

# REFERAT Byrådet (2022-2025) d. 18-09-2024

**Mødedato** Onsdag d. 18. september 2024 kl. 17:00

**Mødested** Multisalen/rådhuset

**Mødedeltagere** Ulrik Wilbek, Mads Panny, Eva Pinnerup, Anders Bertel, Martin Sanderhoff, Marianne Gaardsdal, Stine Isaksen, Zahra Mohamud Ali, Mette Nielsen, Birthe Harritz, Marianne Aaris Andersen, Birgith B. Langballe, Malena Møller Mortensen, Peter Juhl, Lise Bertelsen, Sofie Ringgaard Schøning, Steffen Drejer, Stine Damborg, Torsten Nielsen, Lars Mogensen, Leo Nørgaard, Anders Jensen, Pia Viller Arendt, Kurt Mosgaard, Kurt Johansen, Frederik Houmann Thuesen, Johannes Vesterby, Niels Jørgen Ottesen, Lone Kastberg, Kim Dongsgaard, Katrine Fusager Rohde

## Indholdsfortegnelse

Budgetforslag 2025-2028.....	3
Ansøgning om kommunegaranti i forbindelse med optagelse af lån samt godkendelse af husleje, af	7
Ansøgning om kommunegaranti i forbindelse med optagelse af lån, afd. 48 Møllegården ved Bolige	10
Stillingtagen til ommærkning og sammenlægning af almene boliger i afd. 23 Ungbo Ulriksdal samt	12
Godkendelse af endelig anlægsøkonomi for almene boliger i Løvel, Skema C (bevillingssag).....	15
Løgstrup Varmeværk - ansøgning om kommunegaranti for nyt lån.....	18
Stoholm Fjernvarmeværk - ansøgning om kommunegaranti for nyt lån.....	20
Fastsættelse af grundpriser og øvrige salgsvilkår, Nørreballe, Skals.....	23
Lukket: Ejendomssag.....	25

# Punkt 1: Budgetforslag 2025-2028

23/30364

## Resume

Byrådets partier indgik den 3. september et budgetforlig om budgettet for 2025 og overslagsårene 2026-2028. Efterfølgende er partierne den 6. september blevet enige om en plan for skoleområdet. Budgetforslaget består nu af basisbudgettet, som Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendte den 21. august, tillægsbevillinger på byrådets møde den 28. august samt ændringer som følge af budgetforliget, tillægsaftale til budgetforliget og tekniske ændringer.

## Indstilling

Borgmesteren indstiller til byrådet,

1. at den i sagsfremstillingen anførte justering af forligsteksten indgår i budgetforslaget.

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller,

2. at budgetforslaget oversendes til 2. behandling på byrådets møde den 9. oktober.

## Beslutning i Byrådet den 18-09-2024

Indstillingerne fra henholdsvis borgmesteren samt Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendes med den bemærkning, at det mellem alle byrådets partier er aftalt, at der til byrådets 2. behandling vil blive fremsat et ændringsforslag om, at etablering og placering af botilbud tages ud af budgettet.

## Sagsfremstilling

### Historik

Byrådets partier indgik den 3. september et budgetforlig om budgettet for 2025 og overslagsårene 2026-2028. Forligsteksten kan ses af bilag nr. 1.

Fredag den 6. september blev partierne enige om en tillægsaftale vedrørende skoleområdet. Tillægsaftalen til budgetforliget kan ses af bilag nr. 2.

## Inddragelse og høring

Hoved-MED er løbende blevet inddraget. Hoved-MED har blandt andet deltaget i byrådets temamøde den 24. juni og budgetkonferencen den 2.-3. september.

Budgetforliget er sendt i høring hos Fritidsrådet, Frivilligrådet, Handicaprådet, Integrationsrådet, Udsatterrådet, Ældrerådet, Viborg Ungdomsråd og Det Grønne råd. Høringssvar fra rådene behandles på Økonomi- og Erhvervsudvalgets møde den 1. oktober.

## Beskrivelse

### Forslag til justering af forligsteksten:

”Motocrossbane til el-motorcykler - Tilsagn om kommunalt tilskud trækkes tilbage.

Byrådet har gennem 16 år været indstillet på at understøtte etableringen af motocrossbanen på Bjerring Hede, og herunder afsat delvis kommunal finansiering til projektet. Trods mange forsøg og stor indsats fra både foreningens og kommunens side, synes det for nuværende ikke muligt at realisere projektet indenfor en overskuelig fremtid, hvorfor tilsagn om kommunalt tilskud trækkes tilbage.”

## Budgetforslag

Budgetforslaget består af basisbudgettet korrigeret for tillægsbevillinger på byrådets møde den 28. august samt ændringer som følge af budgetforliget, tillægsaftale til budgetforliget samt tekniske ændringer. Budgetforligets enkelte ændringer kan ses i bilag nr. 3 og tillægsaftalens ændringer kan ses af bilag nr. 4.

Budgetforslaget for 2025-2028 inkl. ovenfor beskrevne ændringer, ses af tabel 1 og 2.

Tabel 1. Resultatopgørelse for budgetforslag 2025-2028 (i mio. kr.)

	Regnskab 2023	Budget- opfølgning 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Skatter og generelle tilskud	-6.769,7	-7.110,0	-7.493,1	-7.734,1	-8.033,4	-8.311,6
Serviceudgifter	4.386,0	4.628,0	4.883,5	4.855,8	4.825,0	4.791,1
Overførselsudgifter	1.681,5	1.799,7	1.956,2	1.981,2	2.006,5	2.032,2
Kommunal medfinansiering	404,6	418,3	434,2	434,2	434,2	434,2
Pris- og lønstigninger (drift)			0,0	240,4	489,5	746,3
Renter	9,1	-4,7	-2,7	-3,2	-0,2	2,8
Resultat før anlæg og afdrag m.v.	-288,4	-268,6	-221,8	-225,8	-278,3	-305,0
Anlægsudgifter (skattefinansieret)	308,6	280,0	221,2	267,8	176,9	112,6
Alment boligbyggeri	4,2	16,0	13,9	9,6	5,3	5,0
Jordforsyning	28,3	19,4	16,5	-26,1	27,8	4,7
Pris- og lønstigninger (anlæg)			0,0	5,0	7,7	6,7
Nettoafdrag på gæld	52,1	39,2	65,4	-15,1	-7,2	35,4
Likviditetsvirkning af det skattefinansierede område	104,8	86,0	95,1	15,4	-67,8	-140,7
Affaldforsyningen	-17,6	112,6	6,0	-16,4	-27,1	-23,2
Øvrige finansforskydninger	7,8	-0,9	-19,1	57,2	13,7	11,9
Samlet likviditetsvirkning	95,0	197,7	82,0	56,2	-81,2	-152,0

Regnskabstal er i årets priser. Budgetopfølgning 2024 er i 2024-priser. I budget 2025-2028 er udgifter i 2025-priser og indtægter er i løbende priser.

