

REFERAT Økonomiudvalget 2022-2025 d. 07-09-2022

Mødedato Onsdag d. 07. september 2022 kl. 08:15

Mødested Byrådssalen, Brønderslev Rådhus

Indholdsfortegnelse

Fraværende.....	3
Bemærkninger/ændringer til dagsordenen.....	4
Budget 2023 - 1. behandling af Budget 2023 og overslagsårene 2024 - 2026.....	5
Fasanvej, Glentevej, Vestergade, Brønderslev - skema B for renovering af boligerne afd. 5 Fredensl	7
Behandling af høringssvar fra fordebat for ny lokalplan for omdannelse af Dronninglund Sygehus..	12
Forslag til udpegning af energipark.....	14
Samarbejdsaftale med ejendomsmæglerne om salg af boliggrunde.....	17
Brandur Allé 11, Brønderslev - frasalg fra Fredensbo.....	19
Personalepolitisk redegørelse 2022.....	21
Orientering.....	23
Lukket: Ansøgning om alkoholbevilling.....	24
Lukket: Orientering.....	25
Lukket: Godkendelse af beslutningsprotokol.....	26

Punkt 1: Fraværende

00.22.04-P35-24-21

Resume

Sagsforløb: ØK

Beslutning

Ingen.

Punkt 2: Bemærkninger/ændringer til dagsordenen

00.22.04-P35-24-21

Resume

Sagsforløb: ØK

Sagsfremstilling

Evt. bemærkninger til dagsordenen.

Beslutning

Personalesag under lukket møde.

Punkt 3: Budget 2023 - 1. behandling af Budget 2023 og overslagsårerne 2024 - 2026

00.30.00-S00-3-21

Resume

Sagsforløb: ØK/BY

Basisbudget for 2023 og overslagsårerne 2024 - 2026 fremsendes til drøftelse og 1. behandling i henholdsvis Økonomiudvalget og Byrådet.

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet basisbudget for 2023 og overslagsårerne 2024 - 2026 til 1. behandling i Økonomiudvalget den 7. september og Byrådet den 14. september 2022.

Runa Friis Hansen (Ø), Henning Jørgensen (F) og Martin Bech (I) er indbudt som observatører til Økonomiudvalgets behandling af punktet, jf. lov om kommunernes styrelse § 20, stk. 5.

Samlet viser budgettet til 1. behandling følgende resultat:

Budget til 1. behandling				
I hele mio. kr.	2023	2024	2025	2026
Indtægter	-2.643	-2.726	-2.815	-2.894
Tilskud særligt vanskeligt stillede kommuner - § 16	-20	-20	-20	-20
Driftsudgifter	2.642	2.731	2.812	2.898
Renteudgifter	2	2	1	0
Pulje til overførsel mellem årene	-25	-25	-25	-25
Overskud på driften (-=overskud)	-44	-39	-47	-41
Anlæg	52	49	49	33
Overskud på drift og anlæg (+=underskud)	8	10	2	-8
Kapitalposter: Lån, afdrag, deponerede midler m.m.	48	46	44	43
Påvirkning af kassebeholdning (+=forbrug af likviditet)	55	56	46	34

I budgettet til 1. behandling indgår punkter fra opmærksomhedslisten, som blev besluttet indarbejdet på forhandlingsudvalgets møde den 24.08.22. Omprioriteringsforslag og drifts- og anlægsønsker er ikke indarbejdet.

Til 1. behandlingen af budgettet er forudsat en fastholdelse af de nuværende skatteudskrivningsprocenter, og der er i budgettet anvendt det kendte statsgaranterede udskrivningsgrundlag for indkomstskat i 2023. Indkomstkatterne i overslagsårerne 2024 - 2026 bygger på den skønnede statsgaranti for Brønderslev Kommune - beregnet ved hjælp af KL's skatte- og tilskudsmodel.

Brønderslev Kommune har ansøgt Indenrigs- og Boligministeriet om tilskud som vanskeligt stillet kommune (§ 16). Ministeriet har den 30.08.22 meddelt, at Brønderslev Kommune er tildelt et særtilskud efter § 16 på 20 mio. kr.

