

REFERAT § 17,4 Udviklingsrådet d. 26-05-2021

Mødedato Onsdag d. 26. maj 2021 kl. 17:00

Mødested Virtuelt

Indholdsfortegnelse

Temadrøftelse Vækst i hele kommunen.....	3
Ny repræsentant i Udviklingsrådet for Nyborg Fælles Landsbyråd.....	6
Forslag til kommende temadrøftelse.....	7

Punkt 1: Temadrøftelse | Vækst i hele kommunen

Sagsfremstilling

1. Temadrøftelse | Vækst i hele kommunen

Sagsnr.	450-2021-16358	Initialer	CMM	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

På mødet i Udvalgsrådet 25. januar 2021 var der en drøftelse om vækst og udvikling i Nyborg Kommune. Til mødet blev der drøftet de udfordringer der kan være i forbindelse med finansiering af fast ejendom i de mindre byer i kommunen.

Som en vigtig forudsætning for vækst i hele kommunen vil Udvalgsrådet invitere bank og realkreditinstitut til dialog omkring mulighederne for investering og vækst i de mindre centralt liggende områder i kommunen.

I forbindelse med oplægget er der mulighed for spørgsmål og dialog.

Souschef Jacob Lisborg Mønster fra Danske Bank og boligchef, på Fyn, Brian Peterson fra Realkredit Danmark deltager i dagsordenpunktet.

Erhvervs- og Udviklingschef Babak Djarahi deltager under behandling af dagsordenpunktet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Indstilling

Det indstilles, at Udvalgsrådet drøfter ovenstående med repræsentanter fra bank og realkreditinstitution.

Sagen afgøres i

Udvalgsrådet

Beslutning i § 17,4 Udvalgsrådet 26. maj 2021:

Fraværende: Jan G. Larsen, Kristina Poulsen, Lis Mylenberg

Oplæg fra Brian Peterson, boligchef, Realkredit Danmark og Danske Bank Fyn og Jacob Lisborg Mønster, stedfortræder i Danske Bank, afdeling Nyborg - sendes ud sammen med referatet.

Emnet falder i god tråd med den aktuelle nyhed i medierne fra vedrørende regeringens forslag om en model med statsgaranti på dele af realkreditbelåningen og nemmere adgang til lån for små virksomheder. Regeringen foreslår, at der indføres en model med statsgaranti på realkreditbelåningen mellem 60 og 80 pct. af boligens værdi i postnumre med lave kvadratmeterpriser.

De nyeste tal fra viser, at Nyborg Kommune går i mod strømmen ved at have øgede bolighandler i marts og april. De øvrige fynske kommuner i Region Syddanmark kommunen oplever et fald.

Postnummerets betydning for kreditmuligheder:

Postnummeret må ikke spænde ben for boligkøb i landdistrikterne. Alligevel oplever nogle borgere fortsat problemer med at kunne optage realkreditlån uden for de store byområder. Adgang til finansiering har stor betydning for virksomheder og

borgere i landdistrikterne.

Eksempler på udfordringer:

· I Landsbyerne udenfor centerbyerne er det vanskeligere. Firmaadresser, flytter til 5800 - lånemuligheden afgør således, at folk flytter ind til byerne.

- Der er store forskelle på de 24 små landsbyer i forhold til, hvor hurtig husene bliver solgt. Der er stor efterspørgelse på huse til under 1 mio. Det er svært at sælge huse på 1,5 mio. kr. eller derover.
- I Ullerslev har erhvervsdelen udfordringer med belåning.
- Urbanisering
- Der er en større udbetaling i Ørbæk end fx i Ravnekærlund .

Vurderingen af nybyggede huse, har fra starten en vis værdi og der vil typisk være en udbetaling på 5 %.

Ved køb af huse til under 750.000 kr. skal der typisk ligges en større udbetaling. Nærmere at handle og finansierer huse ved at flytte postnumre tættere på et 00-postnumre.

Der bliver aldrig givet afslag på lån/kredit udelukkende på baggrund af et postnummer. Hver kunde vurderes individuelt. Der foretages en vurdering af sagen ud fra de regler, som Folketinget har vedtaget. Det indebærer, at boligens langsigtede værdi og låntagers økonomi afgør, om man får ja eller nej til at låne. Det er nærmere at opnå finansiering ved huse over en mio. kr. end under en mio. kr.

Eksempler på, hvad der indgår i vurderingen.

- Ejendommens stand, beliggenhed og afdragsfrihed.
- Alder og økonomi er afgørende for om kunden kan låne (planche 11) - Hvad stort er rådighedsbeløbet. Finanstilsynet retningslinjer skal følges. Førstegangs-købere har flere udgifter. Nedgang i rådighedsbeløbet skal kunne forklares helt konkret – eksempelvis kan kunden have haft en opsparing til egenbetalingen.
- Bank og kreditforening kan forlange 10 % i stedet for 5 % i udbetaling – hvis der er en større risiko ved udlånet.
- Eksempel – Der er 2 forskellig køber til samme hus, den ene kan få op til 80 % belåning den anden 60 %, afhængig af kundens livsforløbsfase, selvom begge er godkendt til købet.

Når det er blevet dyrere at bosætte sig i de større byer, så søger flere at flytte lidt længere væk, fra de dyreste postnumre, det giver en pæn vækst udenfor de større byer – bl.a. sommerhusområder har stor vækst.

Nyborg har pt. en nul vækst. Over de næste 10 år forventes et fald på 4-5 %. Fremskrivning. 25-65 årige - dem vi gerne vil tiltrække. (Planche 7)

Banken og kreditforeningen bruger deres egen vurderingsspecialister med lokalkendskab til vurdering af boligens stand og de har et samarbejde med Home.

