pant i fast ejendom i forbindelse med kollektiv råderet i afd. 18, Moldeparken, og
at udvalget godkender huslejestigningerne jf. figur 3.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 208: ØsterBO afd. 32, Byparken - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet - Køkkener

03.02.00-P19-11-21

Resume

ØsterBO anmoder om godkendelse af optagelse af lån og huslejestigning i afdeling 32 i forbindelse med kollektiv råderet - renovering af køkkener.

Sagsfremstilling



Figur 1: Oversigtskort over afd. 32

ØsterBO's afd. 32 omfatter 135 familieboliger beliggende Vedelsgade 55A,B,C & 57A,B,C; Nyboesgade 1A,B,C; Staldgaardsgade 7A,B & 12A,B,C & 25-27 og Tønnesgade 9-15.

Afdelingen har på et møde den 2. juni 2021 besluttet at give beboerne mulighed for at udskifte køkken via kollektiv råderet over en periode på ca. 10 år. Det blev tillige besluttet, at det maksimale rådighedsbeløb ikke må overstige 73.000 kr. pr. lejemål.

Kollektiv råderet betyder:
Afdelingen kan på et afdelingsmøde træffe beslutning om, at beboerne i afdelingen skal have mulighed for at udføre bestemte forbedringer af boligen.
Afdelingen kan fastsætte nærmere rammer for forbedringerne, herunder fastsætte maksimumsbeløb for forbedringsarbejdet.
Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.
Ved kollektiv råderet er det afdelingen, som finansierer arbejdet mod, at beboeren betaler af på denne finansiering via et månedligt tillæg til huslejen.

Figur 2: Faktaboks om kollektiv råderet. Kildehenvisning: Lov om almene boliger § 37B.

ØsterBO oplyser, at de forventer, at der skal udskiftes ca. 15-20 køkkener inden for de første år. Resten vil blive fortaget indenfor ca. 10 år.

I forbindelse med fraflytninger vil lejemålene blive moderniseret i det omfang det er tiltrængt.

Økonomi

Huslejekonsekvenser og finansiering

ØsterBO oplyser følgende:

At huslejberegningerne kun er udregnet efter maksimumsbeløbet på 73.000 kr. for køkken med følgende eksempler på huslejestigninger:

Lejligheder	Nuværende leje (pr. mdr.)	Nuværende leje (pr. m ² /år)	Maks lejestigning i %	Max stigning (pr. mdr.)	Ny leje (pr. mdr.)	Ny leje (pr. m ² /år)
1-værelses 40 m ²	2.323	696,90	21,95	510,00	2.833	849,90
2-værelses 69 m ²	4.083	744,00	12,49	510,00	4.593	798,78
3-værelses 97 m ²	5.623	695,63	9,07	510,00	6.133	758,72

Figur 3: Overblik over de nye huslejestigninger i forbindelse med udskiftning af køkken.

At finansieringen vil ske ved optagelse af et fastforrentet 20-årigt realkreditlån. Lånene hjemtages løbende og den samlede låneramme er ca. 9,9 mio. kr.

Lovgrundlag

Låneoptagelse med pant i fast ejendom kræver kommunal godkendelse jf. almenboliglovens § 29. Byrådet godkendte den 2. oktober 2013 pkt. nr. 178, at beslutningskompetencen i sager om optagelse af lån med pant i fast ejendom uden kommunale garantier delegeres til Teknisk Udvalg.

Politisk råderum

Der foreligger et politisk råderum, men i afvejningen bør indgå hensynet til den demokratiske beboerbeslutningsproces, som er kendetegnet for almene boligorganisationer, over for hensynet til det aktuelle huslejeniveau/huslejestigning.

Forvaltningens bemærkninger

Renovering af køkkener kan gøre boligerne mere attraktive og huslejestigningen anses som moderat. Huslejen vil alene stige i de lejemaal, hvor den enkelte beboer har besluttet at få sit køkken renoveret, og tillægget til huslejen er berettiget til boligstøtte.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender en låneoptagelse på ca. 9,9 mio. kr. med pant i fast ejendom i forbindelse med kollektiv råderet af køkkener i afd. 32, og at udvalget godkender huslejestigningerne jf. figur 3.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 209: ØsterBO afd. 41, Byparken - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet - Køkkener

03.02.00-P19-10-21

Resume

ØsterBO anmoder om godkendelse af optagelse af lån og huslejestigning i afdeling 41 i forbindelse med kollektiv råderet - renovering af køkkener.

Sagsfremstilling



Figur 1: Oversigtskort over afd. 41

ØsterBO's afd. 41 omfatter 80 familieboliger beliggende i Odinsgade 19-25, Nyboesgade 7A,B & 11A,B og Ydunsgade 1-7.

Afdelingen har på et møde den 15. juni 2021 besluttet at give beboerne mulighed for at udskifte køkken via kollektiv råderet over en periode på ca. 10 år. Det blev tillige besluttet, at det maksimale rådighedsbeløb ikke må overstige 73.000 kr. pr. lejemål.

Kollektiv råderet betyder:
Afdelingen kan på et afdelingsmøde træffe beslutning om, at beboerne i afdelingen skal have mulighed for at udføre bestemte forbedringer af boligen.
Afdelingen kan fastsætte nærmere rammer for forbedringerne, herunder fastsætte maksimumsbeløb for forbedringsarbejdet.
Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.
Ved kollektiv råderet er det afdelingen, som finansierer arbejdet mod, at beboeren betaler af på denne finansiering via et månedligt tillæg til huslejen.

Figur 2: Faktaboks om kollektiv råderet. Kildehenvisning: Lov om almene boliger § 37B.

ØsterBO oplyser, at de forventer, at der skal udskiftes ca. 15-20 køkkener inden for de første år. Resten vil blive fortaget indenfor ca. 10 år.

I forbindelse med fraflytninger vil lejemålene blive moderniseret i det omfang det er tiltrængt.

Økonomi

Huslejekonsekvenser og finansiering

ØsterBO oplyser følgende:

At huslejberegningerne kun er udregnet efter maksimumsbeløbet på 73.000 kr. for køkkenet med følgende eksempler på huslejestigninger:

Lejligheder	Nuværende leje (pr. mdr.)	Nuværende leje (pr. m ² /år)	Maks lejestigning i %	Max stigning (pr. mdr.)	Ny leje (pr. mdr.)	Ny leje (pr. m ² /år)
1-værelses 62 m ²	4.431	857,00	10,38	460,00	4.891	946,65
3-værelses 76 m ²	5.558	877,00	8,28	460,00	6.018	950,21

Figur 3: Overblik over de nye huslejestigninger i forbindelse med udskiftning af køkkenet.