Tabel 2. Likviditetsopgørelse for budget 2025-2028

Likviditet (minus = kasseforbrug)	Regnskab 2023	Budget- opfølgning 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Likvide aktiver primo	240,8	145,8	-51,9	-133,8	-190,1	-108,8

Samlet likviditetsvirkning	-95,0	-197,7	-82,0	-56,2	81,2	152,0
Likvide aktiver ultimo	145,8	-51,9	-133,8	-190,1	-108,8	43,1
Gennemsnitlig likviditet	545,0	350,0	260,0	190,0	205,0	320,0

Nedenfor kommenteres hovedposterne i tabel 1 og 2. En mere detaljeret resultatopgørelse kan ses i bilag nr. 5. Budgetforslagets konsekvenser for de kommunale takster kan ses i bilag nr. 6. En række af taksterne er på nuværende tidspunkt fremskrevet blandt andet taksterne på børne- og ungeudvalgets områder. Disse takster vil være beregnet til byrådets 2. behandling af budgetforslaget.

## Skatter og generelle tilskud

Det er i budgetforslaget forudsat, at byrådet vælger selvbudgettering ud fra en forventning om 97.700 indbyggere i Viborg Kommune den 1. januar 2025. Dette er 260 flere indbyggere end det forventede indbyggertal på 97.440, som er forudsat i statsgarantien. Det øgede antal indbyggere giver et beregnet merprovenu på 17,6 mio. kr. i forhold til statsgarantien.

Byrådet skal ved 2. behandlingen af budgetforslag 2025-2028 træffe endelig beslutning, om valg af enten et selvbudgetteret eller et statsgaranteret grundlag, og der foreligger først ved 2. behandlingen en endelig beregning, som inkluderer følsomhedsanalyser.

## Serviceudgifter

Serviceudgifterne udgør 4.883,5 mio. kr. i 2025 efter Viborg Kommunes egen definition af serviceudgifter. Efter økonomiaftalens definition er serviceudgifterne 0,4 mio. kr. over Viborg Kommunes serviceramme. Overholdelsen af servicerammen er underlagt økonomiske sanktioner, så kommunernes bloktilskud reduceres, hvis den aftalte serviceramme overskrides for kommunerne under ét. Der er både sanktioner, hvis budgetterne overskrider den aftalte serviceramme, og hvis regnskaberne til sin tid overskrider servicerammen.

## Resultat før anlæg og afdrag m.v.

Resultatet før anlæg og afdrag m.v. viser, hvor stort et driftoverskud kommunen har til at dække udgifter til anlæg og afdrag m.v., idet både jordforsyning og forsyningsområdet skal hvile i sig selv set over en årrække.

Resultatopgørelsen viser, at der er et overskud før anlæg og afdrag på 221,8 mio. kr. i 2025, 225,8 mio. kr. i 2026, 278,3 mio. kr. i 2027 og 305,0 mio. kr. i 2028. Byrådets målsætning er et overskud før anlæg og afdrag på minimum 250 mio. kr.

## Anlægsudgifter

Nettoudgiften til skattefinansieret anlæg er 221,2 mio. kr. i 2025, 267,8 mio. kr. i 2026, 176,9 mio. kr. i 2027 og 112,6 mio. kr. i 2028. Anlægsudgifterne i 2026 ligger over byrådets målsætning om et niveau på minimum 225 mio. kr. årligt, mens anlægsudgifterne i 2027 og 2028 ligger væsentligt under.

Opgjort som bruttoudgifter, dvs. uden indtægter, er de samlede anlægsudgifter inkl. jordforsyning 305,1 mio. kr. i 2025 ekskl. udgifterne til etablering af et længerevarende botilbud. Dette beløb ligger 25,7 mio. kr. under Viborg Kommunes vejledende andel af den statslige anlægsramme i 2025 ekskl. ramme til etablering af botilbud.

Oversigt over anlægsudgifterne på projektniveau kan ses i bilag nr. 7.

## Lånoptagelse og afdrag på gæld

I 2025 budgetteres med hjemtagelse af nye lån for i alt 32,3 mio. kr. Det er mere end forudsat i basisbudgettet, hvilket skyldes, at der budgetteres med hjemtagelse af lån svarende til de budgetterede udgifter til udfasning af olie- og gasfyr samt energirenoveringer af kommunale bygninger i 2025.

Der afdrages 97,7 mio. kr. på kommunens gæld i 2025. Afdragene overstiger samlet set lånoptagelsen for budgetperioden, hvilket betyder, at kommunens gæld reduceres.

## Likviditet

Budgetforslaget har en negativ virkning for likviditeten i 2025, idet den faktiske likviditet reduceres fra -51,9 mio. kr. primo 2025 til -133,8 mio. kr. ultimo 2025. Den gennemsnitlige likviditet falder fra 350,0 mio. kr. ultimo 2024 til 320,0 mio. kr. ultimo 2028. Byrådet har en målsætning om en gennemsnitlig likviditet på mindst 200 mio. kr.

## **Alternativer**

Intet.

## **Tidsperspektiv**

Der er frist for fremsendelse af ændringsforslag til budgettet den 25. september kl. 12.00 og frist for fremsendelse af underændringsforslag den 30. september kl. 12.00.

Ændringsforslag og underændringsforslag skal fremsendes til forvaltningen.

Økonomi- og Erhvervsudvalget behandler eventuelle ændringsforslag og underændringsforslag på mødet den 1. oktober, inden de overgår til budgettets 2. behandling i byrådet den 9. oktober.

## **Økonomiske forhold og konsekvenser**

Intet.

## **Juridiske og planmæssige forhold**

Intet.

## **Bilag**

Forligstekst

Tillægsaftale til budgetforlig

Budgetændringer

Omprioriteringer på skoleområdet samt øvrige ændringer

Resultatopgørelse 2025-2028

Takstoversigt 2025

Anlægsbudget 2025-2028

## **Punkt 2: Ansøgning om kommunegaranti i forbindelse med optagelse af lån samt godkendelse af husleje, afd. 29 Søparken ved Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg**

23/33345

### **Resume**

Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg har sendt en ansøgning om optagelse af realkreditlån samt kommunegaranti for lån i forbindelse med renovering af 8 elevatorer og elevatortårne på afdeling 29, Søparken, beliggende i Viborg. Der ønskes samtidig en godkendelse af huslejestigning.