I forhold til lån, er der i forslaget indregnet låneadgang til energibesparende foranstaltninger på 4 mio. kr. Der er sendt ansøgning til ministeriet til lånedispensations "på det ordinære anlægsområde". Ministeriet har den 30.08.22 meddelt, at Brønderslev Kommune ikke har modtaget lånedispensations for 2023.

Der gøres opmærksom på, at fristen for indsendelse af ændringsforslag, i henhold til den vedtagne tidsplan for udarbejdelse af budget 2023, er fastsat til onsdag den 28. september kl. 12.00.

Staben foreslår, at Økonomiudvalget foretager indstilling til Byrådets 1. behandling af Budget 2023 og overslagsårene 2024 - 2026.

Beslutning

Oversendes til Byrådet til 1. behandling med anbefaling af tidsfrister.

Bilag

Budget 2023 til 1. behandling

Opmærksomhedslisten Budget 2023

Omprioriteringsforslag - budget 2023

Administrationsområdet yderligere reduktion overslagsår

Drifts- og anlægsønsker

Høringssvar til omprioriteringsforslag - budget 2023

Punkt 4: Fasanvej, Glentevej, Vestergade, Brønderslev - skema B for reovering af boligerne afd. 5 Fredensbo

03.02.13-P19-1-22

Resume

Sagsforløb: ØK/BY

Kuben Management fremsender på vegne af Boligforeningen Fredensbo skema B for reovering af afdeling 5 (Fasanvej, Glentevej og Vestergade, Brønderslev) til godkendelse.

Skema B afviger fra skema A på anskaffelsessummen, hvilket hænger sammen med stigende entreprisenummer. Kuben Management har fundet besparelser i projektet, men samlet set er det nødvendigt med en yderligere huslejestigning mellem skema A og skema B. Huslejestigningen er godkendt af beboerforeningen.

Byrådet skal tage stilling til, om skema B med en samlet anskaffelsessum på 148.070.518 kr. og en kapitaltilførsel på 150.000 kr. fra Brønderslev Kommune til reoveringen kan godkendes samt tage stilling til, om kommunen vil stille kommunegaranti for yderligere 32.053.031 kr. med 50 % regaranti i Landsbyggefonden.

Sagsfremstilling

Byrådet har på mødet den 25. november 2021 godkendt skema A for reovering af afdeling 5, Fredensbo med adresser på Fasanvej, Glentevej og Vestergade, Brønderslev.

Bygningerne er opført mellem 1948 og 1952. De trænger på nuværende tidspunkt til en gennemgribende reovering blandt andet i forhold til energiforbedring af bygningerne. De midler, der gennem årene har været henlagt til løbende vedligeholdelse og forbedringer kan ikke alene dække de omkostninger, der kommer ved den gennemgribende reovering. Derfor er der udarbejdet en helhedsplan for bygningerne, så de bliver moderne indrettet, nogle af dem som tilgængelighedsboliger, og kan bibeholdes i de kommende år.

Projektet indebærer, at der bliver reduceret i det samlede antal boliger. Der nedlægges 8 boliger, som giver plads til blandt andet elevatorer og større rum i de resterende boliger, herunder med mulighed for vaskemaskine i alle boliger. Efter reoveringen vil afdeling 5 bestå af samlet 94 boliger.

Skema A angav, at reoveringen ville koste 116.017.487 kr., hvilket ville betyde en huslejestigning på 64 kr. pr. m² årligt.

Efter afholdt licitation blev Arne Andersen, Vrå valgt med laveste bud på totalentreprisen. Summen inklusive byggepladsomkostninger var på 133.082.500 kr. Det var en overskridelse på 40,6 millioner i forhold til skema A.

Efter licitationen har Kuben Management fremsendt skema B til godkendelse.

Samlede håndværker udgifter	63.233.073 kr.	70.640.335 kr.	7.407.262 kr.
Øvrige omkostninger herunder fx genhusning	16.886.563 kr.	14.050.767 kr.	-2.835.796 kr. *
Gebyrer i alt	860.049 kr.	883.604 kr.	23.555 kr.
Samlet anskaffelsessum støttede arbejder	80.979.685 kr.	85.574.706 kr.	4.595.021 kr.
Samlet finansiering			
Efter Landsbyggefondens regulativ	80.979.685 kr.	85.574.706 kr.	4.595.021 kr.