At finansieringen vil ske ved optagelse af et fastforrentet 20-årigt realkreditlån. Lånene hjemtages løbende og den samlede låneramme er ca. 5,9 mio. kr.

Lovgrundlag

Låneoptagelse med pant i fast ejendom kræver kommunal godkendelse jf. almenboliglovens § 29. Byrådet godkendte den 2. oktober 2013 pkt. nr. 178, at beslutningskompetencen i sager om optagelse af lån med pant i fast ejendom uden kommunale garantier delegeres til Teknisk Udvalg.

Politisk råderum

Der foreligger et politisk råderum, men i afvejningen bør indgå hensynet til den demokratiske beboerbeslutningsproces, som er kendetegnet for almene boligorganisationer, over for hensynet til det aktuelle huslejeniveau/huslejestigning.

Forvaltningens bemærkninger

Renovering af køkkener kan gøre boligerne mere attraktive og huslejestigningen anses som moderat. Huslejen vil alene stige i de lejemål, hvor den enkelte beboer har besluttet at få sit køkken renoveret, og tillægget til huslejen er berettiget til boligstøtte.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender en låneoptagelse på ca. 5,9 mio. kr. med pant i fast ejendom i forbindelse med kollektiv råderet af køkkener i afd. 41, og
at udvalget godkender huslejestigningerne jf. figur 3.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 210: ØsterBO afd. 44, Byparken - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet - Køkkener

03.02.00-P19-12-21

Resume

ØsterBO anmoder om godkendelse af lån og huslejestigning i afdeling 44, Byparken, i forbindelse med kollektivråderet - renovering af køkkener.

Sagsfremstilling



Figur 1: Oversigtskort over afd. 44, Byparken.

ØsterBO's afd. 44 omfatter 36 familieboliger beliggende på Horsensvej 37 A, B og C.

Afdelingen har på et afdelingsmøde den 7. juni 2021 besluttet at give beboerne mulighed for at udskifte køkken via kollektiv råderet over en periode på ca. 10 år. Det blev tillige besluttet, at det maksimale rådighedsbeløb ikke må overstige 73.000 kr. pr. lejemål.

Kollektiv råderet betyder:
Afdelingen kan på et afdelingsmøde træffe beslutning om, at beboerne i afdelingen skal have mulighed for at udføre bestemte forbedringer af boligen.
Afdelingen kan fastsætte nærmere rammer for forbedringerne, herunder fastsætte maksimumsbeløb for forbedringsarbejdet.
Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.
Ved kollektiv råderet er det afdelingen, som finansierer arbejdet mod, at beboeren betaler af på denne finansiering via et månedligt tillæg til huslejen.

Figur 2: Faktaboks om kollektiv råderet. Kildehenvisning: Lov om almene boliger § 37B.

ØsterBO oplyser, at de forventer, at der skal udskiftes ca. 4-8 køkkener inden for de første år. Resten vil blive udskiftet løbende indenfor ca. 10 år.

I forbindelse med fraflytninger vil lejemålene blive moderniseret i det omfang det er tiltrængt.

Økonomi

Huslejekonsekvenser og finansiering

ØsterBO oplyser følgende:

At husleje huslejberegningerne kun er udregnet efter maksimumsbeløbet på 73.000 kr. for køkken med følgende eksempler på huslejestigninger:

Lejligheder	Nuværende leje (pr. mdr.)	Nuværende leje (pr. m ² /år)	Maks lejestigning i %	Max stigning (pr. mdr.)	Ny leje (pr. mdr.)	Ny leje (pr. m ² /år)
2-værelses 56 m ²	4.030	863,00	11,41	460,00	4.490	962,14
3-værelses 80 m ²	5.700	855,00	8,07	460,00	6.160	924,00
4-værelses 104 m ²	7.294	841,00	6,31	460,00	7.754	894,69

Figur 3: Overblik over de nye huslejestigninger.

At finansieringen vil ske ved optagelse af et fastforrentet 20-årigt realkreditlån.

Lånene hjemtages løbende og den samlede låneramme bliver på ca. 2,7 mio. kr.

Lovgrundlag

Låneoptagelse med pant i fast ejendom kræver kommunal godkendelse jf. almenboliglovens § 29. Byrådet godkendte den 2. oktober 2013 pkt. nr. 178, at beslutningskompetencen i sager om optagelse af lån med pant i fast ejendom uden kommunale garantier delegeres til Teknisk Udvalg.

Politisk råderum

Der foreligger et politisk råderum, men i afvejningen bør indgå hensynet til den demokratiske beboerbeslutningsproces, som er kendetegnet for almene boligorganisationer, over for hensynet til det aktuelle huslejeniveau/huslejestigning.

Forvaltningens bemærkninger

Renovering af køkkener kan gøre boligerne mere attraktive og huslejestigningen anses som moderat. Huslejen vil alene stige i de lejemaal, hvor den enkelte beboer har besluttet at få sit køkken renoveret, og tillægget til huslejen er berettiget til boligstøtte.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender en låneoptagelse på ca. 2,7 mio. kr. med pant i fast ejendom i forbindelse med kollektiv råderet af køkkener i afd. 44, og

at udvalget godkender huslejestigningerne jf. figur 3.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 211: De Vanføres Boligselskab afd. 2 - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet - Gulve

03.02.00-P19-8-21

Resume

De Vanføres Boligselskab (DVB) anmoder om godkendelse af optagelse af lån og huslejestigning i afdeling 2 i forbindelse med kollektiv råderet - renovering af gulve.

Sagsfremstilling



Figur 1: Oversigtskort over afd. 2.

DVB's afd. 2 omfatter 31 fritliggende enfamiliehuse beliggende i 3 kommuner; Horsens, Vejle og Fredericia.

Afdelingen har på et møde den 1. juni 2021 besluttet at give beboerne mulighed for at udskifte gulve via kollektiv råderet over en periode på 10-12 år. Det blev tillige besluttet, at det maksimale rådighedsbeløb for udskiftning af gulve ikke må overstige 73.000 kr. pr. lejemål.