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik og Miljø foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at afdeling 29, Søparken, kan optage et realkreditlån på 3,0 mio. kr. til renovering af elevatorer,
2. at Viborg Kommune stiller 100% kommunegaranti for lån på 3,0 mio. kr.,
3. at huslejen i afdeling 29, Søparken, stiger med 8,56 % svarende til gennemsnitligt 1.340 kr./m<sup>2</sup>/år, og
4. at byrådet fastholder, at det understreges overfor Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, at boligorganisationen ikke må igangsætte arbejder, inden byrådet har taget stilling til lånoptagelsen, finansieringen og den afledte huslejestigning.

### **Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 11-09-2024**

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at afdeling 29, Søparken, kan optage et realkreditlån på 3,0 mio. kr. til renovering af elevatorer,
2. at Viborg Kommune stiller 100% kommunegaranti for lån på 3,0 mio. kr.,
3. at huslejen i afdeling 29, Søparken, stiger med 8,56 % svarende til gennemsnitligt 1.340 kr./m<sup>2</sup>/år, og
4. at byrådet fastholder, at det understreges overfor Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, at boligorganisationen ikke må igangsætte arbejder, inden byrådet har taget stilling til lånoptagelsen, finansieringen og den afledte huslejestigning.

### **Fraværende:**

Peter Juhl

### **Beslutning i Byrådet den 18-09-2024**

Indstillingen fra Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendes.

Niels Jørgen Ottesen deltog ikke i byrådets behandling af sagen på grund af inhabilitet.

### **Sagsfremstilling**

#### **Historik**

Byrådet besluttede på mødet den 16. december 2015 ([Link til sag nr. 17 på byrådet den 16. december 2015](#)) at påpege overfor Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, at renoveringsarbejder ikke for fremtiden må igangsættes, før byrådet har godkendt lånoptagelsen, finansieringen og den afledte lejeforhøjelse.

#### **Inddragelse og høring**

Afdelingsmødet har den 14. august 2023 godkendt budgettet og huslejestigningen.

Hovedbestyrelsen i Boligselskabet Sct. Jørgen har den 03. oktober 2022 godkendt lånoptagelsen i afdeling 29, Søparken.

#### **Beskrivelse**

Afdeling 29, Søparken ligger i Viborg, og består af 38 ældreboliger fordelt i fire etagebygninger. Afdelingen blev opført i 1946 og ombygget med støttede lån af Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg i begyndelsen af 1990'erne. Oversigtskort er

bilag nr. 1.

Afdelingen har 8 udvendige elevatorer, som alle har behov for renovering. Boligselskabet har spurgt forvaltningen, om der er behov for elevatorerne, hvilket forvaltningen har tilkendegivet.

Vedligeholdelsesarbejder skal som udgangspunkt finansieres af henlagte midler, dog skriver boligselskabet i ansøgningen, at afdelingen ikke har nogle henlagte midler.

Elevatorrenoveringen har kostet 3,5 mio. kr. og finansieres fuldt ud med et realkreditlån. Renoveringen er allerede udført og er midlertidig finansieret af Boligselskabets mellemregningskonto. Lånet, der optages, er imidlertid kun 3,0 mio. kr., da afdelingen de første tre år selv har dækket afskrivningerne på 0,5 mio. kr.

Idet afdelingen oprindeligt er opført med indekslån, stiller långiver krav om 100% kommunegaranti. Social- og Boligstyrelsen udsendte i 2023 en vejledning, hvor det fremgår, at afdelinger med indekslån kan være insolvente, og derfor kan have behov for kommunalgaranti til optagelse af realkreditlån. Vejledning er i bilag nr. 5.

I forbindelse med ombygningen i 1990'erne har Viborg Kommune stillet kommunal garanti for 4,4 mio. kr., hvilket betyder at den samlet kommuneforpligtelse bliver på 7,4 mio. kr. (3,0 mio. kr. + 4,4 mio. kr.).

Forvaltningen bemærker, at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, har igangsat renoveringsarbejdet af elevatorerne i afdeling 29, Søparken, inden byrådet har godkendt lånoptagelsen og huslejestigningen.

#### Huslejestigning

Når huslejen på baggrund af lånoptagelse til renoveringsarbejder stiger mere end 5 % af lejen, skal huslejeforhøjelsen godkendes af byrådet.

Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, oplyser, at den gennemsnitlige årlige husleje for 2023 var på 1.234 kr./m<sup>2</sup> og med en stigning på 8,56 % er den gennemsnitlige årlige husleje for 2024 på 1.340 kr./m<sup>2</sup>.

Boligselskabet oplyser, at huslejeniveauet er højt, men da der er kommunal anvisning til ældreboligerne, vil boligselskabet ikke få udgifter til tomgangsleje, da Viborg Kommune dækker et eventuelt tab.

Opgørelse over husleje i 2023 og 2024:

Lejligheder	Husleje i 2023/mdr.	Stigning	Husleje i 2024/mdr.
39 m <sup>2</sup>	4.384 kr.	375 kr.	4.759 kr.
69 m <sup>2</sup>	7.717 kr.	661 kr.	8.378 kr.
83 m <sup>2</sup>	9.210 kr.	788 kr.	9.998 kr.

### **Alternativer**

Intet.

### **Tidsperspektiv**

Arbejdet er udført.

### **Økonomiske forhold og konsekvenser**

Intet.

### **Juridiske og planmæssige forhold**

Kommunen har i medfør af almenboliglovens § 164 en tilsynsforpligtelse i forhold til Boligselskabet Sct. Jørgen og kommunen skal som tilsyn sikre sig, at boligorganisationen udøver en forsvarlig drift, herunder at boligorganisationen afventer tilsynets behandling og godkendelse, inden der iværksættes godkendelsespåkrævede arbejder.

Kommunen har hjemmel til at anvende en række reaktionsmuligheder over for en almen boligorganisation i forbindelse med udøvelse af sin tilsynsmyndighed. Udover at påtale evt. forhold i den årlige styringsdialog med boligorganisationen, kan kommunen henstille, at givne, konkrete regler og retningslinjer følges.

Ved gentagne overtrædelser har kommunen også mulighed for bl.a. at udstede påbud og indberette forhold til Social- og Boligstyrelsen.

## **Bilag**

Oversigtskort

HB\_godkendelse\_af\_laen\_i\_afd

Ansoegningsskema\_i\_forbindelse\_med\_laanoptagelse\_i\_almene\_boliger

200\_029\_budget\_2023\_VK

Vejledning om kommunal garanti efter almenboliglovens § 98 for lån til

## **Punkt 3: Ansøgning om kommunegaranti i forbindelse med optagelse af lån, afd. 48 Møllegården ved Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg**

23/33346

### **Resume**

Afdeling 48, Møllegården i Løgstrup, har fået udskiftet taget. Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, søger om godkendelse til at optage et realkreditlån og kommunegaranti for realkreditlånet.

