

REFERAT Vækst- og Udviklingsudvalget d. 07-04-2016

Mødedato Torsdag d. 07. april 2016 kl. 15:00

Mødested Lokale 412, Skelbækvej

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Destination Sønderjylland - orientering.....	4
Orientering om Grænsebanegård.....	5
Områdefornyelse Aabenraa SYD.....	6
Orientering om Parkeringsstrategi.....	7
Budget 2017-2020 Tidsplan, budgetgrundlag og omplaceringer.....	8
Bygningsforbedringsudvalget 2016 - Anlægsbevilling.....	9
Orientering om Kommuneplan 2015.....	10
Overtagelse af ejendom.....	11
Lokalplangrundlag - Lokalplan nr. 94 Boligområde mellem Rugkobbøl og Rugløkken, Aabenraa.....	12
Ansøgning om dispositionsfondsfrigørelse - Domea Rødekro.....	13
Ansøgning om dispositionsfondsfrigørelse - DVB Syd.....	14
Godkendelse af skema C og husleje for Barsøvænget, Løjt Kirkeby.....	16
Godkendelse af skema C for Afdeling 3818, Skovbo 3. etape.....	17
Orientering om og godkendelse af principper for støttet boligbyggeri.....	18
Orientering om kommunale campingpladser.....	19
Orientering fra formand og direktør.....	20
Eventuelt.....	21

Punkt 37: Godkendelse af dagsorden

16/1150

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

torsdag den 7. april 2016

kl. 15.00 – 17.30

i mødelokale 412

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Godkendt.

Jens Wistoft deltog ikke i punktet.

Punkt 38: Destination Sønderjylland - orientering

16/10664

Sagsfremstilling

I efteråret 2012 indgik de fire sønderjyske kommuner sammen med turistaktører og turistforeninger i et fælles udviklingsprojekt, med det formål at danne en fælles turistorganisation, der kan udvikle og markedsføre de sønderjyske turistattraktioner og overnatningssteder.

I 2015 blev turistbureauerne i Kruså og Aabenraa nedlagt. I dag drives der et digitalt turistbureau på det gamle rådhus i Aabenraa. Destination Sønderjylland holdt stiftende generalforsamling primo 2015 og overtog formelt opgaverne medio 2015.

Destinationen varetager i dag følgende opgaver:

- Produktudvikling af turismeprodukter
- Udvikling og gennemførelse af events
- Kompetenceudvikling af turisterhvervet
- Koordinere og gennemføre markedsføring af turismeprodukter

I 2016 vil Destination Sønderjyllands magasin udkomme i 200.000 eksemplarer fordelt på tre sprog (dansk, tysk og engelsk). Magasinet vil blive distribueret til turistbureauer i Danmark samt til turistbureauer, attraktioner, overnatningssteder og andre steder med interesse i Sønderjylland. I Tyskland vil Destination Sønderjylland være med i magasinerne omkring Nordsøen, Østersøen, Kortferie og camping. I alt 7,2 mio. eksemplarer. Disse husstandsomdeles i Nordtyskland og Nordrhein-Westfalen fra januar og frem. I Norge vil der blive gennemført kampagner rettet mod voksne par og børnefamilier.

Hjemmesiden optimeres og der deltages på messer samt andre aktiviteter.

Aabenraa Kommune bidrager årligt med 1,827 mio. kr. til driften af Destination Sønderjylland.

For at få status på opgaver, projekter og fremadrettede tiltag, deltager lederen af Destination Sønderjylland, Karsten Justesen i udvalgsrådet.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Taget til efterretning.

Jens Wistoft deltog ikke i punktet.

Punkt 39: Orientering om Grænsebanegård

14/29674

Sagsfremstilling

I 2014 blev Aabenraa Kommune orienteret om, at byrådet i Flensborg havde besluttet, at der skulle foretages en analyse af, hvordan Flensborgs baneinfrastruktur kunne forbedres.

