

REFERAT Økonomiudvalget d. 01-10-2024

Mødedato Tirsdag d. 01. oktober 2024 kl. 15:30

Mødested Lokale 412, Skelbækvej

Mødedeltagere Jan Riber Jakobsen, Erik Uldall Hansen, Dorte Soll, Signe Bekker
Dhiman, Thomas Andresen, Eivind Underbjerg Hansen, Kirsten
Nørgård Christensen, Philip Tietje, Erwin Andresen, Rasmus Elkjær
Larsen, Jan Køpke Christensen, Michael Christensen, Ida Smed

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering fra formanden.....	4
Ansøgning om overførsel af opsparede midler over 4 % til 2025.....	5
Orientering om udbudsresultat for forsikringer pr. 1. januar 2025.....	7
Budget 2025 - valg mellem selvbudgettering eller statsgaranti på indtægtssiden i 2025.....	9
Fastsættelse af kirkeskatteprocent i 2025.....	12
2. behandling af budget 2025-2028.....	14
Godkendelse af udbud af kommunal ejendom Lavgade 52, Aabenraa.....	18
Godkendelse af udbud af kommunal ejendom Sønderport 1A-C, Aabenraa.....	21
Nyt udbud af erhvervsarealer i Brunde.....	23
Godkendelse af låneoptagelse og kommunegaranti - Lejerbo, Tinglev.....	25
Godkendelse af skema A for 56 almene boliger opført af BoligSyd Stegholt, Aabenraa.....	27
Underskriftsside.....	30

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Orientering fra formanden

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Intet.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Ansøgning om overførsel af opsparede midler over 4 % til 2025

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op, at der tages stilling til ansøgning om overførsel af opsparede midler over 4 % jf.

retningslinjerne for dialogbaseret aftalestyring: "Mindre forbrug over 4 % overføres ikke. Opsparede midler kan, ved fremsendelse af ansøgning inden 1. september, ansøges overført til efterfølgende år. Ansøgningen skal indeholde en detaljeret beskrivelse af formålet med og tidshorisonten for opsparingen. NB: der kan kun søges overført opsparede midler til fysiske ting og aktiviteter (f.eks. anskaffelse af en bus, renovering af en legeplads, udskiftning af inventar eller lignende)".

Der er modtaget fire ansøgninger vedrørende Børne- og Uddannelsesudvalgets (BUU) område, en ansøgning vedrørende Kultur- og Fritidsudvalgets (KFU) område og en ansøgning vedrørende Social- og Seniorudvalgets (SSU) område. Børn og Kultur og Social & Sundhed anbefaler deres respektive ansøgninger imødekommet.

Økonomi og afledt drift

Oversigt over de modtagne ansøgninger (beløb i 1.000 kr.):

Institution/område (udvalg)	4 % garantiover- førsel udgør	Beløb, der søges overført – udover garantioverførsler	Anbefales overført til 2025
Bolderslev Børnehus (BUU)	287	300	300
Børnehuset Mølleløkke (BUU)	500	602	602
Børnehaven Regnbuen (BUU)	167	350	350
Kongehøjskolen (BUU)	2.281	2.000	2.000
Aab. Biblioteker og Kulturhuse (KFU)	1.531	550	550
Træning & Forebyggelse (SSU)	1.217	500	500
I ALT	5.983	4.302	4.302

Efterfølgende er anført en kort begrundelse for de seks ansøgninger:

- Bolderslev Børnehus (BUU): Opførelse af et nyt legetårn på legepladsen
- Børnehuset Mølleløkke (BUU): Nye legeredskaber og etablering af ekstra P-pladser
- Børnehaven Regnbuen (BUU): Efter kloakseparering skal legepladsen genetableres
- Kongehøjskolen (BUU): Etablering af større sammenhængende legeplads-/udeområde
- Aab. Biblioteker og Kulturhuse (KFU): Færdiggørelse af renovering af indgangsparti syd
- Træning & Forebyggelse (SSU): Etablering af nyt aktivitets- og ude træningsområde

Som bilag er vedhæftet en samlet oversigt over alle de indkomne ansøgninger samt en samling af institutionernes/områdernes respektive ansøgninger.

Sagen afgøres i

Byrådet.

INDSTILLING

Direktionen indstiller,

at ansøgningerne om overførsel af i alt 4,302 mio. kr. fra 2024 til 2025, jf. ovenstående og vedhæftede bilag, imødekommes.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Anbefales godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Orientering om udbudsresultat for forsikringer pr. 1. januar 2025

Sagsfremstilling

I denne sag orienteres om udbudsresultatet af det gennemførte udbud af kommunes forsikringsportefølje.

Økonomiudvalget godkendte på mødet den 20. februar 2024 kriterierne for valg af leverandør.

Aabenraa Kommunes forsikringsaftale udløber med udgangen af 2024, og der har med baggrund heri været afholdt EU-udbud. Udbuddet har omfattet forsikring af bygning/løsøre, entreprise, auto/biler, både, erhvervsansvar, ledelsesansvar, ulykke, rejse, patient og katastrofedækning på arbejdsskadeområdet.

Aabenraa Kommune er selvforsikret på arbejdsskader.

Resultatet af udbuddet viser, at Gjensidige fortsætter som forsikringstager på alle områder bortset fra årsrejse, hvor Europæiske overtager forsikringen, mens Protector fortsætter på auto/bil området.

De nye aftaler er gældende for en 5-årig periode med mulighed for forlængelse på samme vilkår for yderligere 1 x 2 år eller 2 x 1 år, dog maksimalt 7 år i alt. En eventuel forlængelse kan dette godkendes af Vicekommunaldirektøren.