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik og Miljø foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at afdeling 48, Møllegården, kan optage et realkreditlån på 1,0 mio. kr. til udskiftning af tag,
2. at Viborg Kommune stiller 100% kommunegaranti for lån på 1,0 mio. kr.,
3. at byrådet fastholder, at det understreges overfor Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, at boligorganisationen ikke må igangsætte arbejder, inden byrådet har taget stilling til lånoptagelsen og finansieringen.

### **Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 11-09-2024**

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at afdeling 48, Møllegården, kan optage et realkreditlån på 1,0 mio. kr. til udskiftning af tag,
2. at Viborg Kommune stiller 100% kommunegaranti for lån på 1,0 mio. kr.,
3. at byrådet fastholder, at det understreges overfor Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, at boligorganisationen ikke må igangsætte arbejder, inden byrådet har taget stilling til lånoptagelsen og finansieringen.

### **Fraværende:**

Peter Juhl

### **Beslutning i Byrådet den 18-09-2024**

Indstillingen fra Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendes.

Niels Jørgen Ottesen deltog ikke i byrådets behandling af sagen på grund af inhabilitet.

### **Sagsfremstilling**

#### **Historik**

Byrådet besluttede på mødet den 16. december 2015 ([Link til sag nr. 17 på byrådet den 16. december 2015](#)) at påpege overfor Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, at renoveringsarbejder ikke for fremtiden må igangsættes før byrådet, har godkendt lånoptagelsen og finansieringen.

Forvaltningen bemærker, at Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, har igangsat renoveringsarbejdet af taget i afdeling 48, Møllegården, inden byrådet har godkendt lånoptagelsen og finansieringen.

#### **Inddragelse og høring**

Afdelingsmødet har den 15. august 2022 godkendt budgettet og lånoptagelsen.

Hovedbestyrelsen i Boligselskabet Sct. Jørgen har ligeledes godkendt lånoptagelsen i afdeling 48, Møllegården, den 30. august 2023.

#### **Beskrivelse**

Udskiftningen af tag skyldes byggetekniske problemer, da afdelingens tag var første generations eternitplader, efter man fjernede asbesten fra den oprindelige produktionsmetode. Tagpladerne har måtte skiftes lang tid før den forventede levetid, da taget smuldrede og ikke længere fungerede som klimaskærm. En byggeskade vil normalt være omfattet af byggeskedefonden, men dækningsperioden var udløbet 2 år forinden.

Tagudskiftningen koster 1,2 mio. kr. og afdelingen har kunnet dække 200.000 kr. med egne opsparede midler. Afdelingen har ikke kunne nå at opspare tilstrækkelige midler til at dække det resterende arbejde, hvorfor den har indhentet tilbud fra realkreditlån på de resterende 1 mio. kr.

Idet afdelingen er opført med indeksslån, stiller långiver krav om 100% kommunegaranti. Social- og Boligstyrelsen udsendte i 2023 en vejledning, hvor det fremgår, at afdelinger med indeksslån kan være insolvente, og derfor kan have behov for kommunalgaranti til optagelse af realkreditlån (Bilag 5).

Der er ikke kommunegarantier i afdelingen i forvejen.

## **Alternativer**

Intet.

## **Tidsperspektiv**

Arbejdet er udført.

## **Økonomiske forhold og konsekvenser**

Såfremt ansøgningen ikke imødekommes, vil en større del af investeringen skulle tages af afdelings henlæggelser, hvilket vil gå ud over den udarbejdede drifts- og vedligeholdelsesplan for afdelingen.

## **Juridiske og planmæssige forhold**

Kommunen har i medfør af almenboliglovens § 164 en tilsynsforpligtelse i forhold til Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg, og kommunen skal som tilsyn sikre sig, at boligorganisationen udøver en forsvarlig drift, herunder at boligorganisationen afventer tilsynets behandling og godkendelse, inden der iværksættes godkendelsespåkrævede arbejder.

Kommunen har hjemmel til at anvende en række reaktionsmuligheder over for en almen boligorganisation i forbindelse med udøvelse af sin tilsynsmyndighed. Udover at påtale evt. forhold i den årlige styringsdialog med boligorganisationen, kan kommunen henstille, at givne, konkrete regler og retningslinjer følges.

Ved gentagne overtrædelser har kommunen også mulighed for bl.a. at udstede påbud og indberette forhold til Social- og Boligstyrelsen.

## **Bilag**

HB\_godkende\_30.pdf

Referat\_afd.pdf

Ansoegningsskema\_i\_forbindelse\_med\_laanoptagelse\_i\_almene\_boliger.pdf

Oversigtskort

Vejledning om kommunal garanti efter almenboliglovens § 98 for lån til

## **Punkt 4: Stillingtagen til ommærkning og sammenlægning af almene boliger i afd. 23 Ungbo Ulriksdal samt godkendelse af udlejningsaftale med fortrinsret**

24/6061

### **Resume**

Boligselskabet Sct. Jørgen ansøger Viborg Kommune om tilladelse til at ommærke samtlige almene ungdomsboliger tilhørende afdeling 23, Ungbo Ulriksdal til familieboliger.

Boligorganisationen ansøger desuden kommunen om tilladelse til at sammenlægge 14 almene ungdomsboliger til 7 familieboliger i afdeling 23, Ungbo Ulriksdal.

Den endelige godkendelse af sammenlægningen sker dog i Social- og Boligstyrelsen. Efter byrådets behandling sendes sagen derfor videre til først Landsbyggefondens og dernæst styrelsens behandling.

Endelig ønsker boligorganisationen at indgå en udlejningsaftale med kommunen om fortrinsvis udlejning for boligsøgende med en varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at Boligselskabet Sct. Jørgens ansøgning om ommærkning af 24 almene ungdomsboliger til familieboliger i afdeling 23, Ungbo Ulriksdal godkendes,
2. at kommunen som tilsynsmyndighed for boligorganisationen meddeler tilladelse til at sammenlægge 14 almene ungdomsboliger til 7 almene familieboliger i afdeling 23, beliggende Hamarvej 47, 8800 Viborg,
3. at der indgås en udlejningsaftale med fortrinsret for boligsøgende med en varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne forudsat, at Social- og Boligstyrelsen godkender sammenlægningen af boligerne.

### **Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 11-09-2024**

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at Boligselskabet Sct. Jørgens ansøgning om ommærkning af 24 almene ungdomsboliger til familieboliger i afdeling 23, Ungbo Ulriksdal godkendes,
2. at kommunen som tilsynsmyndighed for boligorganisationen meddeler tilladelse til at sammenlægge 14 almene ungdomsboliger til 7 almene familieboliger i afdeling 23, beliggende Hamarvej 47, 8800 Viborg,
3. at der indgås en udlejningsaftale med fortrinsret for boligsøgende med en varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne forudsat, at Social- og Boligstyrelsen godkender sammenlægningen af boligerne.