* besparelsen er primært hentet på stiftelsesprovision og byggesagshonorar

Ustøttede arbejder	Skema A	Skema B	Afvigelser
Samlede håndværker udgifter	29.194.810 kr.	54.882.509 kr.	25.687.699 kr.
Øvrige omkostninger	5.468.617 kr.	6.966.702 kr.	1.498.085 kr.
Gebyrer i alt	374.376 kr.	646.603 kr.	272.227 kr.
Samlet anskaffelsessum ustøttede arbejder	35.037.803 kr.	62.495.814 kr.	27.458.011 kr.
Finansiering forbedring / fornyelse	25.619.641 kr.	55.874.324 kr.	30.254.683 kr.
Vedligeholdelse	9.418.162 kr.	6.621.490 kr.	-2.796.672 kr.
Samlet finansiering	35.037.803 kr.	62.495.814 kr.	27.458.011 kr.*

*dækkes via huslejestigning pr. m2, øget henlæggelser, besparelser i driften og forbedringslån med udløb i 2024

Kuben Management har derfor gennemgået den samlede helhedsplan for renoveringen og fundet besparelser i renoveringen. Besparelserne er fundet blandt andet i ændring af materialer. For eksempel bliver fælleshuset med almindelig sort tagpap frem for sedum belægning.

Landsbyggefonden har godkendt en ekstra bevilling på 4.959.021 kr. til de støttede arbejder, derfor giver de arbejder ikke anledning til yderligere huslejestigning.

I tabel 1 i det fremsendte brev fremgår det, hvor overskridelserne i totalentreprisensummen er størst. Det fremgår af tabellen, at den største ændring er i udgifterne til håndværkere og byggepladsen.

Både de støttede og ustøttede arbejder bliver ramt af den højere totalentreprisesum. De ustøttede arbejder kan hentes via huslejestigning, 3,5 millioner kr. fra Fredensbo som ekstra henlæggelser og forbedringslånet med 136.000 kr. i årlig ydelse. Efter besparelsesrunde og licitation ender den samlede huslejestigning på 151 kr. pr. m² årligt. Beboerne har på ekstraordinært afdelingsmøde den 8. juni 2022 godkendt stigningen.

Fremadrettet vil boligerne fremstå nyrenoverede, større og med bedre energiforbrug til en relativ billig leje. Det fremgår af tabel 3 i vedlagte brev, hvordan boligerne fordeler sig i størrelser efter renoveringen.

Kuben Management har givet eksempler på, hvordan boligstøtten ser ud for forskellige familiekonstellationer efter stigningen. De forskellige muligheder er listet i det bilag som beboerne fik udleveret til mødet den 8. juni 2022. Eksemplerne er med forbehold i privatøkonomiske forhold, som Kuben Management ikke har kendskab til. Beboerne er opfordret til at gennemgå deres økonomi individuelt og beregne øget boligstøtte på for eksempel borger.dk

Forvaltningen har med udgangspunkt i den laveste kontanthjælp og 1 hjemmeboende barn, og uden nogen form for opsparing regnet på, at den familie vil kunne bo i en nyrenoveret lejlighed for anslået 25 kr. mere i månedlig husleje, når boligstøtten bliver ændret. De fleste beboere vil som udgangspunkt kunne få dækket minimum halvdelen af huslejestigningen via øget boligstøtte, men bo i nyrenoverede og større lejligheder.

Forvaltningen bemærker, at Boligselskabet Fredensbo og Kuben Management har fundet flest mulige besparelser og været i dialog med Landsbyggefonden i forhold til ekstra bevilling til renoveringen. Kapitaltilførslen fra Brønderslev Kommune på 150.000 kr. forbliver uændret mellem skema A og B.

Forvaltningen er opmærksom på, at udgifterne til håndværkere og materialer lige nu på landsplan er meget høje, hvilket også er baggrunden for det øgede forbrug i renoveringen af afdeling 5.

Derudover bemærker forvaltningen, at Brønderslev Kommune vil skulle stille yderligere garanti i forbindelse med renoveringen på i alt 32.053.031 kr. med regaranti på 50 % i Landsbyggefonden. Økonomien i Fredensbo anses som værende stabil, og der har ikke været skærpet tilsyn med Fredensbo's økonomi. Forvaltningen vurderer derfor, at den udvidede garantistillelse ikke er en øget risiko for Brønderslev Kommune.