Kollektiv råderet betyder:
Afdelingen kan på et afdelingsmøde træffe beslutning om, at beboerne i afdelingen skal have mulighed for at udføre bestemte forbedringer af boligen.
Afdelingen kan fastsætte nærmere rammer for forbedringerne, herunder fastsætte maksimumsbeløb for forbedringsarbejdet.
Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.
Ved kollektiv råderet er det afdelingen, som finansierer arbejdet mod, at beboeren betaler af på denne finansiering via et månedligt tillæg til huslejen.

Figur 2: Faktaboks om kollektiv råderet. Kildehenvisning: Lov om almene boliger § 37B.

DVB oplyser, at 5 ud af 31 gulve i perioden 2018-2020 er blevet renoveret i forbindelse med en større helhedsplan i afdelingen. De forventer, at der skal udskiftes ca. 5-10 gulve inden for de første år. Resten vil blive fortaget indenfor 10-12

år.

I forbindelse med fraflytninger vil lejemålene blive moderniseret i det omfang det er tiltrængt.

Økonomi

Huslejekonsekvenser og finansiering

DVB oplyser følgende:

At huslejberegningerne kun er udregnet efter maksimumsbeløbet på 73.000 kr. for gulve med følgende eksempler på huslejestigninger:

Lejligheder	Nuværende leje (pr. mdr.)	Nuværende leje (pr. m ² /år)	Maks lejestigning i %	Maks lejestigning (pr. mdr.)	Ny leje (pr. mdr.)	Ny leje (pr. m ² /år)
Lejemål på 80 m ²	4.789	718,32	10,65	510	5.299	794,82
Lejemål på 90 m ²	6.249	833,16	8,16	510	6.759	901,16
Lejemål på 101 m ²	7.077	840,84	7,21	510	7.587	901,43
Lejemål på 115 m ²	7.452	777,60	6,84	510	7.962	830,82

Figur 3: Overblik over de nye huslejestigninger i forbindelse med udskiftning af gulve.

At finansieringen vil ske ved optagelse af et fastforrentet 20-årigt realkreditlån. Lånene hjemtages løbende og den samlede låneramme er 2.200.000 kr.

Lovgrundlag

Låneoptagelse med pant i fast ejendom kræver kommunal godkendelse jf. almenboliglovens § 29. Byrådet godkendte den 2. oktober 2013 pkt. nr. 178, at beslutningskompetencen i sager om optagelse af lån med pant i fast ejendom uden kommunale garantier delegeres til Teknisk Udvalg.

Politisk råderum

Der foreligger et politisk råderum, men i afvejningen bør indgå hensynet til den demokratiske beboerbeslutningsproces, som er kendetegnet for almene boligorganisationer, over for hensynet til det aktuelle huslejeniveau/huslejestigning.

Forvaltningens bemærkninger

Renovering af gulve kan gøre boligerne mere attraktive og huslejestigningen anses som moderat. Huslejen vil alene stige i de lejemål, hvor den enkelte beboer har besluttet at få sit gulv renoveret, og at tillægget til huslejen er berettiget til boligstøtte.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender en låneoptagelse på 2.200.000 kr. med pant i fast ejendom i forbindelse med kollektiv råderet af gulve i afd. 2, og

at udvalget godkender huslejestigningerne jf. figur 3.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 212: De Vanføres Boligselskab afd. 2 - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet - Badeværelser

03.02.00-P19-7-21

Resume

De Vanføres Boligselskab (DVB) anmoder om godkendelse af optagelse af lån og huslejestigning i afdeling 2 i forbindelse med kollektiv råderet - renovering af badeværelser.

Sagsfremstilling



Figur 1: Oversigtskort over afd. 2.

DVB's afd. 2 omfatter 31 fritliggende enfamiliehuse beliggende i 3 kommuner; Horsens, Vejle og Fredericia.

Afdelingen har på et møde den 1. juni 2021 besluttet at give beboerne mulighed for at udskifte badeværelser via kollektiv råderet over en periode på 10-12 år. Det blev tillige besluttet, at det maksimale rådighedsbeløb for udskiftning af badeværelser ikke må overstige 110.000 kr. pr. lejemål.

Kollektiv råderet betyder:
Afdelingen kan på et afdelingsmøde træffe beslutning om, at beboerne i afdelingen skal have mulighed for at udføre bestemte forbedringer af boligen. Afdelingen kan fastsætte nærmere rammer for forbedringerne, herunder fastsætte maksimumsbeløb for forbedringsarbejdet. Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.
Ved kollektiv råderet er det afdelingen, som finansierer arbejdet mod, at beboeren betaler af på denne finansiering via et månedligt tillæg til huslejen.

Figur 2: Faktaboks om kollektiv råderet. Kildehenvisning: Lov om almene boliger § 37B.

DVB oplyser, at der skal udskiftes ca. 5-10 badeværelser inden for de første år. Resten vil blive fortaget indenfor en periode på 10-12 år.

I forbindelse med fraflytninger vil lejemålene blive moderniseret i det omfang det er tiltrængt.

Økonomi

Huslejekonsekvenser og finansiering
DVB oplyser følgende:

At huslejberegningerne kun er udregnet efter maksimumsbeløbet på 110.000 kr. for badeværelser med følgende eksempler på huslejestigninger:

Lejligheder	Nuværende leje (pr. mdr.)	Nuværende leje (pr. m ² /år)	Maks lejestigning i %	Maks lejestigning (pr. mdr.)	Ny leje (pr. mdr.)	Ny leje (pr. m ² /år)
Lejemål på 80 m ²	4.789	718,32	16,08	770	5.559	995,61
Lejemål på 90 m ²	6.249	833,16	12,32	770	7.019	896,00
Lejemål på 101 m ²	7.077	840,84	10,88	770	7.847	1177,06
Lejemål på 115 m ²	7.452	777,60	10,33	770	8.222	1389,63

Figur 3: Overblik over de nye huslejestigninger i forbindelse med udskiftning af badeværelser.

At finansieringen vil ske ved optagelse af et fastforrentet 20-årigt realkreditlån. Lånene hjemtages løbende og den samlede låneramme er ca. 4 mio. kr.