### **Fraværende:**

Peter Juhl

### **Beslutning i Byrådet den 18-09-2024**

Indstillingen fra Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendes.

Niels Jørgen Ottesen deltog ikke i byrådets behandling af sagen på grund af inhabilitet.

### **Sagsfremstilling**

#### **Historik**

Viborg Kommune gav tilsagn om støtte den 4. juni 1998 til opførelse af almene ungdomsboliger, afdeling 23 Ungbo Ulriksdal. Der blev opført 16 stk. 1-rumsboliger og 8 stk. 2-rumsboliger samt fælleslokaler.

#### **Inddragelse og høring**

Der har været en løbende dialog om boligerne mellem Boligselskabet Sct. Jørgen og forvaltningen.

## Beskrivelse

### Ommærkning

Boligselskabet Sct. Jørgen ansøger på vegne af afdeling 23 Ungbo Ulriksdal om tilladelse til at ommærke samtlige ungdomsboliger til familieboliger i afdelingen.

Den 5. oktober 2023 blev det på boligselskabets hovedbestyrelsesmøde godkendt at ansøge Viborg Kommune om ommærkning af ungdomsboligerne til familieboliger, se bilag nr. 1. Boligorganisationen har efterfølgende oplyst, at det er 14 boliger, der ønskes sammenlagt.

Ifølge almenboligslovens § 3, stk. 1, nr. 6, er det Viborg Kommune, som skal forholde sig til boligselskabets ønske om ommærkning af almene ungdomsboliger til familieboliger. Der er ikke yderligere godkendelser fra andre instanser.

Almene ungdomsboliger er boliger, der er opført med henblik på udlejning til unge uddannelsessøgende og andre unge med særligt behov for boligerne.

Almene familieboliger er boliger opført med henblik på udlejning til enhver boligsøgende. Udlejning kan dermed ske til en bredere kreds.

### Lejeledighed

Der har gennem en længere periode været udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Boligorganisationen har forsøgt at imødegå udlejningsvanskelighederne ved markedsføring og udlejning til bredest mulig personkreds, men der har til trods herfor fortsat været høj lejeledighed.

Boligorganisationen har på den baggrund ansøgt Landsbyggefonden om særlig drifts- og renoveringsstøtte. Sagen er under behandling i Landsbyggefonden.

Generelt er antallet af tomme boliger vokset de seneste 2 år – blandt andet som følge af et højt niveau af nye lejligheder. I alt er antallet af tomme boliger i denne periode vokset med ca. 350 boliger – primært lejligheder (både almene og private lejeboliger).

Det er særligt i Viborg by, at antallet af tomme lejligheder er steget med ca. 150 de seneste 2 år. Dette skyldes blandt andet de mange nye lejligheder i Banebyen, der er opført siden 2020.

Udbuddet af boliger har således i de seneste år oversteget efterspørgslen.

Se bilag nr. 2 for en oversigt over antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger i Viborg Kommune.

Boligselskabet Sct. Jørgen har meddelt, at der ved en fejl er blevet registreret uoverensstemmende tal i Landsbyggefondens oversigt over ledige lejeboliger i afdeling 23.

Således viser afdelingens regnskaber de seneste år nedenstående beløb som følge af tomgangsleje i hele afdeling 23:

2023: 806.074 kr.  
2022: 590.585 kr.  
2021: 260.878 kr.  
2020: 94.704 kr.  
2019: 84.053 kr.  
2018: 91.171 kr.

### Sammenlægning

Forvaltningen er interesseret i at indgå en udlejningsaftale om boligerne, såfremt de omtalte 14 boliger sammenlægges til 7 boliger og ommærkes.

Boligerne vil være attraktive for borgere med nedsat fysisk og psykisk funktionsevne. Det skyldes, at boligerne har en forholdsvis central beliggenhed i et roligt kvarter, at boligerne ligger i tilknytning til hinanden, og at der med sammenlægningen vil være en egnet indretning af boligerne, som passer godt til den omtalte personkreds.

Der ønskes en sammenlægning af 14 ét-rumsboliger på 28 m<sup>2</sup>, og hvor to boliger deler bad, til 7 to-rumsboliger på 56 m<sup>2</sup> med eget bad.

## Udlejningsaftale

Udlejning af almene familieboliger sker som udgangspunkt til de boligsøgende, der i længst tid har været optaget på en venteliste hos boligselskabet. I tilknytning til den almindelige venteliste har nogle boligsøgende særlige fortrinsrettigheder ved aftale om udlejning efter særlige kriterier. Det er typisk personer, som afgiver en anden bolig i boligselskabet. Når lejermålet igen bliver ledigt, skal det som udgangspunkt på ny søges udlejet efter ventelistesystemet.

Ovennævnte udgangspunkt for udlejning af ledige almene familieboliger kan dermed i et vist omfang fraviges, sådan at udlejning af specifikke boliger skal ske efter særlige kriterier, som aftales mellem boligselskabet og kommunen, jf. almenboliglovens § 60.

Såfremt kommunen godkender ommærkningen af boligerne, og Social- og Boligstyrelsen meddeler tilladelse til sammenlægning af boliger, er Boligselskabet Sct. Jørgen interesseret i at indgå en udlejningsaftale med Viborg Kommune om boligerne. Der skal aftales særlige kriterier, der skal lægges til grund ved udlejningen, herunder at udlejning skal ske til boligsøgende med en varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Forvaltningen anbefaler ommærkning af boliger, godkendelse til sammenlægningen, samt at der indgås udlejningsaftale efter særlige kriterier under forudsætning af, at Social- og Boligstyrelsen meddeler tilladelse til sammenlægning.

## Alternativer

Intet.

## Tidsperspektiv

Spørgsmålet vedrørende sammenlægningsdelen vil efter byrådsbehandlingen blive sendt til Landsbyggefonden og efterfølgende til Social- og Boligstyrelsen til endelig behandling.

## Økonomiske forhold og konsekvenser

Udlejningen af boliger i afdelingen, som boligselskabet står for i henhold til udlejningsaftalen, involverer ikke kommunen rent økonomisk. Der er således ikke tale om kommunal anvisning, og kommunen hæfter således ikke for tomgangsleje eller istandsættelse ved fraflytning.

## Juridiske og planmæssige forhold

En aftale om udlejning af almene familieboliger efter særlige kriterier i henhold til almenboliglovens § 60 skal offentliggøres af kommunen, og aftalen skal i henhold til almenboligloven tages op til revision senest 4 år efter aftalens indgåelse.