Baggrunden herfor var ATKINs rapporten som beskriver scenarier for, hvordan rejsetiden mellem Aarhus og Hamborg kan forkortes. En af udfordringerne er beliggenheden af Flensborgs banegård, idet den ligger ”udenfor” hovedbanenettet. Aabenraa Kommune har deltaget i den arbejdsgruppe som Flensborg har nedsat. Arbejdsgruppen består af forvaltninger fra Flensborg og Aabenraa, politikere fra Flensborg og repræsentanter fra LVS Schleswig-Holstein (Schienenpersonennahverkehr) og Region Syddanmark.

I 2014 blev det schweiziske konsulentfirma SMA und Partner AG sat til at undersøge den bedste beliggenhed for en grænsenær banegård for persontrafik, mulighederne for en effektiv intern banestruktur i Flensborg by og en vurdering af reaktiveringen af banestrækningen Flensburg-Niebuß.

Den endelige analyse blev offentliggjort i februar 2016. I analysen blev fem mulige placeringer sammenlignet. Det var Padborg, Harrislee, Flensburg Citti Park, Flensburg-Weiche og den nuværende Flensborg banegård. Det gav følgende resultater:

Harrislee og Padborg blev ikke anset for at være egnede placeringer for en regional fjernbanegård. Derfor arbejdes der videre med en mulig placering ved enten Flensburg-Weiche, Flensburg Citti-Park eller en optimering af den nuværende banegård.

- Driftsmæssigt og kundemæssigt vil det i forhold til fjern- og regionaltrafikken kun give mening at arbejde for en ny banegård i områderne Flensburg-Weiche, Flensburg Citti-Park samt den nuværende Flensborgbanegård.
- Ved en placering af en fjernbanegård i Flensburg-Weiche eller Citti Park vil fjerntogstrafikkens køretid kunne reduceres med op til 7 minutter, såfremt en fornuftig køreplan mellem Flensborg og Kolding kan opnås.
- Citti-Park er den placering som er nemmest at nå med bil fra oplandet. En fjernbanegård, placeret i Flensburg-Weiche, vil især være nemmere at nå fra Danmark sammenlignet med den nuværende Flensborg banegård. Et tilpas udbud af P&R pladser vil være mulig ved alle tre placeringer.
- Fremkommeligheden med offentlig transport til og fra de forskellige forslag til banegårdsplaceringer vil afhænge af den regionale trafik planlægning. Mange muligheder for kombination af banegårdsplaceringer og regionale transporttilbud blev undersøgt, og 4 fornuftige ”scenarier” blev udvalgt til nærmere analyse. Disse indeholder alle en reaktivering af togstrækningen Flensburg-Niebuß og delvis reaktivering af ”havnesporet” til ZOB (central busstation i Flensborg)

Den danske side har peget enten på Flensburg-Weiche eller Citti-Park som placeringsmulighed.

P.t. er der i Flensborg byråd ikke taget stilling til, hvilken placering man vil anbefale.

I løbet af foråret 2016, vil arbejdsgruppen have et møde med Deutsche Bahn og drøfte analysegrundlaget. Såfremt Deutsche Bahn ser positivt på analysen, vil DSB blive inddraget. Der vil i givet fald være behov for yderligere analyser vedrørende rentabilitet, passagertal og finansiering.

Forvaltningen orienterer Vækst- og Udviklingsudvalget når der er nyt i sagen.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Taget til efterretning.

Bilag

Oversættelse - sammenfatning AG Bahngutachten

Placering af banegårde

Punkt 40: Områdefornyelse Aabenraa SYD

11/43098

Sagsfremstilling

Orientering om status for områdefornyelse SYD.

Orientering om områdefornyelsen vil frem til sommer 2016 indgå som fast punkt på Vækst- & Udviklingsudvalgets møder.