Den generelle selvrisiko er uændret på alle områder og betales af de enkelte områder bortset fra bygning/løsøre, der i dag ikke har en selvrisiko pålagt de decentrale enheder.

I forsikringsudbuddet udgør selvrisikoen for bygning/løsøre 0,1 mio. kr. Der er oprettet en solidaritetspulje på 1 mio. kr., som finansierer skader under selvrisikoen på 0,1 mio. kr. pr. skade. I de seneste år har denne model kunne dække de skadeudgifter, der har været på området. Puljen kan blive udfordret, hvis skadesmønstret øges, dette har dog ikke været tilfældet i den forløbne udbudsperiode.

Økonomi og afledt drift

De afgivne tilbud medfører en forventet merudgift på bygning/løsøre på 0,275 mio. kr. samt 0,152 mio. kr. på forsikringen til auto/biler.

På de øvrige forsikringer er udgiften på niveau med det nuværende budget.

Merudgiften på auto/løsøre vedrørende en større forsikringspræmie på elbiler. Merudgiften finansieres inden for rammerne af det enkelte områder, da udskiftningen til elbiler medfører mindreudgifter til vægtafgift og benzin.

Merudgiften til bygning/løsøre opgøres endeligt i forbindelse med første afregning i 2025 og medtages i bevillingskontrollen den 31. marts 2025.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget.

INDSTILLING

Staben indstiller,
at resultat af forsikringsudbuddet tages til orientering.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Budget 2025 - valg mellem selvbudgettering eller statsgaranti på indtægtssiden i 2025

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der tages stilling til valg mellem selvbudgettering eller statsgaranti i budget 2025 med henblik på at afklare, hvilken indstilling der skal anføres om indtægtssiden til Byrådets 2. behandling af budgetforslaget.

Kommunen skal i forbindelse med 2. behandlingen af budgetforslaget vælge budgetmetode for indtægtssiden.

Kommunen har ved budgetlægningen af indkomstskat, tilskud og udligning valgfrihed mellem:

- at basere budgettet på eget skøn over udskrivningsgrundlag, folketal med videre og foreløbige tilskuds- og udligningsbeløb beregnet på disse forudsætninger (selvbudgettering).
- at basere budgettet på et statsgaranteret udskrivningsgrundlag og hertil knyttede statsgaranterede tilskuds- og udligningsbeløb, som er endelige.

Det er frit for den enkelte kommune, hvilken metode kommunen vil vælge de enkelte år. Valg mellem selvbudgettering og statsgaranti omfatter også budgettering af kirkeskat. Såfremt der vælges at selvbudgettere med eget skøn for 2025, vil kommunen i 2028 blive efterreguleret i forhold til faktisk befolkningstal og udskrivningsgrundlag. Dette vil man skulle håndtere i budgetlægningen i løbet af 2027.

Valget mellem de to budgetformer afhænger af flere forhold, herunder udviklingen i befolkningstal, befolkningssammensætningen samt forventninger til, hvordan udskrivningsgrundlaget faktisk udvikler sig i perioden 2022 til 2025.

Såfremt der vælges selvbudgettering – anbefales det, at der foretages selvbudgettering på samme niveau som statsgarantien, idet resultatet af valget først afregnes endeligt som en efterregulering i 2028.

Valget er forbundet med en risiko, hvor det med de nuværende forudsætninger tyder på en gevinst i størrelsesorden 25 mio. kr. opgjort ekskl. en efterregulering af bloktilskudspuljen i 2028, men potentielt kan udviklingen i 2025 også gå den anden vej og medføre et tab.

I et bagudrettet perspektiv ville det have været en fordel at vælge selvbudgettering i årene 2021-2023. Det illustrerer den usikkerhed, der er forbundet med valget, hvilket naturligt også gør sig gældende for valget for 2025.

I 2024 valgte Aabenraa Kommune at selvbudgettere, hvilket 81 andre kommuner også gjorde, og her i september 2024 ser det ud til at det var et godt valg, idet forventningerne til udskrivningsgrundlaget i 2024 ser ud til at være markant bedre end statsgarantien.

Set i lyset heraf har Staben i vedlagte notat redegjort for de faktorer, som påvirker udfaldet af

selvbudgetteringen samt nogle følsomhedsvurderinger. Konklusionen heri er, at det primært er udviklingen i kommunernes udskrivningsgrundlag under ét, som har betydende indflydelse på, om selvbudgettering er godt eller skidt. Den seneste økonomiske redegørelse fra august 2024 viser en forventning om et samlet kommunalt udskrivningsgrundlag i 2025, der ligger ca. 14 mia. kr. højere end grundlaget for statsgarantien fra juni måned. Det er ca. 1,1%-point højere.

De ændringer, som måtte komme her i Aabenraa Kommune, har imidlertid begrænset effekt på kommunens samlede provenu af skatter, tilskud og udligning, når der sammenholdes med effekten af en ændring af de samlede indtægter på landsplan. Her vil et beskedent fald på 0,3% modsvare den positive effekt af en stigning på f.eks. ca. 200 yderligere indbyggere i Aabenraa Kommune. Det er således ikke indbyggertallet, som har den største effekt.

Vælges statsgarantien, kommer der ikke en efterregulering i 2028, men hvis de kommuner, der selvbudgetterer i 2025, får en gevinst ud af det, må det forventes, at denne gevinst modregnes i bloktilskuddet i 2028, og at Aabenraa Kommune dermed kommer til at betale sin forholdsmæssige andel af regningen. Det sker også, hvis Aabenraa Kommune selvbudgetterer, men så skulle der jo gerne være en positiv efterregulering, som kan dække Aabenraa Kommunes andel og derudover give en ekstraordinær indtægt i 2028.