Staben foreslår, at Byrådet godkender skema B for renoveringen af Boligselskabet Fredensbo afdeling 5 og stiller kommunegaranti for yderligere 32.053.031 kr. med 50 % regaranti i Landsbyggefonden.

Personale

Ingen.

Økonomi

Efter gennemgang af sagen kan Økonomiafdelingen godkende den yderligere garantistillelse på 32.053.031 kr. (fra tidligere ca. 116. mio. kr. til 148 mio. kr.).

Der er 50 % regaranti fra Landsbyggefonden på den garanti, kommunen giver. Ligeledes godkender Økonomiafdelingen kapitaltilførslen på 150.000 kr. som tidligere er godkendt ved godkendelse af skema A.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 24. august 2022, pkt. 14:

Udsættes.

Der afholdes snarest møde med boligselskab inden politisk behandling.

Supplerende sagsfremstilling til Økonomiudvalgets møde den 7. september 2022:

31. august 2022 afholdt borgmester og kommunaldirektør møde med Boligforeningen Fredensbo, hvor mulige scenarier blev drøftet.

Efterfølgende har boligforeningen og Kuben beskrevet konsekvenserne ved udsættelse/annullering m.v. (bilag "Notat ved skema B").

Opsummerende kan konsekvenserne ved forskellige scenarier skitseres som:

Ved udsættelse.

- Fredensbo har løbende udgifter til tomgang på ca. 25 boliger om måneden. (ca. 85.000 pr. md.)
- Risiko for sagsanlæg, anslået 10-15 % af håndværkerudgift svarende til 10-15 mio.
- Nyt udbud. (se nedenfor)

Annullering af licitation og genudbud.

- Tomgangshusleje på ca. 85.000 kr. månedligt
- Risiko for sagsanlæg, anslået 10-15 % af håndværkerudgift svarende til 10-15 mio.
- Et nyt udbud på sagen vil kræve, at alt tegnings- og udbudsmateriale ændres og tilpasses (400-600.000 kr.) samt kræve ca. et halvt år inden man kan afholde en ny licitation
- Et nyt udbud vil formodelig ligge på et niveau, der svarer til et gennemsnit eller over de nuværende bud
- Øget renteudgifter

Afvisning af Skema B

- 85.000 kr. løbende pr. mdr. med forventet forøgelse til flere tomgangsboliger
- Risiko for sagsanlæg, anslået 10-15 % af håndværkerudgift svarende til 10-15 mio. kr.
- Udgifter til helhedsplan, som skal lægges ind over driften på ca. kr. 7 mio. kr.
- Forventet renoveringsbehov de næste 5-10 år på 57 mio. kr. i nutidskroner. Denne må forventes at stige i forhold til inflationen
- En huslejestigning, der bliver større pga. manglende støttemuligheder fra landsbyggefonden end hvis sagen gennemføres

Beslutning

Indstilles godkendt.

Bilag

Anmodning om godkendelse af skema B

Bilag 1 Budgetark afd. 5 oplæg til Skema B 29.04.2022

Bilag 2 Beboerinformation tegninger med huslejeeksempel (Skema B)

Bilag 4 Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde

Skema A støttet afd. 5

Skema B ustøttet afd. 5

Notat ved Skema B

Punkt 5: Behandling af høringsvar fra fordebat for ny lokalplan for omdannelse af Dronninglund Sygehus

01.02.03-P05-33-21

Resume

Sagsforløb: TM/ØK

Der er igangsat planlægning for omdannelse af Dronninglund Sygehus til et boligområde. Der ønskes at etablere ca. 80 boliger samt mulighed for erhverv med en lav miljøklasse, som lægeklinikken og tilsvarende anvendelse i stueetagen af hovedbygningen. Projekt og fordebat blev politisk igangsat på Økonomiudvalgets møde den 10. november 2021.

Fordebatten er gennemført. Der er indkommet et høringsvar vedr. trafikale forhold, eventuelle indbliksgener og muligheden for opsætning af mobilmaster på den eksisterende skorsten. Del af bemærkningerne kan indarbejdes i udkastet til lokalplanen og kommuneplantillæg.