Orientering om områdefornyelsen vil, i de tilfælde der er et beslutningspunkt om områdefornyelse SYD på dagsordenen, indgå i dette.

Anette Kold deltager under punktet.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Taget til efterretning.

Punkt 41: Orientering om Parkeringsstrategi

15/33345

Sagsfremstilling

Med henvisning til Teknik og Miljøudvalgets møde 20. januar 2016 er der igangsat udarbejdelse af en parkeringsstrategi.

Aabenraa Kommune har indhentet bud fra tre rådgivere og Via Trafik er udpeget som rådgiver.

Dataindsamling og analyse:

Følgende dataindsamling er foretaget i ugerne 9-11:

- Parkeringsregistrering en hverdag (7-19) og en lørdag (9-15).
- Spørgeskemaundersøgelse blandt parkanter og erhvervsdrivende
- Oplandsanalyse (hvor bor parkanterne)
- Opholdstider (hvor længe parkerer de enkelte)
- Gennemgang af eksisterende skiltning
- Afstandsberegning af turmål (minutter/meter)

Det indsamlede data danner grundlag for de analyseresultater der på mødet præsenteres for udvalget. Der vil være mulighed for at spørge ind til resultaterne og bidrage med input til den kommende strategi.

Arbejdsgruppe:

Der er til det videre arbejde nedsat en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra Business Aabenraa, herunder Visit Aabenraa og Shop i City, eventmagere, parkeringsvagten og beboere i midtbyen. Arbejdsgruppen skal, udover at komme med input til strategien, være med til at kvalificere de udpegede handlingsplaner, der afledes af strategien.

Tidsplan:

Med afsæt i analyseresultaterne udarbejdes der et oplæg til en parkeringsstrategi og resultatet forventes at kunne præsenteres for Teknik- og Miljøudvalget samt Vækst- og Udviklingsudvalget på udvalgmøder i maj 2016.

Strategi til endelig vedtagelse forventes fremsendt til Teknik- og Miljøudvalget, samt med orientering til Vækst- og Udviklingsudvalget i juni 2016.

Indstilling

Kultur, Miljø og Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Taget til efterretning.

Punkt 42: Budget 2017-2020 Tidsplan, budgetgrundlag og omplaceringer

15/34191

Sagsfremstilling

Budgetproces og budgetgrundlag

Budgetproces og øvrige økonomiske procedurer i 2016 er godkendt i Økonomiudvalget 8. februar 2016. I budgetprocessen inddrages de stående udvalg, og der gives derfor en orientering om budgetprocessen for Vækst og Udviklingsudvalget med udgangspunkt i vedlagte tidsplan.

Omplaceringer indenfor udvalget

Der er vedlagt et budgetgrundlag for budget 2017-2020 i 2017 prisniveau på de enkelte politikområder. Der henvises til nuværende budgetbemærkninger for uddybning af mål, indsatsområder og budgetforudsætninger for de enkelte områder.

Med udgangspunkt i basisbudget bedes udvalget drøfte eventuelle fokusområder for budget 2017-2020, samt eventuelle omprioriteringer.

Der anbefales følgende omplaceringer allerede fra 2016

Politikområde (1.000)	2016	2017	2018	2019	2020
Byfornyelsesprojekter og rådgivning	100	100	100	100	100
Planlægning	146	146	146	146	146
Tabsindekslån	-200	-200	-200	-200	-200
Agenda 21	-46	-46	-46	-46	-46

Tabel 1.1 omplaceringer mellem politikområder

Agenda 21 er nedlagt udvalg, som ikke har forbrug længere. Endvidere har Indeksregulering på tabsindekslån de seneste år betydet mindreforbrug i forhold til afsat budget. Der foreslås at midlerne omplaceres til hhv. politikområderne byfornyelsesprojekter og planlægning. Evt. stigninger i indeksregulerede lån vil fremadrettet således også skulle finansieres indenfor udvalget.