Selvbudgettering kan vælges ud fra en forventning om, at en bedre udvikling på landsplan også vil trække Aabenraa Kommune med op, det er ikke den lokale udvikling, som er argumentet. Hvis der er mange kommuner, som selvbudgetterer - hvilket kunne være et realistisk scenarie i 2025 – så er det de kommuner, som har en vækst over landsgennemsnittet, som vinder mest på det. Kommuner som ikke har vækst over landsgennemsnittet kan opnå en økonomisk gevinst ved, at udligningen af beskatningsgrundlaget sker mod et øget grundlag på landsplan og dermed øger udligningen.

Jo flere kommuner der vælger selvbudgettering, jo større er sandsynligheden for, at det vil være økonomisk fordelagtigt at være med, også selvom det lokale udskrivningsgrundlag ikke står til en vækst, som svarer til væksten på landsplan.

I de seneste efterretninger fra KL fremgår, at ca. 40 kommuner, svarende til omkring halvdelen af udskrivningsgrundlaget på landsplan, forventer at selvbudgettere i 2025. Det forstærker incitamenterne til at selvbudgettere.

Usikkerhederne i forhold til den forventede udvikling i det samlede udskrivningsgrundlag har været store i de sidste par år og vurderes også at være det i 2025. Den potentielle gevinst ved selvbudgettering forventes i 2025 at være mindre end i årene 2021-2024, blandt andet som følge af, at væksten i den samlede økonomi ikke forventes at overstige forudsætningen i statsgarantien med så store beløb som i de foregående år.

Beregninger foretaget i henholdsvis Dataproses' og KL's værktøjer viser, at med det aktuelle indbyggertal på 58.629 kan der forventes mellem 25 og 35 mio. kr. i gevinst ved at vælge selvbudgettering. Alle beløb er opgivet ekskl. efterreguleringen af bloktilskudspuljen i 2028 som følge af alle selvbudgetterende kommuners gevinst i 2025.

Byrådet skal ved 2. behandlingen træffe beslutning, om man vil gå med det sikre valg (statsgaranti), eller man vil påtage sig en risiko med henblik på at opnå en potentiel gevinst i 2028 ved at vælge selvbudgettering og samtidig forsikre sig imod en større efterregulering på bloktilskuddet.

Selvbudgettering bør således primært vælges ud fra en tro på, at der er en positiv udvikling i udskrivningsgrundlaget på landsplan og ud fra en forventning om, at det er bedst når mange kommuner selvbudgetterer, og man skal være bevidst om, at med udsigten til en gevinst følger en økonomisk risiko for tab.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget.

INDSTILLING

Staben indstiller,

at der vælges selvbudgettering af indtægter i 2025 svarende til det statsgaranterede niveau.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Fastsættelse af kirkeskatteprocent i 2025

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der i henhold til lov om folkekirkens økonomi fastsættes en kirkeskatteprocent, der skal sikre, at det af provstiudvalget fastsatte ligningsbeløb bliver opkrævet.

Det fastsatte ligningsbeløb finansierer landskirkeskatten, som fastsættes af Kirkeministeriet samt kirke- og præstegårdskasser og provstiudvalgskassen.

Aabenraa Provsti har den 10. september 2024 fremsendt et budgetforslag for 2025, der indeholder et ønske til den kirkelige ligning på 88,018 mio. kr.

Fremsendt budget	88,018 mio. kr.
Kirkeskat 0,95% (statsgaranti)	-88,018 mio. kr.
Budgetforslagets likviditetspåvirkning	0,000 mio. kr.

Ligningsbeløb til kirke- og præstegårdskasser, provstiudvalgskassen samt landskirkeskatten pålignes folkekirkens medlemmer under ét efter samme regler, hvorefter kommunal indkomstskat svares til vedkommende kommune.

Dette indebærer, at kommunens valg mellem det statsgaranterede og det selvbudgetterede udskrivningsgrundlag også er bestemmende for valget af udskrivningsgrundlag i forhold til kirkeskatten.

Hvis Byrådet vælger det statsgaranterede udskrivningsgrundlag for 2025 vil det medføre, at nedennævnte ligningsbeløb er endelige, og at der dermed ikke kommer en regulering heraf i år 2028. Hvis Byrådet vælger at selvbudgettere med samme indbyggertal og udskrivningsgrundlag, som i statsgarantien, vil det ikke påvirke kirkernes økonomi i 2025, hvorimod der kommer en efterregulering i 2028.

Det statsgaranterede udskrivningsgrundlag for kirkeskatten for Aabenraa Kommune er i 2025 fastsat til 9,265 mia. kr. Provstiet har indstillet, at kirkeskatteprocenten fastsættes til 0,95%, hvilket er samme niveau som i 2024. Med denne kirkeskatteprocent forventes indtægter på 88,018 mio. kr., hvorved kirkens mellemregning med Aabenraa Kommune ultimo 2025 forventes at være uændret i forhold til ultimo 2024.

Kommunens valg mellem statsgaranti og selvbudgettering træffes ud fra en samlet vurdering af skatteindtægter, udligning af beskatningsgrundlag samt udgiftsbehov og antallet af selvbudgetteringskommuner indgår også i overvejelserne.

I 2024 ser det på nuværende tidspunkt ud til, at kirkerne får en økonomisk gevinst ud af at Aabenraa Kommune har valgt selvbudgettering i 2024.

Det af provstiet fremsendte budget er baseret på det statsgaranterede udskrivningsgrundlag for kirkerne, som i fald Aabenraa Kommune vælger selvbudgetteringsmetoden, vil blive lagt til grund som selvbudgetteret udskrivningsgrundlag for kirkerne i 2025.

Sagen afgøres i

Byrådet.