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om der skal arbejdes videre med en udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Der er igangsat planlægning for omdannelse af Dronninglund Sygehus til et boligområde. Der ønskes at etablere ca. 80 boliger samt enkelte mindre virksomheder med en lav miljøklasse, såsom lægeklinikken og tilsvarende anvendelse i stueetagen af hovedbygningen. Projekt og fordebat blev politisk igangsat på Økonomiudvalgets møde den 10. november 2021.

Projektet har været i høring i perioden fra den 31. maj 2022 til den 12. juli 2022. Der er afholdt borgermøde den 8. juni 2022 på sygehusgrunden, hvor ca. 15 borgere deltog. Der er i høringsperioden indkommet 1 høringsvar fra ejerne af Nørregade 27, der grænser direkte op til lokalplanområdet. Høringsvaret berører følgende forhold:

Trafikale forhold ved krydset af Nørregade med Tidselbak Alle

Vejarealet er udenfor selve lokalplanområdet, hvorfor forholdet ikke kan behandles som en del af lokalplanen. Bemærkningen er videresendt til vejmyndigheden for nærmere afklaring. Det er hensigten, at der stilles krav i lokalplanen om, at der lukkes for ind- og udkørsel gennem porten ved varmecentralen.

Indbliksgener ved etablering af altaner

Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om, at altaner skal placeres, så de ikke medfører væsentlige indbliksgener. Fagforvaltningen vurderer, at der ikke opstår væsentlige indbliksgener, idet sygehusets bygninger er placeret i god afstand fra naboejendomme.

Opsætning af mobilantennet m.v.

Det ønskes ikke, at den eksisterende skorsten ved den gamle varmecentral anvendes til opsætning af antenner. Fagforvaltningen bemærker, at der endnu ikke er taget stilling til, hvorvidt skorstenen kan bruges til opsætning af mobilantennet.

Fagforvaltningen for Teknik og Miljø foreslår, at Økonomiudvalget godkender,

- at der arbejdes videre med udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, som beskrevet ved igangsætningen den 1. november 2021, og
- at hensynet vedr. opsætning af mobilantenner på skorstenen vurderes og indarbejdes i lokalplanforslaget.

Personale

Ingen.

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget, 5. september 2022, pkt. 3:

Indstilles til godkendelse som foreslået af fagforvaltningen.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bemærkning til fordebat

Oversigtskort

Fremtidig disponeringsplan

Punkt 6: Forslag til udpegning af energipark

01.01.01-G01-2-22

Resume

Sagsforløb: TM/ØK

I folketinget er der lavet en bred aftale som bl.a. skal sikre en markant udbygning af vedvarende energikilder - på havet og på land. Bolig og Planstyrelsen igangsætter nu en national screening med henblik på at lokalisere nye områder for etablering af større energiparker. Desuden åbner styrelsen op for at kommunerne kan byde ind med forslag til nye energiparker.

Økonomiudvalget skal drøfte, om der skal fremsendes et forslag om etablering af en energipark syd og sydøst for Brønderslev by.

Sagsfremstilling

Den 25. juni 2022 blev regeringen og en bred kreds af partier (Venstre, Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Alternativet og Kristendemokraterne) enige om Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022. Aftalen skal bl.a. sikre en markant udbygning af vedvarende energikilder - på havet og på land.

I august 2022 igangsætter Bolig- og Planstyrelsen derfor – med inddragelse af Energistyrelsen og Miljøstyrelsen – en screening for at identificere et antal større områder, der er egnede til energiparker og kan dække en væsentlig del af behovet for VE-udbygning på land frem mod 2030. Screeningen baseres på objektive kriterier, herunder bl.a. energiparkernes placering i forhold til boliger, el-nettet og anden kritisk infrastruktur, natur- og miljøinteresser, lavbundslande, områder med særlige drikkevandsinteresser. Aftalepartierne lægger vægt på, at der screenes for placeringer til energiparker i hele landet, herunder også i hovedstadsområdet, og at screeningen gennemføres i dialog med bl.a. kommunerne og VE-opstillerne.

I forbindelse med screeningen vil kommunerne og VE-branchen få mulighed for at foreslå udpegning af konkrete energiparker med frist til den 1. oktober 2022.