Sagen afgøres i Vækst- og Udviklingsudvalget

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at tidsplan tages til efterretning, og
at omplaceringer jf. tabel 1.1 godkendes.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Taget til efterretning.

Bilag

Budgetgrundlag VUU

Politisk tidsplan VUU budget 2017-2020

Punkt 43: Bygningsforbedringsudvalget 2016 - Anlægsbevilling

13/41901

Sagsfremstilling

Bygningsforbedringsudvalget yder støtte i form af kontant tilskud til udvendig istandsættelse af fredede og bevaringsværdige ejer- og andelsboliger fra før 1960, samt til bevaringsværdige forsamlingshuse. Tilskuddet kan maksimalt udgøre 3/4 af de støtteberettigede udgifter.

Kommunen afholder hele tilskuddet, hvorefter Staten refunderer 50 %. I byer med færre end 3.000 indbyggere og i det åbne land refunderer Staten 60 %.

En bevaringsværdig bygning er vurderet til bevaringsværdi 1-4 i en SAVE-registrering. Ved SAVE-registreringen vurderes den enkelte bygnings værdier på forskellige parametre bl.a. arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi og miljømæssig værdi.

De bevaringsværdige bygninger er udpeget i Kommuneplan 2009 i henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Sagen afgøres i byrådet.

Lovgrundlag

Bygningsforbedringsudvalget har hjemmel i Lov om byfornyelse og udvikling af byer nr. 1041 af 31.08.2015, kap.4, og § 38a+b.

Økonomi og afledt drift

Byrådet besluttede i forbindelse med vedtagelse af Budget 2016, at afsætte rådighedsbeløb i investeringsoversigten med netto 0,15 mio. kr. (udgiftsbevilling på 0,3 mio. kr. og indtægtsbevilling på 0,15 mio. kr.)

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at der til Bygningsforbedringsudvalgets anlægsprojekt (til støtte af bevaringsværdige og fredede ejer- og andelsboliger) meddeles anlægsbevilling 0,3 mio. kr. i 2016, finansieret af afsat rådighedsbeløb i 2016, og

at der til Bygningsforbedringsudvalgets anlægsprojekt meddeles en negativ anlægsbevilling 0,15 mio. kr. i 2016, finansieret af afsat rådighedsbeløb i 2016.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Anbefales godkendt.

Punkt 44: Orientering om Kommuneplan 2015

12/13519

Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplan 2015 var i offentlig høring fra den 10. december 2014 til den 4. februar 2015.

Kultur, Miljø & Erhverv vil orientere om status for behandling af indsigelser til Kommuneplanforslaget.

Sagen afgøres i Vækst- og Udviklingsudvalget.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Taget til efterretning.

Punkt 45: Overtagelse af ejendom

14/18189

Sagsfremstilling

Aabenraa Kommune er blevet pålagt at overtage en erhvervsejendom beliggende Plantagevej 6, Padborg.

Sagen drejer sig om, hvorvidt kommunen skal indbringe kendelse afsagt af Overtaksationskommissionen for Landsretten.

Om ejendommen:

Ejendommen er en erhvervsejendom på 31.591 m². På grunden ligger to bygninger fra 1972 på 336 m² og 250 m² indrettet til kontor og lager.

Ejendommen ligger på hjørneejendommen Plantagevej/Omfartsvejen. Der har igennem mange år været drevet vognmandsvirksomhed fra ejendommen. Siden lejemålet ophørte i juni 2013 har ejendommen stået tom og været til salg.

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af lokalplan 1/69 – centerområde i Bov. Området er udlagt til offentlige formål – idrætsbaner, markedsplads o.l. Øst og syd for ejendommen ligger boligområder. Vest for ligger erhvervsområdet syd for Lyren med transport og logistikvirksomheder.

Overtagelsespligt:

Sagen var indbragt for Taksationskommission af ejer.