Lovgrundlag

Låneoptagelse med pant i fast ejendom kræver kommunal godkendelse jf. almenboliglovens § 29. Byrådet godkendte den 2. oktober 2013 pkt. nr. 178, at beslutningskompetencen i sager om optagelse af lån med pant i fast ejendom uden kommunale garantier delegeres til Teknisk Udvalg.

Politisk råderum

Der foreligger et politisk råderum, men i afvejningen bør indgå hensynet til den demokratiske beboerbeslutningsproces, som er kendetegnet for almene boligorganisationer, over for hensynet til det aktuelle huslejeniveau/huslejestigning.

Forvaltningens bemærkninger

Renovering af badeværelser kan gøre boligerne mere attraktive og huslejestigningen anses som moderat. Huslejen vil alene stige i de lejemål, hvor den enkelte beboer har besluttet at få sit badeværelse udskiftet, og tillægget til huslejen er berettiget til boligstøtte.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender en låneoptagelse på ca. 4 mio. kr. med pant i fast ejendom i forbindelse med kollektiv råderet af badeværelser i afd. 2, og
at udvalget godkender huslejestigningerne jf. figur 3.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 213: De Vanføres Boligselskab afd. 2 - Låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet - Køkkener

03.02.00-P19-6-21

Resume

De Vanføres Boligselskab (DVB) anmoder om godkendelse af optagelse af lån og huslejestigning i afdeling 2, i forbindelse med kollektiv råderet - renovering af køkkener.

Sagsfremstilling



Figur 1: Oversigtskort over afd. 2.

DVB's afd. 2 omfatter 31 fritliggende enfamiliehuse beliggende i 3 kommuner; Horsens, Vejle og Fredericia.

Afdelingen har på et møde den 1. juni 2021 besluttet at give beboerne mulighed for at udskifte køkken via kollektiv råderet over en periode på 10-12 år. Det blev tillige besluttet, at det maksimale rådighedsbeløb for udskiftning af køkkenet ikke må overstige 73.000 kr. pr. lejemål.

Kollektiv råderet betyder:
Afdelingen kan på et afdelingsmøde træffe beslutning om, at beboerne i afdelingen skal have mulighed for at udføre bestemte forbedringer af boligen.
Afdelingen kan fastsætte nærmere rammer for forbedringerne, herunder fastsætte maksimumsbeløb for forbedringsarbejdet.
Boligorganisationen godkender afdelingsmødets beslutninger.
Ved kollektiv råderet er det afdelingen, som finansierer arbejdet mod, at beboeren betaler af på denne finansiering via et månedligt tillæg til huslejen.

Figur 2: Faktaboks om kollektiv råderet. Kildehenvisning: Lov om almene boliger § 37B.

DVB oplyser, at 8 ud af 31 køkkener i perioden 2018-2020 er blevet renoveret i forbindelse med en større helhedsplan i afdelingen. De forventer, at der skal udskiftes ca. 5-10 køkkener inden for de første år. Resten vil blive udskiftet indenfor

en periode på 10-12 år.

I forbindelse med fraflytninger vil lejemålene blive moderniseret i det omfang det er tiltrængt.

Økonomi

Huslejekonsekvenser og finansiering

DVB oplyser følgende:

At huslejberegningerne kun er udregnet efter maksimumsbeløbet på 73.000 kr. for køkken med følgende eksempler på huslejestigninger:

Lejligheder	Nuværende leje (pr. mdr.)	Nuværende leje (pr. m ² /år)	Maks lejestigning i %	Maks lejestigning (pr. mdr.)	Ny leje (pr. mdr.)	Ny leje (pr. m ² /år)
Lejemål på 80 m ²	4.789	718,32	10,65	510	5.299	794,82
Lejemål på 90 m ²	6.249	833,16	8,16	510	6.759	901,16
Lejemål på 101 m ²	7.077	840,84	7,21	510	7.587	901,43
Lejemål på 115 m ²	7.452	777,60	6,84	510	7.962	830,82

Figur 3: Overblik over de nye huslejestigninger i forbindelse med udskiftning af køkken.

At finansieringen vil ske ved optagelse af et fastforrentet 20-årigt realkreditlån. Lånene hjemtages løbende og den samlede låneramme er ca. 1.970.000 kr.

Lovgrundlag

Låneoptagelse med pant i fast ejendom kræver kommunal godkendelse jf. almenboliglovens § 29. Byrådet godkendte den 2. oktober 2013 pkt. nr. 178, at beslutningskompetencen i sager om optagelse af lån med pant i fast ejendom uden kommunale garantier delegeres til Teknisk Udvalg.

Politisk råderum

Der foreligger et politisk råderum, men i afvejningen bør indgå hensynet til den demokratiske beboerbeslutningsproces, som er kendetegnet for almene boligorganisationer, over for hensynet til det aktuelle huslejeniveau/huslejestigning.

Forvaltningens bemærkninger

Renovering af køkkener kan gøre boligerne mere attraktive og huslejestigningen anses som moderat. Huslejen vil alene stige i de lejemål, hvor den enkelte beboer har besluttet at få sit køkken udskiftet, og tillægget til huslejen er berettiget til boligstøtte.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender en låneoptagelse på ca. 1.970.000 kr. med pant i fast ejendom i forbindelse med kollektiv råderet af køkken i afd. 2, og

at udvalget godkender huslejestigningerne jf. figur 3.

Beslutning

Godkendt.

Udvalget besluttede, at kompetencen i sager om låneoptagelse og huslejestigning i forbindelse med kollektiv råderet, delegeres til administrationen.

Punkt 214: ØsterBO afd. 53, Østbyparken - Nybyggeri - Godkendelse af skema C

03.02.14-P19-1-21

Resume

ØsterBO anmoder om godkendelse af skema C og byggeregnskab med en samlet anskaffelsessum på i alt 75.717.000 kr. I forhold til skema B ses en besparelse på 1.000 kr.

Byggeriet omfatter 60 familieboliger (alle opført med statslige puljemidler) i afdeling 53, Østbyparken.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kort og billede af afdeling 53, Østbyparken.

Byrådet godkendte den 13. december 2017 i pkt. 291 skema A med en anskaffelsessum på 75.709.000 kr.