Muligheder i Brønderslev Kommune

I området syd og sydøst for Brønderslev by er der i dag en række energianlæg, herunder vindmøller, biogasanlæg, solvarmeanlæg og varmeværk (flis). Desuden er der i forslag til temaplan for vedvarende energianlæg foreslået udlagt en række nye områder til solenergianlæg og vindmøller.

I temaplanen er der foreslået udlagt følgende områder til energiprojekter syd og sydøst for Brønderslev by:

- 30 ha Solceller Syd for Brønderslev
- 200 ha Solceller ved Nejst
- 300 ha Solceller ved Hvilshøj
- 3 Vindmøller ved Nejst III (udvidelse af vindmølleparken fra 7 til 10 vindmøller)
- 5 Vindmøller Vildmosevej

Desuden er der fremkommet signaler om, at der ønskes etableret et nyt biogasanlæg syd for Brønderslev.

En energipark kan være et samspil mellem producenter af grøn vedvarende energi, men en energipark kan også være et område, hvor der i tillæg etableres virksomheder, der har behov for at ligge tæt på det sted, hvor produktionen af vedvarende grøn energi foregår.

Indenfor en afstand på op til 5 km fra den sydlige del af Brønderslev vil der med afsæt i ovenstående være en række anlæg, der producerer grøn vedvarende energi. Denne samling af store vedvarende energianlæg giver muligheder for, at der blandt andet kan etableres Power to X (PtX) anlæg i området. Desuden kan der skabes andre former for synergier ved at f.eks. et PtX anlæg både skal anvende el og CO₂ i produktionen. Det betyder, at CO₂ fra biogasproduktionen kan anvendes i et PtX anlæg. Et PtX anlæg skaber også store mængder overskudsvarme som f.eks. kan anvendes i fjernvarmesystemet. En energipark kan skabe synergier til gavn for samfundet, klimaet og miljøet.

En energipark kan også tiltrække nye virksomheder til området, da nærheden til el, brint, metan, biogas mv. kan have en afgørende betydning. Desuden kan en energipark med mange vedvarende energianlæg skabe nye arbejdspladser i området. Både biogasanlæg og PtX anlæg kræver ansatte i produktionen.

I Skive er der etableret en energipark (GreenLab), en energipark hvor der er et samspil mellem virksomheder hvor systemintegration af miljøvenlige energiformer kan udfoldes i fuld skala. Der arbejdes blandt andet med omdannelse af ikke lagerbare energier fra de vejrafhængige anlæg som f.eks. vindmøller og solceller til former som kan lagres.

Bolig- og Planstyrelsen afholder et info-webinar om den statslige screening den 26. september 2022, kl. 11-12.

Fagforvaltningen for Teknik og miljø foreslår, at Økonomiudvalget drøfter, om Brønderslev Kommune skal indsende et konkret forslag til energipark syd og sydøst for Brønderslev by til Bolig- og Planstyrelsen. Etablering af en energipark syd for Brønderslev kan kun ske under forudsætning af, at Temaplanen for vedvarende energianlæg bliver godkendt af Brønderslev Byråd.

Personale

Ingen.

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget, 5. september 2022, pkt. 5:

Blev drøftet. Det indstilles, at der indsendes konkret forslag til energipark syd og sydøst for Brønderslev Syd, under forudsætning af godkendelse af Temaplanen.

Sagen sendes til Temaudvalget til orientering.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets indstilling godkendt.

Bilag

Ministerbrev til kommunerne vedr. energiparker

Statslig screening af arealer med potentiale til etablering af energiparker

Kortbilag - Forslag til Energipark

Punkt 7: Samarbejdsaftale med ejendomsmæglerne om salg af boliggrunde

83.15.08-P27-1-22

Resume

Sagsforløb: ØK

Brønderslev Kommune har fra 2019-2021 haft en aftale med ejendomsmæglerne i Brønderslev Kommune om salg af boliggrunde, herunder markedsføring på boligsiden.dk

Forvaltningen og ejendomsmæglerne har været i dialog om en ny aftale gældende fra 1. september 2022 til 31. august 2024.

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om forslag til ny aftale kan tiltrædes.