Taksationskommissionen afsagde den 30. juni 2015 kendelse om kommunal overtagelse af ejendommen for 800.000 kr. Ejer ankede kendelsen til Overtaksation.

Overtaksationskommissionen har den 11. marts 2016 meddelt, at Aabenraa Kommune skal overtage ejendommen for 750.000 kr.

Denne kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men indbringes for domstolene inden 6 måneder efter kendelsen er meddelt, hvilket skal ske senest den 9. september 2016.

Taksationskommissionen og Overtaksationskommissionen er i deres begrundelse for overtagelse identiske, hvorfor forvaltningen vurderer, at domstolene ikke vil komme til et andet resultat.

Forvaltningen anbefaler derfor, at sagen ikke indbringes for domstolene.

Forvaltningen vil udarbejde forslag til kommunal anvendelse af arealet. Mulighed for videresalg, anvendelse til rekreative formål, natur, erhverv, bolig og offentlig anvendelse på kort og lang sigt vil indgå i skitseringen af alternativer.

Sagen afgøres i Vækst- og Udviklingsudvalget.

Lovgrundlag

§ 48. Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en del af en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen.

Stk. 3. Overtagelsespligten efter stk. 1 og 2, 1. pkt., påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at kendelsen tages til orientering, og

at kommunen ikke indbringer sagen for Landsretten med henblik på at få prøvet sagen.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

1. at taget til efterretning, og
2. at godkendt.

Punkt 46: Lokalplangrundlag - Lokalplan nr. 94 Boligområde mellem Rugkobbøl og RuglØkken, Aabenraa

16/4549

Sagsfremstilling

Aabenraa Kommune har modtaget ønske om opførelse af en etageejendom på en grund beliggende mellem Rugkobbøl og RuglØkken i Aabenraa. Grunden har tidligere været anvendt til børneinstitution og ligger i et område omgivet af parcelhuse og rækkehuse i 1-1½ etage og boligblokke i 3 etager.

Bygherre ønsker, at opføre en bebyggelse i 3 etager med 39 små lejligheder (Ungdomsboliger og/eller pendlerboliger), alternativt 12-15 almindelige lejligheder. Boligerne tænkes vejbetjent fra RuglØkken. Projektet er nærmere beskrevet i lokalplangrundlaget.

Forvaltningen har vurderet, at det ansøgte projekt er lokalplanpligtigt.

Sagen afgøres i Vækst- og Udviklingsudvalget.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. af 23. november 2015 – Lov om planlægning.

Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 – Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planmæssige forhold

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.1.202. B og er udlagt til boligformål i form af etage-, tæt-lav og åben-lave boliger samt offentlige formål til områdets forsyning. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 60. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 14,5 meter.

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse kommuneplanens bygningsregulerende bestemmelser, idet bebyggelsen medfører en bebyggelsesprocent på 66,5 % og etageantallet er på 3 etager. Det ansøgte er i overensstemmelse med de øvrige bestemmelser.

Lokalplanforslaget skal således ledsages af et forslag til et kommuneplantillæg.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplangrundlaget er projektet blevet screenet i henhold til miljøvurderingsloven. Det ansøgte er ikke omfattet af lovens § 3 stk. 1 pkt. 1 og 2 som udløser krav om miljøvurdering. Screeningen viste, at det ansøgte ikke er omfattet af pkt. 3 som er planer, hvor det kan vurderes, at projektets realisering kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Økonomi og afledt drift

Der kan stilles krav om, at bygherre bidrager med teknisk bistand til udarbejdelse af lokalplanen.

Det er oplyst over for bygherre, at der ikke er afsat kvote til opførelse af almene boliger på den pågældende grund.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at lokalplan for området igangsættes, og

at der bliver stillet vilkår om at bygherre bidrager med teknisk bistand til udarbejdelse af lokalplanen.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

1. **at** godkendt med bemærkning om, at der optages dialog med bygherre angående placering på grunden osv., og
2. **at** godkendt.