Efter afholdt licitation godkendte Byrådet den 20. marts 2019 i pkt. 68:

- skema B med en samlet anskaffelsessum på 75.718.000 kr.,
- at kommunen vedstår at yde garanti for den del af kreditforeningslånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi,
- at give tilsagn om et kommunalt lån på 10% af anskaffelsessummen svarende til 7.572.000 kr.,
- en foreløbig gennemsnitlig årlig boligafgift på 927 kr./m²/år ekskl. forbrug,
- at der til dækning af kommunens administrationsudgifter opkræves et gebyr på 2,5 promille af anskaffelsessummen,
- at den ved skema B godkendte anskaffelsessum er bindende og kun kan forhøjes efter reglerne i § 13, stk. 4 i støttebekendtgørelsen. Eventuelle merudgifter skal således afholdes af bygherren, uden at det får indflydelse på lejen, hvilket betyder, at der ikke kan optages lån eller lignende i afdelingens faste ejendom til finansiering af eventuelle overskridelser.

ØsterBO har fremsendt skema C og byggeregnskabet for afd. 53, Østbyparken, med anmodning om godkendelse af skema C.

Familieboligerne stod klar til udlejning september 2020.

Økonomi

Grundkapitalen

Grundkapitalen er på i alt 7.572.000 kr.

Byrådet godkendte ved skema B en grundkapital på 7.572.000 kr., som er udbetalt i 2019.

	Skema A	Skema B	Skema C
Anlægsøkonomi			
Grundudgifter	4.750.000 kr.	0 kr.	104.000 kr.
Entrepriseudgifter	64.600.000 kr.	71.500.000 kr.	71.959.000 kr.
Omkostninger	5.112.000 kr.	2.962.000 kr.	3.186.000 kr.
Gebyr til offentlige myndigheder	1.247.000 kr.	1.256.000 kr.	1.130.000 kr.
Driftsresultat i byggeperioden	0 kr.	0 kr.	-662.000 kr.
I alt	75.709.000 kr.	75.718.000 kr.	75.717.000 kr.
Finansiering			
Realkreditlån 88 %	66.624.000 kr.	66.632.000 kr.	66.631.000 kr.
Grundkapital 10 %	7.571.000 kr.	7.572.000 kr.	7.572.000 kr.
Beboerindskud 2 %	1.514.000 kr.	1.514.000 kr.	1.514.000 kr.
I alt	75.709.000 kr.	75.718.000 kr.	75.717.000 kr.

Figur 2: Oveblik over anskaffelsessummen.

Boliger med tilskud

Alle 60 boliger er opført med statslige puljemidler, der er beregnet til 3.670.200 kr.

Vejle Kommune har i 2019 modtaget det statslige puljemiddel fra Transport- og Boligministeriet.

Huslejekonsekvens

ØsterBO oplyser, at huslejen i gennemsnit vil være 929,03 kr./m²/år ekskl. vand, el og varme.

Kommunegaranti

I forbindelse med godkendelse af skema B godkendte byrådet samtidig optagelse af realkreditlån på 66.632.000 kr. med kommunegaranti.

Lovgrundlag

Ifølge støttebekendtgørelsens §§ 46 og 46, stk. 2 skal kommunalbestyrelsen påse, at de stillede betingelser er opfyldt, og at ansøgningen om godkendelse af den endelige anskaffelsessum indeholder de oplysninger, der skal bruges for at kunne træffe beslutning.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har påset, at de stillede betingelser er opfyldt og har herudover ingen bemærkninger til godkendelse af skema C.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender skema C med en samlet anskaffelsessum på 75.717.000 kr., og

at udvalget godkender en endelig årlig boligudgift på 929,03 kr./m²/år ekskl. vand, el og varme.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Skema A - Godkendelse af nybyggeri for Østerbo - Østbyparken

Skema B - Godkendelse af nybyggeri for Østerbo - Østbyparken

Punkt 215: AAB Vejle afd. 17, Møllevangen - Renovering - Godkendelse af skema C

03.02.14-P19-2-21

Resume

AAB Vejle anmoder om godkendelse af skema C og byggeregnskab for en større renovering (fysisk helhedsplan) af afdeling 17, Møllevangen, med en samlet anlægssum på 602.824.334 kr.

Den gennemsnitlige husleje efter byggeriets afslutning er 716 kr./m²/år ekskl. vand, el og varme.

Landsbyggefonden har, under forudsætning af kommunens godkendelse, godkendt skema C og byggeregnskab.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kort over afd. 17, Møllevangen

Gennemførelsen af den fysiske helhedsplan for afdeling 17, Møllevangen, er afsluttet, og byggeregnskabet er revideret samt godkendt af revisoren.

AAB Vejle oplyser, at renoveringen blev afsluttet og afleveret den 30. april 2020.

Byrådet godkendte den 12. december 2012 i pkt. 280 skema A med en anlægssum på 356.000.000 kr.

Byrådet godkendte den 22. juni 2016 i pkt. 156 skema B med en anlægssum på 429.572.000 kr.

Byrådet godkendte den 20. juni 2018 i pkt. 174 en regulering af økonomien i forhold til skema B med en merudgift på 177.567.000 kr.

Byrådssagerne er vedhæftet sagen.

Merudgiften fra skema A til skema B (regulering af økonomi) skyldes bl.a at der i byggesagsforløbet var konstateret en række bygningsmæssige uforudsete forhold, bl.a flere miljøfremmede stoffer skjult i konstruktionerne. Der har tillige været tilfælde, hvor bygningerne ikke var opført i en forventet håndværksmæssig kvalitet, og i mange tilfælde heller ikke var i overensstemmelse med de oprindelige detailtegninger.

Økonomi

Renovering	Støttede/ fordelt arbejder	Ustøttet	I alt
Skema A	232.221.994	146.568.887	378.790.881
Skema B	440.670.614	166.468.887	607.139.501
Skema C	438.270.141	164.554.197	602.824.338
Mindreudgift fra skema B til C			-4.315.163

Figur 2. Opgørelse af anlægssummen i støtte og ustøttet arbejde.

AAB Vejle oplyser følgende til sagen;

At afvigelsen i anlægssummen oplyst for skema A i BOSSINF og i den politiske behandling skyldes ændringer i projektet.

At der i skema C indgår udgifter til realkreditydelser i byggeperioden modregnet de ekstra huslejeindtægter, der er forårsaget af byggeriet. Det giver netto en ekstra udgift på 12.795.000 kr. som ikke var medtaget i skema B, da de ikke var opmærksomhed på denne problematik i forbindelse med udarbejdelsen af skema B.