INDSTILLING

Staben indstiller,

at Aabenraa Provstis indstilling, om at kirkeskatteprocenten for 2025 fastsættes uændret til 0,95%, godkendes.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Anbefales godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

2. behandling af budget 2025-2028

Sagsfremstilling

Byrådet har den 18. september 2024 oversendt forslag til budget 2025 og overslagsårene 2026-2028 til 2. behandling.

Budgetforslaget svarende til spillerum 6 er fremsat af Økonomiudvalget den 10. september 2024 og danner udgangspunkt for budget 2025-2028.

Efter byrådets 1. behandling er der udarbejdet tekniske ændringsforslag, der vedrører følgende:

- Regulering af elevtal pr. 5/9 for folkeskoler og privatskoler
- Regulering af trepartsmidler

De tekniske ændringsforslag fremgår af bilag 1 og er indarbejdet i spillerum 7.

Ændringsforslagene viser samlet set netto 0, og der er dermed ikke et kassetræk i 2025-2028.

Efter byrådets 1. behandling er der udarbejdet politiske ændringsforslag, der vedrører følgende:

- Finansiering - Ekstra finansieringstilskud 29/8-2024
- Finansiering - Sanktion på aftaleoverholdelse (skat og anlæg)
- Finansiering – Finansforskydning mellem årene
- Drift - Nedsættelse af indtægtskrav særlig dyre enkeltsager
- Anlæg – Faglokaler skoler
- Anlæg – 1. etape rådhus renovering
- Anlæg – Installation af resterende installationspunkter – jule og eventbelysning
- Anlæg – Anlægspulje til prisstigninger
- Anlæg – Nedrivning Hjelmalle 5b

Med udgangspunkt i den seneste udmelding fra KL forventes en skatte- og anlægssanktion i 2025. Aabenraa Kommunes andel af den kollektive sanktion vil i 2025 udgøre 2,0 mio. kr., som bloktilskuddet forventes at blive nedsat med i 2025. For overslagsårene 2026-2028 indregnes sanktionen i de kommende økonomiaftaler.

De politiske ændringsforslag fremgår af bilag 2 og er indarbejdet i spillerum 7.

Ændringsforslagene viser samlet set netto 0, og der er dermed ikke et kassetræk i 2025-2028.

Spillerummet inkl. Tekniske og politiske ændringer viser følgende:

Spillerum 7 (1.000 kr.)	2025	2026	2027	2028
Indtægter	-4.869.172	-5.010.843	-5.169.993	-5.333.951
Driftsudgifter incl. renter	4.707.281	4.896.781	5.045.456	5.208.277
Resultat af ordinær drift	-161.891	-114.062	-124.537	-125.674
Anlæg incl. jordforsyning	150.358	119.000	120.000	120.000
Resultat	-11.533	4.938	-4.537	-5.674
Netto lån (låneopt./afdrag)	10.476	9.442	10.119	8.489
Finansforskydninger	1.043	-11.460	-18	-18
Påvirkning kassebeholdning	-14	2.920	5.564	2.797
Forventet kassebeholdning ultimo 2024	-348.000			
Mindreforbrug regnskab 2023	30.000			
Forventet ultimo Kassebeholdning	-318.014	-315.094	-309.530	-306.733

Budgetforslaget inkl. de tekniske og politiske ændringsforslag overholder den økonomiske politik i 2025 på målene:

- Ordinær drift
- Kasseforbrug
- Ultimo kassebeholdning

De tekniske og politiske ændringsforslag medfører følgende afvigelser i forhold til aftaleoverholdelse:

	Serviceramme	Anlægsramme
Aftale	3.354,8	164,8
Spillerum 7	3.340,7	147,2
Afvigelse	14,1	17,6

De tekniske og politiske ændringsforslag vil medføre plads i servicerammen på 14,1 mio. kr. og 17,6 mio. kr. på anlægsrammen.

Aabenraa Kommune bidrager således med, at kommunerne samlet set kan overholde økonomiaftalen.

Budgetforslaget er baseret på følgende skatter fra 1. januar 2025:

- 25,6 procent indkomstskat
- 7,8 promille grundskyld
- 9,45 promille dækningsafgift af grundværdi offentlige ejendomme
- 4,1 promille landbrugsjord/produktionsjord
- 0,0 promille dækningsafgift for erhverv

Der skal i forbindelse med 2. behandlingen af budgettet tages stilling til valg mellem statsgaranti og selvbudgettering af indtægterne.

Der er udarbejdet en særskilt sag herom, hvor økonomiudvalgets indstilling vil indgå i budgetforslaget til Byrådets 2. behandling.

Takster for 2025 er vedlagt som bilag 6 og indeholder de takster der gælder fra 1. januar 2025.

Investeringsoversigt samt projektbeskrivelserne fremgår af bilag 4 og 5.

Det bemærkes, at for de enkelte anlægsprojekter gælder, at det rådighedsbeløb for 2025, der fremgår af projektbeskrivelsen som "frigivet ved budgetvedtagelsen" automatisk er givet som anlægsbevilling i oktober, hvor budgettet vedtages, jf. bevillingsreglerne i de generelle bemærkninger (bilag 3).

Der er udarbejdet en bevillingsoversigt (bilag 7) samt spillerumsoversigt (bilag 8), hvor de tekniske ændringsforslag er indarbejdet.

Af budgetforliget fremgår det, at forligsparterne er enige om, at der kun i fællesskab fremsættes ændringsforslag, eventuelt med afsæt i høringsvar fra Seniorrådet, Handicaprådet og HMU samt behovet for aftaleoverholdelse på landsplan i forbindelse med den faseopdelte budgetlægning.