Bilag

Lokalplangrundlag - Lokalplan nr. 94

Punkt 47: Ansøgning om dispositionsfondsfrigtagelse - Domea Rødekro

15/31360

Sagsfremstilling

Boligselskabet Domea Rødekro søger om dispensationsfondsfrigtagelse for tab ved lejeledighed og fraflytninger for afdeling 3851, Byhusene, samt for afdeling 3853, Byskoven Rise.

Boligselskabet begrundet sin ansøgning med, at den disponible del af dispositionsfonden ultimo sidste regnskabsår pr. 30. juni 2015 udgør 1.444 kr. pr. lejemålsenhed, hvor der i lovgivningen er fastsat, at dispositionsfonden skal udgøre 5.567 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfonden dækker tab, herunder forbrugsafhængige udgifter ved en almen boligafdelings drift, som skyldes lejeledighed.

Afdelingerne i boligselskabet skal pr. lejemålsenhed opkræve 557 kr. pr. år indtil det fastsatte beløb er opnået. Herefter må der ikke opkræves til dispositionsfonden. Falder dispositionsfonden igen under det fastsatte beløb, skal der på ny ske opkrævning til fonden.

Godkendes ansøgning om dispositionsfondsfrigtagelse, betyder det, at afdelinger via egne midler skal finansiere tab, der skyldes lejeledighed og fraflytninger.

Afdeling 3851, Byhusene havde i sidste regnskabsår et tab på 0,247 mio. kr. I den nuværende husleje henlægges 0,410 mio. kr. til at imødegå tab. Afdelingens saldo for henlæggelse til dækning af tab udgør ultimo regnskabsåret 0,787 mio. kr. En fritagelse vil derfor ikke medføre huslejestigning for lejemålene i afdelingen.

Afdeling 3853, Byskoven Rise havde i sidste regnskabsår et tab 0,312 mio. kr. I den nuværende husleje henlægges 0,365 mio. kr. til at imødegå tab. Afdelingens saldo for henlæggelser til dækning af tab udgør ultimo regnskabsåret 0,680 mio. kr. En fritagelse vil derfor ikke medføre huslejestigning for lejemålene i afdelingen.

Da dispositionsfonden er under 2/3 af minimum pr. lejemål har byrådet mulighed for at godkende, at tab ved lejeledighed og fraflytning helt eller delvist dækkes af afdelingerne.

Det er Kultur, Miljø & Erhvervs vurdering, at de enkelte afdelingers situation er således, at afdelingerne selv kan dække tabene for det kommende regnskabsår, og at der derfor kan ske fritagelse for dækning af tab til lejeledighed og fraflytninger, så boligselskabets dispositionsfond kan styrkes.

Praksis i kommunen er, at der maksimalt kan godkendes dispositionsfrigtagelse for et år ad gangen. Opmærksomheden henledes dog på, at det er muligt at godkende en dispositionsfondsfrigtagelse indtil fonden opnår 2/3 af minimumsbeløbet pr. lejemål i dispositionsfonden.

Sagen afgøres i Vækst- & Udviklingsudvalget.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 20, stk. 2, samt bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 41, stk. 1.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at ansøgning om dispositionsfondsfrigtagelse for afdeling 3851 og 3853 godkendes.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Godkendt.

Bilag

Dispositionsfondsfrigtagelse - tab ved lejeledighed og fraflytninger

Punkt 48: Ansøgning om dispositionsfondsfrigivelse - DVB Syd

15/31369

Sagsfremstilling

DVB Syd søger om dispensationsfondsfrigivelse for tab ved lejeledighed. For regnskabsår 2014 søges om frigivelse for afdelingerne 3, 7 og 10, mens der for regnskabsår 2015/2016 søges for afdelingerne 3, 10 og 22.