Sagsfremstilling

Brønderslev Kommune har fra 2019-2021 haft en aftale med ejendomsmæglerne i Brønderslev Kommune om salg af boliggrund, herunder markedsføring på boligsiden.dk

Forvaltningen og ejendomsmæglerne har været i dialog om en ny aftale gældende fra 1. september 2022 til 31. august 2024.

Ønsket fra ejendomsmæglerne har været:

- Salær på 20.000 kr. mod i dag 15.000 kr.
- Indbetaling af 10.000 kr. mod nu 15.000 kr. til en fælles markedsføringspulje
- Beløbet til markedsføring indbetales uanset, hvem der sælger grunden - det gælder også ved salg i budrunde
- Beløbet, der bliver indbetalt til fælles markedsføringspulje, betales fremover som nu alene af Brønderslev Kommune, hvis ejendomsmæglerne får ønsket opfyldt
- En enkelt mægler har ønsket, at der ændres i forhold til medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE)

Forvaltningen har følgende bemærkninger til ønskerne fra ejendomsmæglerne.

- Ønsket om ændringer af salær og markedsføringsbidrag vil ikke give øget omkostninger for kommunen, men betyde færre midler til markedsføring
- Det bør kun være de direkte forbundne omkostninger for markedsføring af en grund der kan refunderes hos ejendomsmægler
- Aftalen anses dog samlet set som værende omkostningstung, da det alene er Brønderslev Kommune, der indbetaler til markedsføringspuljen og tillige betaler markedsføringsomkostninger, samt salær til mæglerne.
- Det er at foretrække, hvis mæglerne er med i DE, fordi de så med sikkerhed er underlagt reglerne ved DE. Men det ses ikke som et kardinalpunkt for forvaltningen
- Det er tillige i forslag til den nye aftale - efter ønske fra forvaltningen - præciseret, hvordan ejendomsmæglerne må markedsføre på de enkelte grunde
- Forvaltningen kan alene stadig, jf. lovgivningen, sælge grunde i 1. udbudsrunde

Forvaltningen kan i øvrigt oplyse, at der i 2021 blev solgt 26 boliggrunde. Heraf blev 4 solgt af en ejendomsmægler.

Der er ikke afholdt fælles markedsføringskampagner i aftale perioden.

Den nye aftale i udkast er vedlagt som bilag med de ændringer, der er i forhold til den tidligere aftale markeret med rødt.

Forvaltningen kan oplyse, at der bliver indgået samarbejde med boliga.dk om markedsføring af boliggrundene i løbet af efteråret 2022.

Staben foreslår, at Økonomiudvalget tager stilling til, om der skal indgås aftale som vedlagt i udkast om salg af boliggrund for 2022-2024 med ejendomsmæglerne i Brønderslev Kommune.

Personale

Ingen.

Beslutning

Peter Stecher deltog ikke i behandling af punkt pga. inhabilitet.

Forslag godkendt, dog således at salær og markedsføringsbidrag fastholdes på nuværende niveau. Alle ejendomsmæglere inviteres til deltagelse.

Bilag

Samarbejdsaftale om salg af boliggrunde

Punkt 8: Brandur Allé 11, Brønderslev - frasalg fra Fredensbo

03.02.10-P19-1-22

Resume

Sagsforløb: ØK

Boligforeningen Fredensbo fremsender anmodning om frasalg af 153 m² ved Brandur Allé 11, Brønderslev.

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om Boligforeningen Fredensbo kan frasælge 153 m².

Sagsfremstilling

Boligforeningen Fredensbo anmoder om godkendelse af frasalg af 153 m² fra Brandur Allé 11, Brønderslev, idet investor skal have etableret vendepladser ved et byggeri.

Investor ønsker at købe, men alternativt kan der indgås langtidslejekontrakt mellem parterne. Der er på nuværende tidspunkt indgået betinget købsaftale mellem parterne. Prisen er aftalt til 25.000 kr. Alle omkostninger afholdes af investor. Alternativt 25.000 kr. som engangsløbeløb.

Boligforeningens bestyrelsen har den 21. juni 2022 godkendt, at de 153 m² bliver solgt fra, alternativt udlejet.

Brønderslev Kommune har tidligere stillet garanti for lånet i ejendommen, og derfor skal der tages stilling til frasalget.