Høring/udtalelse

Budgetforslaget har været i høring i henholdsvis HMU, Seniorråd og Handicapråd. Indkomne høringsvar fremgår af bilag 9, 10 og 11.

Sagen afgøres i

Byrådet.

INDSTILLING

Staben indstiller,

at de tekniske ændringsforslag, jævnfør bilag 1, indarbejdes i budget 2025-2028,

at de politiske ændringsforslag, jævnfør bilag 2, indarbejdes i budget 2025-2028,

at takster for 2025 godkendes,

at bevillingsniveauet fastlægges, som anført i de generelle bemærkninger, jævnfør bilag 3,

at Økonomiudvalget tager stilling til, om der skal udarbejdes ændringsforslag blandt andet begrundet i høringssvarene,

at bemærkninger og projektbeskrivelser tilrettes med de godkendte ændringsforslag, og

at der vælges budgetteringsmetode på indtægtssiden, jf. selvstændig sag på dagsordenen.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

1.-6. **at** anbefales godkendt.

7. **at**: Økonomiudvalget anbefaler selvbudgettering af indtægter på det statsgaranterede niveau.

Anlæg beskrevet i Note 15, 17, 19, 27, 28 og 37 på investeringsoversigten samt installationer til belysning flyttes fra anlæg til drift.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Godkendelse af udbud af kommunal ejendom Lavgade 52, Aabenraa

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til en godkendelse af udbud af kommunal ejendom beliggende Lavgade 52/Klinkbjerg 19, 6200 Aabenraa.

Klinkbjerg 19 indeholder tre beboelseslejligheder på hver 80 m² og er udlejet på normale boliglejekontrakter. Lavgade 52 indeholder 1.234 m² erhvervsareal og har været delvist udlejet til Grejbanken, som nu er fraflyttet.

Den samlede ejendom er beliggende på matr. nr. 1915 Kolstrup under Aabenraa med et grundareal på 1.198 m². Se bilag 1 for oversigtskort. Ejendommen er noteret med en bevaringsværdi på henholdsvis 3 på Klinkbjerg 19 og 4 på forreste del af bygningen på Lavgade 52, og man kan ikke forvente at opnå nedrivningstilladelse, bortset fra på bagbygningen "den kolde hal" på Lavgade 52.

Klinkbjerg 19 kan ikke framatrikuleres Lavgade 52, da grunden til Klinkbjerg 19 er for lille, og bebyggelsesprocenten derfor bliver for høj. Aabenraa Kommune har tidligere givet afslag på dette.

Ejendommen er af Kommunale Ejendomme vurderet til at være i en dårlig stand og trænger til genoprettende vedligehold og energioptimering. Ejendommen har et registret afhjælpende vedligeholdelseefterslæb på 3,5 mio. kr. eksklusiv moms. Tilbageføring til oprindeligt udtryk, ombygning til ny anvendelse og energioptimering vurderes at koste mellem 15-21 mio. kr. inklusiv rådgivning, brand, statik, myndighed, eventuel lokalplan, administration med mere.

Plan, Teknik & Miljø har fået en konkret henvendelse fra en interesseret investor angående ejendommen og har været i dialog med vedkommende, som har planer om at ombygge Lavgade 52 til kvalitetsboliger til det modne segment.

Forvaltningen har bedt tre ejendomsmæglere komme med et tilbud, indeholdende et forslag til kontant salgspris samt overslag over mæglersalær. Kontantpris vurderingerne lyder på 3 mio. kr., 3,45 mio. kr. og 3,5 mio. kr. Ud fra indkomne tilbud anbefaler forvaltningen, at ejendommen sættes til salg i offentligt udbud til en kontant mindstepris på 3,45 mio. kr., idet denne pris vurderes realistisk i forhold til ejendomstype, placering, stand og projektets omfang.

Forvaltningen anbefaler, at ejendommen udbydes til salg i offentligt udbud, hvor en køber udvælges i forhold til en evaluering af samlet projekt med vægtning af nedenstående delelementer. Indkomne projektforslag vil blive forelagt til evaluering.

- Kontantpris: 50 %
- Kvalitet af skitseprojekt, herunder beskrivelse af vision for Lavgade 52 samt fremvise en realistisk og balanceret tidsplan for realisering af projektet: 50 %

Derudover vil Aabenraa Kommune stille krav til fremtidig udvendigt udseende på Lavgade 52,

da denne er bevaringsværdig.

Såfremt det ikke opnås et salg i offentligt udbud, sættes ejendommen til salg med en mindstepris på 3,45 mio. kr. på almindelige salgsvilkår.

Lovgrundlag

Ejendommen skal udbydes offentligt til salg i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 13. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i kommunerammeplan 1.1.018.C - Klinkbjerg – Højgade. Bycenter. Dagligvare- og udvalgswarebutikker. Offentlige formål, kulturelle formål, boliger, erhverv og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig eller kun ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Samlet ramme for nybyggeri og omdannelse til butikformål i rammeområde 1.1.018.C er 1.400m². Maksimum butiksstørrelse for dagligvarer/udvalgsvarer: 500/500m².

Et projekt vil i hvert tilfælde blive vurderet i forhold til eventuel lokalplanpligt.

Økonomi og afledt drift

Driftsbudget i 2024:

Tomgangsdrift beløber sig til 0,144 mio. kr. for Lavgade 52.

Driftsudgifter beløber sig til 0,125 mio. kr. for Klinkbjerg 19.

Lejeindtægter beløber sig til 0,179 mio. kr. for Klinkbjerg 19.

Sælger betaler salær til mægler, markedsføringsomkostninger samt provenu.