Boligorganisationen begrundes ansøgningen med, at den disponible del af dispositionsfonden ultimo sidste regnskabsår pr. 31. december 2014 udgør 1 kr., hvor der i lovgivningen er fastsat, at dispositionsfonden skal udgøre 5.567 kr. pr. lejemålsenhed. Dispositionsfonden dækker tab, herunder forbrugsafhængige udgifter ved en almen boligafdelings drift, som skyldes lejeledighed. Boligorganisationen er derfor ikke i stand til at dække afdelingernes tab ved lejeledighed, samt tab ved fraflytning.

Afdelingerne i boligorganisationen skal pr. lejemålsenhed opkræves 557 kr. pr. år indtil det fastsatte beløb er opnået. Herefter må der ikke opkræves til dispositionsfonden. Falder dispositionsfonden igen under det fastsatte beløb, skal der på ny ske opkrævning til fonden.

Godkendes ansøgning om dispositionsfondsfrigivelse, betyder det, at afdelinger via egne midler skal finansiere tab, der skyldes lejeledighed og fraflytninger.

For afdeling 3 var der i regnskabsåret 2014 et tab på 0,343 mio. kr., mens der i regnskabsåret 2015/2016 pr. medio februar 2016 er et tab på 0,450. I den nuværende husleje henlægges 0,015 mio. kr. til at imødegå tab. Afdelingens saldo for henlæggelse til dækning af tab udgør ultimo regnskabsåret 2014 0,012 mio. kr. En frigivelse vil derfor umiddelbart medføre en huslejestigning for lejemålene. Der arbejdes dog på andre tiltag, idet en huslejestigning ikke umiddelbart kan afhjælpe udfordringen med tab ved lejeledighed. Tiltag som kapitaltilførselssag, hvor Landsbyggefonden er involveret, huslejenedsættelse med hjælp fra dispositionsfonden, samt frasalg af ledigstående hus.

For afdeling 7 var der i regnskabsåret 2014 et tab på 0,003 mio. kr. I den nuværende husleje henlægges ikke til at imødegå tab. Afdelingens saldo for henlæggelser til dækning af tab udgør ultimo regnskabsåret 2014 0,008 mio. kr. En frigivelse vil derfor ikke medføre huslejestigning.

For afdeling 10 var der i regnskabsåret 2014 et tab på 0,132 mio. kr., mens der i regnskabsåret 2015/2016 pr. medio februar 2016 er et tab på 0,151 mio. kr. I den nuværende husleje henlægges 0,002 til at imødegå tab. Afdelingens saldo for henlæggelse til dækning af tab udgør ultimo regnskabsåret 2014 0,007 mio. kr. En frigivelse vil derfor umiddelbart medføre en huslejestigning for lejemålene. Der arbejdes på salg af et fritliggende hus i afdelingen, da en huslejestigning ikke umiddelbart vil afhjælpe udfordringen med tab ved lejeledighed. Det fritliggende hus er den primære årsag til tabet på lejeledighed. Afdelingen har et opsamlet overskud, som vil kunne imødegå tabet for nuværende.

For afdeling 22 er der for regnskabsåret 2015/2016 pr. medio februar 2016 et tab på 0,003 mio. kr. I den nuværende husleje henlægges ikke til at imødegå tab. Afdelingens saldo for henlæggelser til dækning af tab udgør ultimo regnskabsåret 2014 0,003 mio. kr. En frigivelse vil derfor ikke medføre huslejestigning for lejemålene.

Da dispositionsfonden er under 2/3 af minimum pr. lejemål har byrådet mulighed for at godkende, at tab ved lejeledighed og fraflytning helt eller delvist dækkes af afdelingerne.

Det er forvaltningens vurdering, at afdeling 7 og 22 selv kan dække tabene for det kommende regnskabsår, mens tab i afdelingerne 3 og 10 vil imødegås ved ovenstående tiltag. På den baggrund kan der ske frigivelse for dækning af tab til lejeledighed og fraflytninger, så boligselskabets dispositionsfond kan styrkes.