At årsagen til den mindre udgift skyldes henholdsvis besparelser i renoveringsperioden, flere udgifter er forhandlet bedre end forventet, samt stram økonomistyring/- opfølgning i hele renoveringsperioden. I forhold til tidligere økonomisk redegørelse, som var på baggrund af 12 renoverede blokke, er der efterfølgende konstateret korrektioner hvor eksisterende bygningsmasse i nogle tilfælde har været ringere og i andre tilfælde bedre end forudsat på daværende tidspunkt.

Husleje

Huslejen i forhold til oplyst ved skema B er blevet indeksreguleret, og den fremtidige gennemsnitlige husleje er 716 kr./m²/år ekskl. vand, el og varme.

Konsekvens af mindre-udgiften

Lånebehovet for den støttede del af renoveringen kræver 100% kommunegaranti, hvoraf Landsbyggefonden stiller regaranti for 50% af lånet, og at der for det ustøttede lån kræves 100% kommunegaranti.

Realkredit Danmark forventer en mindre nedsættelse af kommunens garantistillelse i forhold til oplyst ved skema B. Den eller de nye garantierklæringer vil blive fremsendt, når reguleringskontoen endelig er afslutte i Landsbyggefonden.

Det oplyses, at kapitaltilførslen ikke vil blive påvirket, og at den samlede kapitaltilførsel derved fortsat er på 2.000.000 kr., hvoraf kommunens andel er på 400.000 kr.

Kommunens andel på 400.000 kr. er ubetalt i 2018.

Lovgrundlag

Ifølge støttebekendtgørelsens § 46 og § 46, stk. 2 skal kommunalbestyrelsen påse, at de stillede betingelser er opfyldt, og at ansøgningen om godkendelse af den endelige anskaffelsessum indeholder de oplysninger, der skal bruges for at kunne træffe beslutning.

Det er en forudsætning for støtten fra Landsbyggefonden, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån, jf. almenboliglovens § 91, stk. 8. Efter samme bestemmelses stk. 9 skal Landsbyggefonden endvidere regarantere for 50% af kommunens garanti.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har påset, at de stillede betingelser er opfyldt og har herudover ingen bemærkninger til godkendelse af skema C.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender skema C med en samlet anlægssum på 602.824.334 kr., og

at udvalget godkender en endelig årlig boligudgift på 716 kr./m²/år ekskl. vand, el og varme.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Helhedplan - AAB - Møllevangen - Afd. 17

Skema B - Godkendelse af renovering - AAB, Møllevangen

Skema B - Godkendelse af reovering - AAB, Møllevangen - regulering af økonomien

Punkt 216: De Vanføres Boligselskab afd. 11501, Hovertoften - Renovering - Godkendelse af skema C

03.02.14-P19-10-19

Resume

De Vanføres Boligforening (DVB) anmoder om godkendelse af skema C og byggeregnskab for en større renovering af boliger i afd. 11501, Hovertoften, med en samlet anlægssum på 71.211.669 kr. I forhold til skema B ses en besparelse på 4.220.254 kr, svarende til ca. 5,6%.

Huslejen er efter byggeriets afslutning 900 kr./m²/år.

Landsbyggefonden har, under forudsætning af kommunens godkendelse, godkendt skema C og byggeregnskabet.

Sagsfremstilling



Figur 1: Kortbilag og billede af boligerne i afd. 11501.

Gennemførelsen af den fysiske helhedsplan for boligerne i afdeling 11501, Hovertoften, beliggende på henholdsvis Lillegårdsvej 1-47 og Storegårdsvej 101-150 er afsluttet, og byggeregnskabet er revideret samt godkendt af revisoren. DVB oplyser, at renoveringen blev afsluttet og afleveret juni 2019.

Byrådet godkendte den 16. december 2015 i pkt. 281 skema A med en anlægssum på ca. 76.000.000 kr.

Teknisk Udvalg godkendte den 20. juni 2017 i pkt. 135 skema B med en anlægssum på ca. 76.000.000 kr.

Byrådssagerne er vedhæftet sagen.

Økonomi

DVB oplyser følgende;

At de endelige skema C udgifter i renoveringssagen er opgjort som nedenfor:

Renovering	Støttet	Ustøttet	I alt
Skema A	45.053.034 kr.	30.378.889 kr.	75.431.923 kr.
Skema B	45.053.034 kr.	30.378.889 kr.	75.431.923 kr.
Skema C	48.960.318 kr.	22.251.351 kr.	71.211.669 kr.
Mere-/mindreudgift fra skema B til C	3.907.284 kr.	-8.127.538 kr.	-4.220.254 kr.

Figur 2: Opgørelse af anlægssummen i støttet og ustøttet udgifter.

At midre-udgiften bl.a. skyldes at eksternt teknikhonorar var budgetteret for højt.

Husleje

At huslejen ved byggeriets afslutning var 900 kr./m²/år.

Konsekvens af mindre-udgiften

At lånebehovet for den støttede del af renoveringen kræves 100% kommunegaranti, hvoraf Landsbyggefondens stiller regaranti for 50% af lånet, og at der for det ustøttede lån kræves 100% kommunegaranti.

At BRFKredit forventer en mindre nedsættelse af kommunens garantistillelse i forhold til oplyst ved skema B. Nye garantierklæringer vil blive fremsendt, når reguleringskontoen endelig er afslutte i Landsbyggefondens.

At kapitaltilførslen ikke vil blive påvirket, og at den samlede kapitaltilførsel derved fortsat er på 750.000 kr., hvoraf kommunens andel er på 150.000 kr.

Udgiften på 150.000 kr. er ubetalt i 2021.

Lovgrundlag

Ifølge støttebekendtgørelsens § 46 og § 46, stk. 2 skal kommunalbestyrelsen påse, at de stillede betingelser er opfyldt, og at ansøgningen om godkendelse af den endelige anskaffelsessum indeholder de oplysninger, der skal bruges for at kunne træffe beslutning.