Køber afholder øvrige omkostninger i forbindelse med handlens berigtigelse, herunder advokatomkostninger ved udarbejdelse af refusionsopgørelse, udarbejdelse af skøde, servitutter, registreringsafgifter og lignende samt udgift til teknisk bistand i forbindelse med eventuel udarbejdelse af lokalplan.

Sagen afgøres i

Byrådet.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at formidlingsaftale indgås med den ejendomsmægler, der har prisfastsat ejendommen til 3,45 mio. kr., og

at ejendommen udbydes til salg til en mindstepris på 3,45 mio. kr. og sælges til tilbudsgiver med højeste vægtet samlet projekt.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Anbefales godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Godkendelse af udbud af kommunal ejendom Sønderport 1A-C, Aabenraa

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til en godkendelse af udbud af en kommunal ejendom beliggende Sønderport 1 A-C, 6200 Aabenraa. Ejendommen er beliggende på matr. nr. 160 Aabenraa med et grundareal på 873 m². Se bilag 1 for oversigtskort.

Ejendommen er fredet og opført i 1772 som en stift (Schwennesens stiftelse). Se bilag 2 for skrivelse udgivet af Slots- og Kulturstyrelsen om ejendommen.

Ejendommen indeholder tre beboelseslejligheder på henholdsvis 62, 63 og 70 m². Nr. 1A er pt. ikke udlejet. Nr. 1B og 1C udlejet på normale boliglejekontrakter.

Kommunale Ejendomme oplyser, at ejendommen er rimelig tung vedligeholdelsesmæssig og kræver en del årlig vedligeholdelse, såsom kalkning af facader og maling med videre. Ejendommens tegltag er blevet repareret flere gange med tiltagende intervaller, senest i 2023, og er nu i så dårlig stand, at det skal udskiftes for at bevare bygningens værdi og kulturarv. Prisoversalg er udarbejdet, og det vurderes at koste ca. 1,4-1,6 mio. kr.

Plan, Teknik & Miljø foreslår to mulige løsninger:

Løsningsforslag 1:

Ejendommen udbydes til salg i offentligt udbud og sælges til højstbydende.

Forvaltningen har bedt tre ejendomsmæglere komme med et tilbud, indeholdende et forslag til kontant salgspris samt overslag over mæglersalær. Der er indkommet bud med kontantpris vurderinger, som lyder på 0,995 mio. kr., 1,2 mio. kr. og 1,65 mio. kr.

Ud fra indkomne tilbud anbefaler forvaltningen, at ejendommen sættes til salg i offentligt udbud til en kontant mindstepris på 1,200 mio. kr., idet denne pris vurderes realistisk i forhold til ejendomstype, placering, stand og nævnte forhold om tagudskiftning.

Såfremt det ikke opnås et salg i offentligt udbud, sættes ejendommen til salg med en mindstepris på 1,2 mio. kr. på almindelige salgsvilkår.

Løsningsforslag 2:

Aabenraa Kommune udbyder ikke ejendommen til salg i offentligt udbud, men fortsætter med udlejning af ejendommen til boligformål og står for udskiftning/renovering af taget.

Der henstår på henlæggelser ca. 0,027 mio. kr. Der kan ikke umiddelbart tages lån hjem i ejendommen, dette er der ikke hjemmel til ifølge regnskabsafdelingen. Alternativ er, at puljen til udvendig bygningsvedligeholdelse går ind og finansiere en udskiftning/renovering af taget. Kommunale Ejendomme anbefaler, at det sker i 2024 eller snarest muligt.

Dette forslag kan ikke anbefales.

Lovgrundlag

Ved salg:

Ejendommen skal udbydes offentligt til salg i henhold til Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 396 af 13. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. M107.

Økonomi og afledt drift

Driftsbudget for 2024:

Driftsudgifter beløber sig til 0,193 mio. kr., herunder henlæggelser til vedligehold på 0,094 mio. kr.

Lejeindtægter beløber sig til 0,194 mio. kr.

Ved salg:

Sælger betaler salær til mægler, markedsføringsomkostninger samt provenu.

Køber afholder øvrige omkostninger i forbindelse med handlens berigtigelse, advokatomkostninger ved udarbejdelse af refusionsopgørelse, udarbejdelse af skøde, servitutter, registreringsafgifter og lignende.

Sagen afgøres i

Byrådet.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at løsningsforslag 1 vælges,

at formidlingsaftale indgås med den ejendomsmægler, der har prisfastsat ejendommen til 1,2 mio. kr., og

at ejendommen udbydes til salg til en mindstepris på 1,2 mio. kr., og sælges til højstbydende.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Anbefales godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Nyt udbud af erhvervsarealer i Brunde

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at udbudspriser og vilkår for de kommunale erhvervsarealer, der er beliggende i Brunde erhvervsområde, godkendes.

Der er vedtaget en ny lokalplan nr. 154 Brunde Vest, hvilket medfører, at de kommunale erhvervsarealer på i alt ca. 14,86 ha, der er omfattet af denne plan, skal genudbydes offentligt til salg med de nye vilkår, der fremgår af lokalplanen.

I bilag 1 ses et oversigtskort over de udbudte erhvervsarealer og i bilag 2 er de omfattede erhvervsarealer oplistet med nuværende og anbefalede fremtidige salgspriser. I forbindelse med vedtagelse af den nye lokalplan, er der blevet reguleret i det udbudte erhvervsareal.

Inden for lokalplanområdet må der etableres lettere erhvervsvirksomheder, som lager- og håndværksvirksomheder, mindre transportvirksomheder (lokal distribution, primært mindre køretøjer og ingen optankningsmuligheder og håndtering af brændstof og kemikalier), kontor- og servicevirksomheder og lettere produktionsvirksomheder i miljøklasse 2-5.