Boligforeningen Fredensbo har været i dialog med Udbetaling Danmark, idet boligerne er opført med statsstøtte og -garanti, frasalget får så vidt kommunen er oplyst ikke betydning. Ligeledes har Nykredit som kreditor i ejendommen accepteret frasalget, idet det ikke får betydning for lånet i sin helhed, ligesom der ikke bliver krævet ekstraordinært afdrag på lånet. Yderligere har Landsbyggefonden vurderet, at et frasalg ikke er omfattet af § 27 stk. 1 og 2 i Almenboligloven.

Forvaltningen er enig i, at det ikke får betydning for hverken den tidligere stillede garanti, lån eller ejendommen, idet der er tale om et minimalt areal af det samlede. Tillige vil det være uden omkostninger for Brønderslev Kommune, herunder også etableringen af vendepladsen, idet den udgift er hos investor.

Staben foreslår, Økonomiudvalget godkender frasalg på 153 m² til 25.000 kr. og alle handelsomkostninger afholdt af investor.

Personale

Ingen.

Økonomi

Økonomiafdelingen har ingen indvendinger til frasalg af arealet.

Beslutning

Udsat efter ønske fra boligforening.

Bilag

Svar fra Nykredit

Ansøgning om tilladelse til salg af areal til vendeplads

Henvendelse

Punkt 9: Personalepolitisk redegørelse 2022

81.00.00-K07-1-22

Resume

Sagsforløb: Dir/Hoved-MED/ØK

Personalepolitisk redegørelse fremsendes til behandling.

Sagsfremstilling

Personalepolitisk redegørelse giver et overblik over personaleområdet i Brønderslev Kommune. Redegørelsen viser, hvordan kommunens største arbejdsplads med ca. 2800 ansatte har udviklet sig på udvalgte parametre på det personalepolitiske område.

Overordnet viser redegørelsen:

- At der er sket en stor tilgang af medarbejdere på det pædagogiske område
- At der ses et mønster i, at medarbejdere i aldersgrupperne 40-59 er dem, der oftest forlader Brønderslev Kommune som arbejdsplads
- At der er sket en generel stigning i sygefraværet på 0,63 procentpoint. Den største stigning findes hos rengøringsassistenterne
- At Brønderslev Kommune ud af 49 besøg fra Arbejdstilsynet har fået 48 grønne smileys

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomiudvalget godkender den personalepolitiske redegørelse for 2021-2022.

Beslutning fra Direktionen, 7. juni 2022, pkt. 5:

Indstilles til godkendelse med redaktionelle justeringer.

Beslutning fra Hoved MED, 27. juni 2022, pkt. 5:

Dorte Dewitz fremlagde hovedpunkterne af den Personalepolitisk redegørelse, herefter drøftelse af indhold.

Der var under drøftelsen fokus på følgende områder:

- Personaleomsætning, herunder - hvad kan der gøres for at fastholde og rekruttere medarbejdere?
- Har vi begyndende rekrutteringsvanskeligheder på specifikke områder?
- Tendensen til stigende sygefravær, udviklingen følges løbende
- Lønudvikling, hvor vi ligger under niveau i forhold til omkringliggende kommuner på medarbejdere
- Lederudvikling, hvor det også kunne være relevant at se udviklingen i antal over flere år
- Positivt at antal ansatte i forhold til Rammeaftalen om det sociale kapitel er stigende

Den personalepolitiske redegørelse kommer nu til politisk behandling. Direktionen og HR arbejder videre med fokusområderne fra redegørelsen.

Fraværende: Henrik Aarup-Kristensen og Jens Davidsen

Beslutning i Økonomiudvalget, 24. august 2002, pkt. 26:

Udsat.

Beslutning

Drøftet.

Bilag

Personalepolitisk redegørelse 23.08.22 med rettelser

Punkt 10: Orientering

00.22.04-P35-24-21

Resume

Sagsforløb: ØK

Beslutning

Møde med minister om testvindmøller.

Punkt 11: Lukket: Ansøgning om alkoholbevilling

22.01.01-G01-2-22

Godkendt.

Punkt 12: Lukket: Orientering

00.22.04-P35-24-21

Tillægspunkt

Personale sag

Personalemæssige forhold drøftet

Punkt 13: Lukket: Godkendelse af beslutningsprotokol

00.22.04-P35-24-21

Godkendt.