Det er en forudsætning for støtten fra Landsbyggefondens, at kommunalbestyrelsen garanterer for de optagne lån, jf. almenboliglovens § 91, stk. 8. Efter samme bestemmelses stk. 9 skal Landsbyggefondens endvidere regarantere for 50% af kommunens garanti.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har påset, at de stillede betingelser er opfyldt og anbefaler, at udvalget godkender anmodningen og byggeregnskabet med en endelig anlægssum på i alt 71.211.669 kr.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender skema C med en samlet anlægssum på 71.211.669 kr., og at udvalget godkender en endelig årlig boligudgift ekskl. vand, el og varme på 900 kr./m²/år.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Helhedplan - De Vanføres Boligselskab - Afd. 1

Skema B - Godkendelse af helhedsplan - DVB

Punkt 217: Vedtægtsændringer for Domea Vejle-Børkop

03.10.01-P24-2-21

Resume

Domea Vejle-Børkop anmoder om kommunens godkendelse af boligorganisationens vedtægtsændringer. Baggrunden for vedtægtsændringerne er at fremme den digitale kommunikation mellem boligorganisationen og lejere jf. nye normalvedtægter.

Sagsfremstilling

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har, for at fremme digital kommunikation, foretaget tilpasning af bekendtgørelserne om normalvedtægter for almene boligorganisationer og administrationsorganisationer.

I den forbindelse er normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, ændret til et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (f.eks. via e-mail) opfylder herefter bekendtgørelsernes krav om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.

Lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne. Der er endvidere krav om, at boligorganisationer ved et fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation, om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Repræsentantskabet for Domea Vejle-Børkop har den 29. juni 2021 vedtaget ændringer i deres vedtægter i overensstemmelse med ovenstående.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har gennemgået Domea Vejle-Børkops fremsendte vedtægter og påset, at de overholder reglerne for en almen boligorganisation.

Lovgrundlag

Boligorganisationens vedtægter skal ifølge almenboliglovens § 12, stk. 5 godkendes af kommunen.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget godkender vedtægtsændringerne.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Oversigt over vedtægtsændringer for Domea Vejle-Børkop

Nye vedtægter for Domea Vejle-Børkop

Punkt 218: Halvårlig opfølgning for brugen af kombineret- og fleksibel udlejning

03.10.04-I04-1-20

Resume

Halvårsopfølgning for brugen af kombineret- og fleksibel udlejning i Finlandsparken og fleksibel udlejning i Løget Høj, AAB Vejle. Jf. udlejningsaftalerne mellem AAB Vejle og Vejle Kommune giver AAB Vejle hver halve år en status på brugen af udlejningsværktøjerne i boligforeningen. Hermed følger orienteringen for anvendelsen af udlejningsredskaberne i første og anden kvartal 2021, som danner grundlag for den løbende opfølgning på effekten af anvendelsen af udlejningsredskaber.

Sagsfremstilling

Baggrund

Anvendelsen af fleksibel udlejning er obligatorisk i hårde ghettoområder (jf. § 60, stk. 4 i almenboligloven), og Teknisk Udvalg godkendte den 14. august 2018 i pkt. 198 fleksibel udlejning i Finlandsparken (se bilag).

For samtidig at ændre beboersammensætningen i afdelingen godkendte byrådet den 27. februar 2019 i pkt. 50 brugen af kombineret udlejning i Finlandsparken (se bilag).

For at sikre den fortsatte positive udvikling i beboersammensætningen i Finlandsparken, godkendte Teknisk Udvalg den 22. januar 2021 i pkt. 33 at forlænge aftalen om kombineret udlejning til udgangen af 2021, selvom Finlandsparken ikke længere er på regeringens ghetto-liste (se bilag).

For også at bibeholde den gode udvikling i Løget By, godkendte Teknisk Udvalg den 2. oktober 2018 i pkt. 242 anvendelsen af fleksibel udlejning i Løget (afd. 41 og 42) (se bilag).

Kombineret udlejning - AAB Vejle, afd. 29, Finlandsparken:

Kombineret udlejning

Kombineret udlejning giver boligorganisationen mulighed for at afvise boligsøgende uden for arbejdsmarkedet i boligområder med i forvejen stor koncentration af beboere uden for arbejdsmarkedet. I stedet skal kommunen anvise en anden passende bolig til den boligsøgende, som er blevet afvist (så vidt muligt senest 6 måneder efter beslutning om afvisning). På denne måde kan det forhindre, at der samles flere ressourcessvage beboere i samme område.

Faktaboks 1: Faktaboks om kombineret udlejning.

Kombineret udlejning - Finlandsparken								
	Q3-2019	Q4-2019	Q1-2020	Q2-2020	Q3-2020	Q4-2020	Q1-2021	Q2-2021
Godkendte ansøgere	12	7	11	10	6	4	13	21
Interne flytninger i afd. 29	1	3	3	3	4	2	4	1
Godkendelser i alt	13	10	14	13	10	6	17	22
Afviste ansøgere	3	2	2	1	2	4	8	4
Omfattet af anvisningsretten	3	1	0	0	0	0	0	0
Godkendelses-%	81,25	83,33	87,50	92,85	83,33	60,00	68,00	84,62
Boliger i lejetab	0	0	2	0	2	1	2	8
Lejetab i alt DKK	0,00	0,00	13025,00	0,00	5101,50	8724,00	24031,00	76382,00
Refusionsbeløb 50% fra Vejle Kommune (kr.)	0,00	0,00	6512,50	0,00	2500,75	4362,00	12015,50	38191,00

Figur 1: Tabel over kombineret udlejning.

AAB Vejle oplyser, at der i 1. kvartal 2021 har været otte afvisninger, imens der i 2. kvartal 2021 har været fire afvisninger, men at ingen af disse afvisninger har været omfattet af den kommunale anvisningspligt. AAB Vejle oplyser, at der har været 8 lejemaal med lejetab i perioden.

Jobcenteret har behandlet 53 ansøgninger i perioden fra den 23. december 2020 til den 15. juni 2021, og heraf godkendt 42 ansøgere og afvist 11 ansøgere.

Jobcenteret har godkendt flere ansøgere, end der er nævnt i AAB Vejles opgørelse, hvilket skyldes, at nogle ansøgere takker nej inden kontraktskrivning, selvom der foreligger en godkendelse.

Opsummering af de bevillingsmæssige konsekvenser

Byrådet godkendte den 27. februar 2019 i pkt. 50 de bevillingsmæssige konsekvenser for kombineret udlejning i Finlandsparken (se bilag).