Kommunen kan ikke foretage kommunal anvisning efter almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, samt § 63 til de boliger, der er omfattet af en udlejningsaftale om udlejning efter særlige kriterier i henhold til almenboliglovens § 60.

Der er ikke taget stilling til, om der kan meddeles byggetilladelse eller tilladelser efter anden lovgivning.

## Bilag

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 05-10-2023

Ledige almene familieboliger og ungdomsboliger i Viborg Kommune fra januar 2019 til august 2024

Udlejningsaftale efter særlige kriterier - afdeling 23, Ungbo Ulriksdal

## **Punkt 5: Godkendelse af endelig anlægsøkonomi for almene boliger i Løvel, Skema C (bevillings sag)**

22/445

### **Resume**

Boligselskabet Viborg Amt søger om byrådets godkendelse til den endelige anskaffelsessum, skema C til 8 almene familieboliger i afdeling 916 på Gl. Røddingvej i Løvel. Den endelige anlægsøkonomi er steget i forhold til den, som blev godkendt ved skema A og B.

### **Indstilling**

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget tager stilling til, om udvalget indstiller til byrådet,

1. at skema C til afdeling 916, Gl. Røddingvej i Boligselskabet Viborg Amt med en anlægsøkonomi på 16.752.000 kr. godkendes,
2. at der gives en anlægsbevilling til kommunens grundkapital på 52.000 kr. til konto "Afdeling 916, Gl. Røddingvej" med rådighedsbeløb i 2024, finansieret af puljen til indeksering mellem årene,
3. at byrådet giver tilsagn om kommunegaranti for den lovbestemte del af lånet, og
4. at den årlige leje godkendes. Lejen for boligerne udgør gennemsnitlig 904 kr./m<sup>2</sup> for første driftsår.

### **Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 11-09-2024**

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at skema C til afdeling 916, Gl. Røddingvej i Boligselskabet Viborg Amt med en anlægsøkonomi på 16.752.000 kr. godkendes,
2. at der gives en anlægsbevilling til kommunens grundkapital på 52.000 kr. til konto "Afdeling 916, Gl. Røddingvej" med rådighedsbeløb i 2024, finansieret af puljen til indeksering mellem årene,
3. at byrådet giver tilsagn om kommunegaranti for den lovbestemte del af lånet, og
4. at den årlige leje godkendes. Lejen for boligerne udgør gennemsnitlig 904 kr./m<sup>2</sup> for første driftsår.

#### **Fraværende:**

Peter Juhl

### **Beslutning i Byrådet den 18-09-2024**

Indstillingen fra Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendes.

### **Sagsfremstilling**

#### **Historik**

Byrådet godkendte den 19. december 2018 ([Link til sag nr. 27 fra mødet i byrådet den 19. december 2018](#)) ansøgning om tilsagn (skema A) til Boligselskabet Viborg Amts afdeling 916, Gl. Røddingvej i Løvel. Godkendelsen omfattede 8 almene familieboliger som tæt-lav byggeri med en anslået anlægsøkonomi på 15.779.000 kr., kommunal grundkapital på 1.578.000 kr. samt tilsagn om kommunegaranti til den lovbestemte del af lånet. Byrådet godkendte ligeledes den foreløbige årlige gennemsnitlige husleje på 848 kr./m<sup>2</sup> for første driftsår samt 125 kr./md for carporte.

Byrådet godkendte efterfølgende den 2. september 2020 ([Link til sag nr. 25 fra mødet i byrådet den 2. september 2020](#)) ansøgning om anlægsøkonomi før påbegyndelse af nybyggeri (skema B). På baggrund af licitationsresultatet var den samlede anlægsøkonomi steget til 16.232.000 kr., og dermed steg den kommunale grundkapital til 1.623.000 kr. Byrådet godkendte ligeledes den foreløbige årlige gennemsnitlige husleje til 885 kr./m<sup>2</sup> for første driftsår samt 125 kr./md for carporte.

## Inddragelse og høring

Intet.

## Beskrivelse

Boligselskabet Viborg Amt søger om godkendelse af den endelige anlægsøkonomi ved byggeriets afslutning (skema C). Anlægsøkonomien og den deraf afledte kommunegaranti og grundkapital er blevet højere end det byrådet godkendte ved skema B. Oversigtsskema er i bilag nr. 1.

Byrådet har bemyndiget forvaltningen til administrativt at godkende skema C under forudsætning af, at den endelige anlægsøkonomi holder sig indenfor rammerne af skema B. Da dette ikke er tilfældet, lægger forvaltningen sagen op til politisk behandling.

I henhold til almenboligloven må nye almene projekter ikke overstige et fastsat maksimumsbeløb gældende fra skema B tidspunktet. Det er dog muligt at tillægge maksimumsbeløbet indeksering af entreprisum udover fastprisperioden.

Boligselskabet Viborg Amt oplyser, at det er store indekseringer, der er årsag til stigningen i anlægsøkonomien.

Indeksering er vanskelig at budgettere, idet indekstallene først opgøres med tilbagevirkende kraft og med flere måneders forsinkelse. Det har derfor været vanskeligt at finde besparelser i projektet, da mange af arbejderne allerede var udført, da indekseringens størrelse blev kendt. Boligselskabet har dog fundet besparelser på flere omkostningsposter for at imødekomme den høje inflation.

### Finansiering

Anlægsøkonomien ved skema B var på 16.232.000 kr. svarer til maksimumsbeløbet for projektet.

Den endelige anlægsøkonomi ved skema C er på 16.752.000 kr. inklusive indeksering, og er dermed steget med 520.000 kr.

Anlægsøkonomi ved skema B, skema C samt differencen fremgår af tabellen nedenunder:

	Skema B	Skema C	Difference
Beboerindskud (2 %)	325.000 kr.	335.000 kr.	10.000 kr.
Kommunal grundkapital (10 %)	1.623.000 kr.	1.675.000 kr.	52.000 kr.
Realkreditlån (88 %)	14.284.000 kr.	14.742.000 kr.	458.000 kr.
Samlet anlægsøkonomi (100 %)	16.232.000 kr.	16.752.000 kr.	520.000 kr.

Som konsekvens af en højere anlægsøkonomi bliver den kommunale grundkapital også højere.

Den kommunale grundkapital ved skema C er 1.675.000 kr., og er steget med 52.000 kr.

Stigningen på 52.000 kr. i grundkapital kan finansieres af den i budget 2024 afsatte pulje til stigninger i grundkapital mellem årene.

### Husleje

Det påvirker huslejen, at realkreditlånet og dermed kapitaludgifterne (afdrag på realkreditlån) er steget.