Hvis en ejendom er billig, ikke er vedligeholdt og i meget dårlig stand kan det betyde, at der gives afslag på afdragsfrihed.

Ved lån til nybyggeri har området betydning på den måde, at nogle områder har en begrænsning for, hvor meget en bolig kan sælges for. Det betyder, at der kan være en større egenbetaling, hvis kunden vælger at bygge til en væsentlig højere kvadratmeterpris end de øvrige boliger i samme område.

Da Corona indtraf forventedes det, at huspriserne ville falde. Derfor blev egenfinansieringen øget fra 5% til 10 %. Såfremt ejendommen faldt i værdi, ville risikoen for at kunderne blev insolvente formindskes. Men priserne steg mod forventning og egenbetalingen er nu på 5 % igen.

Der blev drøftet finansieringsmuligheder ved nye boligtyper som fx flytbare modulløsninger, bæredygtige bolig m.m. I forhold til de flytbare modulløsninger, så kan ejer umiddelbart ikke flytte boligen, så længe banken/realkreditforeningen har pant i den. Når der anvendes nye alternative bæredygtige materialer, kendes holdbarheden ikke og det vanskeliggør vurderingen.

Det er en udfordring for branchen, da der ikke er erfaring nok med disse typer huse endnu, som derfor kan betyde at, der kun kan belånes 60 % i ejendommen.

Infrastruktur

Afstanden til en motorvejsafkørsel kan være en faktor, der øger finansieringsmulighederne, men der findes ikke en facitliste over, hvor det er bedst at ligge.

Nyborg har en god placering i forhold til motorvej og afstand til fx København.

Statistik og tal

Findes der statistik og tal på de tab der er i yderkantsområderne?

I forbindelse med finanskrisen var det flest tab på ejendomme under 750.000 kr.

Nyborg vente dog hurtigt efter finanskrisen.

Branchen oplever, at der i dag lånes ”gode” penge ud. Danskerne er i dag ikke gældsæt som de var efter finanskrisen.

Der kan findes yderligere tal hos Danmarks Statistik og Balance Danmark.

Nyborg gør det generelt godt og har gjort mange områder attraktive, der er ingen ”døde” områder i Nyborg. Her nævnes bl.a. havnen og Lynfrosten som eksempler. Priserne stiger i 00-områderne og det bevirker også en øget tilgang i yderområderne. I yderområderne er det især ildsjæle og lokale kræfter, der kan øge tiltrækningen.

Opfølgning

- De to gæsters ekspertise er vedrørende private kunder. Der ønskes en videre drøftelse af finansieringsmuligheder for erhvervs-kunder. Erhvervschefen undersøger mulighederne.
- Erhvervschefen undersøger, hvilke tal det er muligt at finde på Danmarks Statistik og Balance Danmark om temaet.

Punkt 2: Ny repræsentant i Udviklingsrådet for Nyborg Fælles Landsbyråd

Sagsfremstilling

2. Ny repræsentant i Udviklingsrådet for Nyborg Fælles Landsbyråd

Sagsnr.	450-2016-12642	Initialer	LDA	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Dorte Søemod har 26. april 2021 meddelt, at hun træder ud af Udviklingsrådet.

Ny repræsentant i udviklingsrådet er formand for Nyborg Fælles Landsbyråd Stefan Holm Wilkens.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at Udviklingsrådet tager orienteringen til efterretning.

Sagen afgøres i

Udviklingsrådet.

Beslutning i § 17,4 Udviklingsrådet 26. maj 2021:

Fraværende: Jan G. Larsen, Kristina Poulsen, Lis Mylenberg, Stefan Holm Wilkens

Til efterretning.

Punkt 3: Forslag til kommende temadrøftelse

Sagsfremstilling

3. Forslag til kommende temadrøftelse

Sagsnr.	450-2020-63075	Initialer	LDA	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Udviklingsrådet har tidligere forslået nedenstående temadrøftelser:

Forslag til temadrøftelse i 2021

- Arbejdsmarked og Uddannelse, som er et af de strategiske spor i Strategi Fyn
- Strategi for FN's verdensmål i Nyborg Kommune
- Kulturarvsmasterplan for landdistrikterne og centerbyerne

· Newcastle of the World udgår som temadrøftelse, da udvalget på møde 8. marts 2021 godkendte, at arbejdet med Newcastle of the World-netværket stopper i regi af Erhvervs- og Udviklingsudvalget. Netværket tilbydes i stedet til Skole- og Dagtilbudsudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at Udviklingsrådet beslutter temadrøftelse til næste møde 25. august 2021

Sagen afgøres i

Udviklingsrådet.

Beslutning i § 17,4 Udviklingsrådet 26. maj 2021:

Fraværende: Jan G. Larsen, Kristina Poulsen, Lis Mylenberg, Sonja Marie Jensen (A)

Drøftet.

Politik for grøn omstilling i Nyborg Kommune foreslås af Erhvervschefen som endnu et emne til drøftelse. Temaet om FN's Verdensmål kobles sammen med Politik for grøn omstilling i Nyborg Kommune. Politikken er udarbejdet i det tværpolitiske udvalg "Udvalget for grøn omstilling". Politikken sætter fokus på 8 af FN's verdensmål og danner en overordnet ramme for bæredygtig udvikling i Nyborg Kommune de kommende år.

Der kan desuden samles et tema om erhvervsudvikling og iværksætterier evt. koblet sammen med Erhvervscenter Fyn.

Rådet finder alle emnerne relevante og spændende. Der er enighed om, at Kulturarvsmasterplan for landdistrikterne og centerbyerne kan vente.

Administrationen undersøger derfor mulighederne for, hvilket tema, der kan realiseres til 25.08.2021.