Der kan derudover etableres butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, og varer der frembyder særlige sikkerhedsforhold samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Der kan etableres hotel-, overnatnings- udstillings- og conferencefaciliteter. Der må etableres ladestationer og kun i tilknytning hertil, restaurant, kiosk og vaskehal.

Alle erhvervsarealer i Brunde er i øjeblikket udbudt offentligt til salg til en pris på 110,00 kr./m² eksklusiv moms.

Plan, Teknik & Miljø anbefaler, at den nuværende pris på 110 kr./m² eksklusiv moms bibeholdes.

Udover grundkøbesummen afholder køber selv udgiften til tilslutningsbidrag til el, vand, varme og kloakforsyningen samt samtlige omkostninger i forbindelse med handlens berigtigelse, herunder udstykningsomkostninger til landinspektør, advokatombudsninger ved udarbejdelse af refusionsopgørelse, udstedelse af skøde, servitutter, registreringsafgifter og lignende.

Udstykningen er af lidt ældre dato og til orientering er størstedelen af erhvervsområdet ikke undersøgt for jordfaste fortidsminder, og det vil som udgangspunkt først blive undersøgt, når arealet bliver solgt. Dette kan medføre stor usikkerhed for køber, idet der kan opstå en forsinkelse i købers byggeri, eller i værste fald at handlen går tilbage, idet det bliver for dyrt at fjerne et eventuelt fortidsminde.

Arealerne bliver udbudt offentligt til salg den 10. oktober 2024 med frist for afgivelse af købstilbud mandag den 28. oktober 2024.

Arealerne sælges til højestbydende i budrunden. Forvaltningen bemyndiges til at sælge arealerne til højestbydende, som opfylder salgsvilkårene.

De arealer der ikke er solgt i udbudsperioden, vil efterfølgende være udbudt til salg til de mindstepriser, der er anført på kommunens hjemmeside og sælges til højestbydende. Alle indgåede reservationer udløber automatisk 10. oktober 2024.

Sagen afgøres i

Byrådet.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

at erhvervsarealerne i Brunde udbydes til salg med ny lokalplan for en mindstepris på 110,00 kr./m² eksklusiv moms,

at køber selv afholder udgiften til tilslutningsbidrag til el, vand, varme og kloakforsyningen samt samtlige omkostninger i forbindelse med handlens berigtigelse, herunder udstykningsomkostninger til landinspektør, advokatombudsninger ved udarbejdelse af refusionsopgørelse, udstedelse af skøde, servitutter, registreringsafgifter og lignende, og **at** forvaltningen bemyndiges til at sælge til højestbydende, som opfylder salgsvilkårene.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Anbefales godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Godkendelse af låneoptagelse og kommunegaranti - Lejerbo, Tinglev

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der tages stilling til godkendelse af en ansøgning fra Lejerbo, Tinglev om låneoptagelse og kommunegaranti.

Lejerbo, Tinglev, har besluttet at udskifte køkkenerne i 37 familieboliger i afdeling 438-0, Kløvermarken.

Beslutningen blev truffet på et ekstraordinært afdelingsmøde med 23 deltagende beboere. Her blev udskiftning af køkkener via den kollektive råderet enstemmigt vedtaget. Derudover blev det også godkendt at udskifte køkkener ved fraflytning. Det skal dog vurderes konkret ved fraflytning, idet afdelingen er bygget af to omgange, og i den ældste del trænger køkkenerne mere end i den nye.

Beslutningen er efterfølgende godkendt på et bestyrelsesmøde i Lejerbo, Tinglev.

Udskiftningen finansieres gennem egne henlæggelser samt optagelse af realkreditlån efter følgende anlægsbudget.

Anlægsbudget, mio. kr.

Håndværkerudgifter	2,409
Andre omkostninger	0,423
Rente- og låneomkostninger	0,083
Anlægsudgifter, i alt	2,915

Finansiering, mio. kr.

Realkreditlån	2,315
Egne henlæggelser	0,600
Finansiering, i alt	2,915

Den kollektive råderet betyder, at udskiftningen finansieres gennem huslejen. Den nødvendige lejestigning til dækning af låneydelsen udgør 466 kr. pr. lejemål pr. måned. Afhængigt af boligens størrelse svarer dette til 7,58 - 9,88 %.

Lovgrundlag

Almenboligloven §29 stk. 1.

Økonomi og afledt drift

Der kræves 100 % kommunegaranti for realkreditlånet.

Afdelingen har på nuværende tidspunkt to andre lån, hvor der er stillet kommunegaranti. Et af lånene er med regaranti fra Landsbyggefonden.

Kommunens samlede kommunegaranti i afdelingen udgør i alt 2,344 mio. kr. (ultimo 2023).

- For det lån, hvor der er givet kommunegaranti med regaranti fra Landsbyggefonden, udgør den samlede garanti 2,717 mio. kr., hvoraf Landsbyggefonden garanterer for de ca. 1,359 mio. kr.
- For det lån, hvor det kun er kommunen, der er garant, udgør den samlede garanti i alt ca. 0,985 mio. kr.

Garantier, der ydes med hjemmel i almenboligloven, medregnes ikke til kommunens låntagning efter lånebekendtgørelsen.

Sagen afgøres i

Byrådet.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at låneoptagelsen på 2,315 mio. kr. med 100 % kommunegaranti godkendes, og
at den afledte huslejestigning godkendes.

BESLUTNING UDVALGET FOR PLAN, TEKNIK OG LANDDISTRIKTER DEN 24-09-2024

Anbefales godkendt.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Anbefales godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Godkendelse af skema A for 56 almene boliger opført af BoligSyd Stegholt, Aabenraa

Sagsfremstilling

I denne sag lægges der op til, at der tages stilling til godkendelse af skema A for opførelse af 56 almene boliger på Stegholt i Aabenraa samt til godkendelse af tilføjelser og fravigelser af ABR 18 og ABT 18.