I sagen fremgår det, at der er reserveret 100.000 kr. om året i 2019 og 2020. Beløbet til udgifterne vil løbende blive overført til Arbejdsmarkedsudvalget efter anmodning. Der blev i samme sag godkendt en tillægsbevilling på 75.000 kr. i årene 2019 til 2021 til den tomgangsleje, der evt. opstår ved kombineret udlejning i Finlandsparken. Beløbet er givet som en pulje, der tilbageføres ved overførselssag i 2021, såfremt de ikke anvendes.

Udgifter forbundet med forlængelse af aftalen om kombineret udlejning i Finlandsparken til den 31. december 2021 vil umiddelbart kunne finansieres inden for tillægsbevillingen.

Fleksibel udlejning - AAB Vejle, Finlandsparken, afd. 29 og Løget Høj, afd. 41 og 42:

Fleksibel udlejning

Med fleksibel udlejning kan man som boligsøgende komme længere frem i køen, hvis man opfylder visse kriterier. De fleksible udlejningsregler bygger på ideerne om, at de svage boligområders situation kan forbedres ved at tiltrække mere ressourcerstærke boligsøgende til området ved at give disse en fortrinsret til ledige boliger forud for ventelisten. Kriterierne fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og boligorganisationen og offentliggøres af kommunalbestyrelsen.

Faktaboks 2: Faktaboks om fleksibel udlejning.

Fleksibel udlejning	Flytninger i alt	Interne flytninger	Alm. Venteliste	Andet*	Fortrin arbejde	Fortrin uddannelse	Fortrin i alt	Udnyttelses-%
1. halvår 2021								
Afd. 29 - Finlandsparken	44	13	22	4	5	0	5	11,36
Afd. 41 - Løget By	31	4	19	0	7	1	8	25,81
Afd. 42 - Løget By	27	3	21	1	2	0	2	7,40

Figur 2: Tabel over fleksibel udlejning 1. halvår 2021.

Fleksibel udlejning	Flytninger i alt	Interne flytninger	Alm. Venteliste	Andet*	Fortrin arbejde	Fortrin uddannelse	Fortrin i alt	Udnyttelses-%
2. halvår 2020								
Afd. 29 - Finlandsparken	19	7	4	1	4	3	7	36,84
Afd. 41 - Løget By	20	2	11	0	7	0	7	35,00
Afd. 42 - Løget By	31	3	25	0	3	0	3	9,68

Figur 3: Tabel over fleksibel udlejning 2. halvår 2020.

AAB Vejle oplyser, at udnyttelsesprocenten for de tre afdelinger er beregnet ud fra, hvem der har accepteret en bolig, og hvem der er kommet ind via fortrinsretten for arbejde/uddannelse. F.eks. har der i afd. 41, Løget By i 1. halvår være 31 indflytninger, hvoraf 8 er flyttet ind via fortrinsretten. Dermed en udnyttelsesprocent for brugen af de fleksible udlejningsregler på 25,81%.

Sammenholdt med 2. halvår 2020 er der sket et stort fald i udnyttelsesprocenten for Finlandsparken, som er faldet fra 36,84% til 11,36%. Årsagen skal blandt andet findes i en større stigning i antallet af fraflytninger, der er gået fra 19 fraflytninger til 44, samtidig har antallet af ansøgere, der opfylder kriterierne for fortrin, stort set været det samme.

Afd. 41 og 42, Løget By har ligeledes haft et fald i udnyttelsesprocenten, her er årsagerne de samme som i Finlandsparken.

AAB Vejle oplyser, at mængden af ansøgere, der har opnået fortrin, det sidste års tid har ligget konstant trods stigningen i antallet af fraflytninger. Det kan være en indikation på, at mængden af ansøgere med fortrinsret har fundet sit normale leje, og at nyhedens interesse omkring de fleksible udlejningsregler har lagt sig.

AAB Vejle vurderer samtidigt, at forløbet hen over året med Covid-19 fortsat kan have betydning for udnyttelsesprocenten generelt, idet der kan have været ansøgere imellem, der har mistet deres arbejde pga. Covid-19 situationen. Boligforeningens håb er at opleve en stigning i udnyttelsen af fleksibel udlejningsregler i takt med, at situationen omkring Covid-19 stille og rolig kommer under kontrol.

Arbejdsmarkedsudvalget får halvårsopfølgningen til deres orientering den 9. september 2021.

Klima og resiliensvurdering

Ingen bemærkning.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Fleksibel udlejning i Finlandsparken - TU den 14. aug 2018 pkt. 198

Anbefaling af kombineret udlejning - Byrådet den 27. feb 2019 pkt. 50

Forlængelse af kombineret udlejning i Finlandsparken - TU den 22. jan 2021 pkt. 33

Fleksibel udlejning i Løget - TU den 2. okt 2018 pkt. 242

Punkt 219: Deltagelse i kommunale aktiviteter

00.22.00-A26-1-17

Resume

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

Sagsfremstilling

Af Vejle kommunes Regulativ af den 22. januar 2014 om byrådsmedlemmers vederlag og godtgørelse mv. fremgår af punkt 3, litra f, at der kan tillægges erstatning for tabt arbejdsfortjeneste for varetagelse af andre kommunale hverv end møder, når deltagelsen sker efter anmodning fra byrådet eller et af byrådets udvalg.

- TU til borgermøde/workshop om trafik i Skibet og omegn, tirsdag den 17. august 2021, kl. 18.30 - 21.00

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at udvalget drøfter, om der behov for, at et eller flere medlemmer af udvalgets varetager andre erhverv.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 220: Meddelelser

00.22.00-A26-1-17

Resume

Meddelelser til og fra Teknisk Udvalg.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at meddelelser deles.

Beslutning

Taget til efterretning.

Punkt 221: Digital godkendelse af beslutningsprotokol

00.22.00-A26-1-17

Resume

Beslutningsprotokol til digital godkendelse af Teknisk Udvalg.

Sagsfremstilling

Beslutningsprotokollen underskrives digitalt ved at trykke på godkend i First Agenda.

Sagens videre forløb

Sagen skal alene behandles af Teknisk Udvalg.

Teknik- og Miljødirektøren indstiller,

at beslutningsprotokollen godkendes.

Beslutning

Godkendt.