Den endelige gennemsnitlige husleje for første driftsår er steget til 904 kr./m<sup>2</sup>/år, hvilket er en stigning på 19 kr./m<sup>2</sup>/år i forhold til skema B.

Boligselskabet Viborg Amt oplyser at de har differentieret huslejen, og de månedlige huslejer vil blive fra 7.380 kr. for 97 m<sup>2</sup> til 7.682 kr. for 103 m<sup>2</sup>.

Lejen på 125 kr./md for carporte er uændret og blev godkendt ved skema B.

## Alternativer

Intet.

## **Tidsperspektiv**

Intet.

## **Økonomiske forhold og konsekvenser**

Kommunegaranti

Det er en forudsætning for tilsagn til nye almene boliger, at byrådet garanterer for realkreditlånet uanset størrelse af garantiprocenten, som beregnes af långiver.

Den kommunale garanti for den del af realkreditlånet, som ligger udover 60 % af ejendommens værdi, bliver først endeligt beregnet, når ejendommen er opført og vurderet.

Viborg Kommune har i 2020 stillet en foreløbig garanti for 9.755.000 kr., men vil efter godkendelse af skema C skulle stille en ny garanti, idet realkreditlånet er blevet højere. Ved den samme garantiprocent som i 2020 vil den kommunale garanti stige med 312.000 kr. til 10.067.000 kr.

## **Juridiske og planmæssige forhold**

Intet.

## **Bilag**

Oversigtskort

# Punkt 6: Løgstrup Varmeværk - ansøgning om kommunegaranti for nyt lån

24/20369

## Resume

Løgstrup Varmeværk A.m.b.a. ansøger om kommunegaranti for et lån og byggekredit på 3,1 mio. kr. til finansiering af udgifter til udskiftning af målere og etablering af et nødstrømsanlæg.

## Indstilling

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at ansøgningen om kommunegaranti fra Løgstrup Varmeværk godkendes, så der til varmeværket stilles kommunegaranti for byggekredit og efterfølgende lån på 3,1 mio. kr. i forbindelse med udskiftning af målere og etablering af nødstrømsanlæg, og

2. at den løbende årlige garantiprovision fastsættes til 0,58% pr. år af restgælden på byggekreditten/lånet 31. december året forinden.

## Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 11-09-2024

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at ansøgningen om kommunegaranti fra Løgstrup Varmeværk godkendes, så der til varmeværket stilles kommunegaranti for byggekredit og efterfølgende lån på 3,1 mio. kr. i forbindelse med udskiftning af målere og etablering af nødstrømsanlæg, og

2. at den løbende årlige garantiprovision fastsættes til 0,58% pr. år af restgælden på byggekreditten/lånet 31. december året forinden.

### Fraværende:

Peter Juhl

## Beslutning i Byrådet den 18-09-2024

Indstillingen fra Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendes.

## Sagsfremstilling

### Historik

Intet.

### Inddragelse og høring

Intet.

### Beskrivelse

#### Ansøgningen

Det fremgår af ansøgningen, som kan ses i bilag nr. 1, at Løgstrup Varmeværk ønsker at optage et lån på 3,1 mio. kr.

De 2,6 mio. kr. af lånet skal finansiere udskiftning af målere som følge af flere defekte målere og nødvendig udfasning af de nuværende Kamstrup målere.

De resterende 0,5 mio. kr. skal anvendes til etablering af et komplet nødstrømsanlæg. Denne investering er begrundet i flere spændingsudfald på nettet samt større krav til et nødberedskab.

#### Låneforslag

Byggekredit og lån optages i Kommunekredit. Ifølge låneberegning fra Kommunekredit medio august 2024 udgør renten 2,75% pr. år på et fastforrentet 15-årigt lån.

## Kommunegarantier stillet overfor varmegærket

Viborg Kommune har i forvejen stillet følgende kommunegarantier for lån optaget af Løgstrup Varmegærk:

Årstal	Indfrielses år	Hovedstol (mio. kr.)	Restgæld (mio. kr.)
2016	2036	21,5	14,1
2019*	2026	1,5	0,4
2022	2042	22,4	20,8

\*omlægning af 2 lån fra 2009

Vurdering i forhold til gældende lovgivning mv.

Forvaltningens gennemgang af varmegærkets seneste årsregnskaber og budgetter har ikke givet anledning til bemærkninger.

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv. (lånebekendtgørelsen) giver hjemmel til at give garanti for lån optaget af varmegærker.

Kommunen kan således stille den af varmegærket ansøgte kommunegaranti for byggekredit og lån.

Kommunegarantien får ingen indflydelse på kommunens låneramme, idet investeringsudgiften ved produktion og distribution af varme giver låneramme i henhold til lånebekendtgørelsens § 2, stk. 1, punkt 3.

### Garantiprovision

På grund af ændrede tolkninger af reglerne for beregning af garantiprovision behandlede [Økonomi- og Erhvervsudvalget på mødet den 11. april 2018 sag nr. 18](#) principperne for fremadrettet individuel beregning af garantiprovision ved forsyningssekskabers ansøgning om kommunegaranti.

Med baggrund i disse principper er garantiprovisionen for den aktuelle kommunegaranti beregnet til 0,58% årligt af restgælden pr. 31. december året forinden.

### Alternativer

Intet.

### Tidsperspektiv

Intet.

### Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

### Juridiske og planmæssige forhold

Intet.

### Bilag

Ansøgning

# Punkt 7: Stoholm Fjernvarmeværk - ansøgning om kommunegaranti for nyt lån

24/20231

## Resume

Stoholm Fjernvarmeværk A.m.b.a. ansøger om kommunegaranti for et lån og byggekredit på op til 8,2 mio. kr. til finansiering af udgifter til etablering af en elkedel og en akkumuleringstank.

## Indstilling

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at ansøgningen om kommunegaranti fra Stoholm Fjernvarmeværk godkendes, så der til varmeværket stilles kommunegaranti for byggekredit og efterfølgende lån på op til 8,2 mio. kr. i forbindelse med etablering af en elkedel og en akkumuleringstank, og

2. at den løbende årlige garantiprovision fastsættes til 0,55% pr. år af restgælden på byggekreditten/lånet 31. december året forinden.

## Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 11-09-2024

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at ansøgningen om kommunegaranti fra Stoholm Fjernvarmeværk godkendes, så der til varmeværket stilles kommunegaranti for byggekredit og efterfølgende lån på op til 8,2 mio. kr. i forbindelse med etablering af en elkedel og en akkumuleringstank, og

2. at den løbende årlige garantiprovision fastsættes til 0,55% pr. år af restgælden på byggekreditten/lånet 31. december året forinden.

### Fraværende:

Peter Juhl

## Beslutning i Byrådet den 18-09-2024

Indstillingen fra Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendes.