Opførelsen af byggeriet er med til at understøtte Aabenraa Kommunes Udviklingsstrategi, Det Gode Liv, særligt med fokus på et varieret udbud af boliger til alle generationer

Skema A

Kuben Management A/S har på vegne af BoligSyd fremsendt ansøgning om godkendelse af skema A for opførelse af 56 almene boliger på Stegholt i Aabenraa.

Med ansøgningen er der fremsendt skitseforslag for boligerne og deres beliggenhed. Efterfølgende er forslagene blevet bearbejdet og tilpasset i dialog mellem kommunen og BoligSyd, så udtrykket passer til den del af Aabenraa by, hvor boligerne kommer til at ligge. Boligerne opføres som etagebyggeri med forskelligt antal etager, og hvor boligkroppen forskyder sig i forhold til hinanden.

Byggeriet er blandet bebyggelse, hvor der opføres i alt 70 boliger. Heraf 56 almene boliger og 14 private boliger.

De almene boliger vil være:

- 35 boliger med 3 værelser på 95 m² og
- 21 boliger med 4 værelser på 110 m².

Skema A-ansøgningen er baseret på gældende maksimumbeløb for 2024 for alment boligbyggeri for familieboliger (18.720 kr. pr. m² boligareal). I forbindelse med udarbejdelsen af Skema B vil anskaffelsessummen blive reguleret jævnt før det senest offentliggjorte maksimumbeløb for alment boligbyggeri for familieboliger.

Anskaffelsessummen ved Skema A udgør ca. 127,1 mio. kr. og fordeler sig således:

Omkostninger (mio. kr.)	Skema A
Grundudgifter, tilslutningsbidrag mv.	11,011
Entrepriseudgifter	102,548
Omkostninger	11,393
Gebyrer til myndigheder	2,138
Samlet anskaffelsessum	127,090

Finansieringen af anskaffelsessummen sker efter følgende fordeling:

Finansieringsdel	(mio. kr.)
Beboerinskud (2%)	2,542
Kommunal grundkapitalinskud (10%)	12,709
Låneoptag (88%)	111,839
I alt	127,090

Den gennemsnitlige årlige husleje er estimeret til 985 kr. pr. m². Boligernes husleje fastsættes ud fra et grundbeløb, hvor alle boliger betaler det samme for køkken og toiletter, hvorefter de tillægges en m²-pris:

- 3-værelses boliger vil have en månedlig husleje på ca. 7.870 kr. for 95 m²,
- 4 værelses bolig vil have en månedlig husleje på ca. 8.920 kr. for 110 m².

Hertil kommer udgifter til forbrug af el, vand, varme samt antenne.

Bestemmelser – byggeriets regler

ABR 18 er de Almindelige betingelser for rådgivning og bistand i bygge- og anlægsvirksomhed. ABT 18 er Almindelige Betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed.

Der er indgået en aftale mellem Dansk Byggeri og BL (Danske Almene Boliger) om, at der kan ske fravigelser og tilføjelser fra ABR 18 og ABT 18. Dette skal dog godkendes af Byrådet i forbindelse med godkendelse af skema A.

Der ansøges derfor om godkendelse af ABR18 og ABT18 for så vidt angår de tilføjelser, fravigelser og præciseringer, der fremgår af bilag herfor.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger §115 og §118.

Planmæssige forhold

Boligerne er omfattet af Lokalplan nr. 35. Området er udlagt til etageboliger med mulighed for at opføre boligbebyggelse i 3-7 etager/ bygningshøjde på op til 28 meter og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 130.

Økonomi og afledt drift

I Budget 2024 er der afsat 12,4 mio. kr. til kommunal grundkapital til almene boliger på Stegholt (tidligere Fjordbakkerne) i Aabenraa. Der er derfor en difference på ca. 0,310 mio. kr. op til den kommunale grundkapital for projektet på 12,710 mio. kr., der kræves, for at boligerne kan opføres.

Udgiften til differencen på 0,310 mio. kr. foreslås finansieret af det ikke disponerede budget til kommunal grundkapital, som udgør 1,494 mio. kr.

Ud over det kommunale grundkapitalindskud påtager kommunen sig ved godkendelse at stille kommunegaranti for den del af beløbet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Garantibeløbet kan ikke opgøres, førend byggeriet er opført, og ejendommen er værdisat, hvorfor garantien først kendes, når garantierklæringen fremsendes af långiver efter godkendelse af skema B og endeligt efter godkendelse af skema C.

Ifølge lånebekendtgørelsen henregnes garantier for almene boliger ikke i kommunens låntagning, og der kan ikke opkræves provision for garantier til almene boliger.

Sagen afgøres i

Byrådet.

INDSTILLING

Plan, Teknik & Miljø indstiller,
at skema A godkendes,
at der gives kommunal grundkapital på 12,710 mio. kr.,
at merudgift til kommunal grundkapital på 0,310 mio. kr. finansieres af det ikke disponerede budget til kommunal grundkapital på 1,494 mio. kr.,
at der gives tilsagn om kommunegaranti, og
at fravigelse og tilføjelser til ABR18 og ABT18 godkendes.

BESLUTNING UDVALGET FOR PLAN, TEKNIK OG LANDDISTRIKTER DEN 24-09-2024

Anbefales godkendt.

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Anbefales godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.

Underskriftsside

Sagsfremstilling

For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".

BESLUTNING ØKONOMIUDVALGET DEN 01-10-2024

Godkendt.

Afbud: Eivind Underbjerg Hansen.