## Sagsfremstilling

### Historik

Intet.

### Inddragelse og høring

Intet.

### Beskrivelse

#### Ansøgningen

Det fremgår af ansøgningen, som kan ses i bilag nr. 1, at Stoholm Fjernvarmeværk ønsker at optage et lån på 8,2 mio. kr. til etablering af en elkedel og en akkumuleringstank.

Ifølge ansøgningen vil det med en elkedel og akkumuleringstank være muligt at formindske gasforbruget betydeligt, og samtidig sikre billigere fjernvarme til forbrugerne.

Projektet omhandler etablering af en elkedel med en optaget el-effekt på 10 MW samt en akkumuleringstank på 3.500 m<sup>3</sup>. Elkedlen kan understøtte elnettet ved at bruge strøm, når den er billigst samt fungere som reservelast, da de eksisterende gaskedler er underdimensionerede ift. det antal forbrugere fjernvarmeværket har i dag. Akkumuleringstanken vil forbedre udnyttelsen af den eksisterende varmepumpe.

Den samlede investeringssum for projektet udgør knap 16 mio. kr. Fjernvarmeværket har de seneste 2 år henlagt knap 8 mio. kr. til udvidelse af produktionskapaciteten, hvorfor der kun er behov for et lån på 8,2 mio. kr.

## Låneforslag

Bygge kredit og lån optages i Kommunekredit. Ifølge vejledende låneforslag fra Kommunekredit primo august 2024 udgør renten 3,12% på et fastforrentet 30-årigt lån og renten på byggekreditten 3,67%.

## Kommunegarantier stillet overfor fjernvarmeværket

Viborg Kommune har i forvejen stillet følgende kommunegarantier for lån optaget af Stoholm Fjernvarmeværk:

Årstal	Indfrielses år	Hovedstol (mio. kr.)	Restgæld (mio. kr.)
2010	2030	4,7	1,7
2010	2030	4,0	1,4
2021	2036	6,5	5,2
2021	2036	6,5	5,2
2022	Bygge kredit	20,0	9,2

Vurdering i forhold til gældende lovgivning mv.

Forvaltningens gennemgang af fjernvarmeværkets seneste årsregnskaber og budgetter har ikke givet anledning til bemærkninger.

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv. (lånebekendtgørelsen) giver hjemmel til at give garanti for lån optaget af varmeværker.

Kommunen kan således stille den af fjernvarmeværket ansøgte kommunegaranti for byggekredit og lån.

Kommunegarantien får ingen indflydelse på kommunens låneramme, idet investeringsudgiften ved produktion og distribution af varme giver låneramme i henhold til lånebekendtgørelsens § 2, stk. 1, punkt 3.

Projektet er godkendt af Viborg Kommune i henhold til projektbekendtgørelsen. Godkendelsen er foretaget administrativt i forvaltningen jf. bemyndigelse hertil fra Klima- og Miljøudvalget.

## Garantiprovision

På grund af ændrede tolkninger af reglerne for beregning af garantiprovision behandlede [Økonomi- og Erhvervsudvalget på mødet den 11. april 2018 sag nr. 18](#) principperne for fremadrettet individuel beregning af garantiprovision ved forsyningsselskabers ansøgning om kommunegaranti.

Med baggrund i disse principper er garantiprovisionen for den aktuelle kommunegaranti beregnet til 0,55% årligt af restgælden pr. 31. december året forinden.

## Alternativer

Intet.

## Tidsperspektiv

Intet.

## Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

## Juridiske og planmæssige forhold

Intet.

## Bilag

Ansøgning

## **Punkt 8: Fastsættelse af grundpriser og øvrige salgsvilkår, Nørreballe, Skals**

24/22145

### **Resume**

Sagen drejer sig om fastsættelse af grundpriser og øvrige salgsvilkår for 15 parcelhusgrunde på Nørreballe i Skals.

### **Indstilling**

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at mindsteprisen for de 15 parcelhusgrunde på Nørreballe i Skals, fastsættes til mellem 450.000 kr. og 550.000 kr. pr. grund inkl. udstykningsomkostninger, tilslutningsafgift til kloak, og moms, jf. bilag nr. 1,

2. at salgsvilkårene i øvrigt fastsættes i overensstemmelse med Kommunens standardvilkår ved salg af boliggrunde.

### **Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 11-09-2024**

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller til byrådet,

1. at mindsteprisen for de 15 parcelhusgrunde på Nørreballe i Skals, fastsættes til mellem 450.000 kr. og 550.000 kr. pr. grund inkl. udstykningsomkostninger, tilslutningsafgift til kloak, og moms, jf. bilag nr. 1,

2. at salgsvilkårene i øvrigt fastsættes i overensstemmelse med Kommunens standardvilkår ved salg af boliggrunde.

### **Fraværende:**

Peter Juhl

### **Beslutning i Byrådet den 18-09-2024**

Indstillingen fra Økonomi- og Erhvervsudvalget godkendes.

### **Sagsfremstilling**

#### **Historik**

Intet.

#### **Inddragelse og høring**

Intet.

#### **Beskrivelse**

I Skals er et boligområde på Nørreballe, under lokalplan nr. B-108 med tillæg 1, byggemodnet med 15 parcelhusgrunde til åben/lav bebyggelse. Med henblik på udbud af grundene skal der derfor fastsættes grundpriser og øvrige salgsvilkår.

Mindstepriserne for de 15 parcelhusgrunde foreslås fastsat til mellem 450.000 kr. og 550.000 kr. pr. grund inkl. udstykningsomkostninger, tilslutningsafgift til kloak og moms, jf. skitsen i bilag nr. 1.

Priserne er af forvaltningen fastsat ud fra udformning og beliggenhed af parcellerne, hvor det blandt andet vurderes, at der fra flere grunde kan være fjordkig. Salgsprisen afspejler udgifterne til byggemodningen.

Til sammenligning kan oplyses, at byrådet i juni 2024 fastsatte grundpriser på 11 byggegrunde på Aspevej i Møldrup. Mindstepriserne for disse grunde blev fastsat fra 450.000 kr. til 550.000 kr. De nye grunde vurderes at være tilsvarende.

Salgsvilkårene i øvrigt foreslås fastsat i overensstemmelse med kommunens standardvilkår ved salg af boliggrunde.

#### **Alternativer**

Intet.

#### **Tidsperspektiv**

Grundene forventes udbudt i uge 40.

## **Økonomiske forhold og konsekvenser**

Intet.

## **Juridiske og planmæssige forhold**

Intet.

## **Bilag**

Nørreballe, prisfastsættelse

Nørreballe, oversigtskort

## **Punkt 9: Lukket: Ejendomssag**

24/6091