Praksis i kommunen er, at der max kan godkendes dispositionsfrigivelse for et år ad gangen. Opmærksomheden henledes på, at det er muligt at godkende en dispositionsfondsfrigivelse indtil fonden opnår 2/3 af minimumsbeløbet pr. lejemål i dispositionsfonden.

Sagen afgøres i Vækst- & Udviklingsudvalget.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 20, stk. 2, samt bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 41, stk. 1.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,

at ansøgning om dispositionsfondsfrigtagelse for afdeling 3, 7, 10 og 22 godkendes til og med regnskabsåret 2015/2016.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om fritagelse for dækning af tab samt fraflytning 2014 afd. 3,7 og 10

Ansøgning om fritagelse for at dække tab ved lejeledighed mv.

Uddybning af ansøgning om dispositionsfondsfrigtagelse

Telefonnotat af 15. marts 2016 - uddybning ansøgning fra DVB Syd

Punkt 49: Godkendelse af skema C og husleje for Barsøvænget, Løjt Kirkeby

11/46230

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 28. november 2012 skema B vedrørende opførelse af 16 almene familieboliger på Barsøvænget, Løjt Kirkeby, Kolstrup Boligforening.

SALUS Boligadministration har på vegne af boligforeningen fremsendt skema C med tilhørende revisionspåtegning.

Anskaffelsessummen i skema C er 0,137 mio. kr. lavere end i den godkendte anskaffelsessum i skema B. Den godkendte anskaffelsessum i skema B var 29,372 mio. kr. Af skema C fremgår den endelige anskaffelsessum at udgøre 29,235 mio. kr.

Anskaffelsessummen fordeler sig således over forløbet fra skema A til C:

Omkostninger i mio. kr.	Skema A	Skema B	Skema C
Grundudgifter	3,540	4,225	4,740
Håndværkerudgifter	19,177	20,582	21,388
Omkostninger	3,803	4,142	2,684
Gebyrer	0,390	0,423	0,423
<i>Anskaffelsessum</i>	<i>26,910</i>	<i>29,372</i>	<i>29,235</i>

Den årlige husleje pr. m² er beregnet til 792 kr. ekskl. forbrugsafgifter. For en 3-rumslejlighed på gennemsnitlig 95 m² svarer det til en månedlig husleje på 6.270 kr. ekskl. forbrugsafgifter, mens en 4-rumslejlighed på 105 m² har en månedlig husleje svarende til 6.963 kr.

Sagen afgøres i byrådet.

Økonomi og afledt drift

I forbindelse med byggeriet er der optaget realkreditlån på 24,672 mio. kr., hvor der er givet kommunegaranti for 66,44 % af lånet, hvilket svarer til ca. 16,392 mio. kr.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at Skema C godkendes, og
at den årlige leje godkendes.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Anbefales godkendt.

Bilag

Byrådets godkendelse af skema B

Skema C

Revisorerklæring

Punkt 50: Godkendelse af skema C for Afdeling 3818, Skovbo 3. etape

13/3900

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 30. oktober 2013 skema B vedrørende opførelse af 3 ældreboliger på Skovbo i Rødekro.

Domea Rødekro har fremsendt skema C med tilhørende revisionspåtegning.

Anskaffelsessummen i skema C er 0,030 mio. kr. lavere end i den godkendte anskaffelsessum i skema B. Den godkendte anskaffelsessum i skema B var 4,934 mio. kr. Af skema C fremgår den endelige anskaffelsessum at udgøre 4,904 mio. kr.

Anskaffelsessummen fordeler sig således over forløbet fra skema A til C:

Omkostninger i mio. kr.	Skema A	Skema B	Skema C
Grundudgifter	0,160	0,160	0,112
Håndværkerudgifter	3,603	3,519	3,637
Omkostninger	1,095	1,179	1,078
Gebyrer	0,076	0,076	0,077
<i>Anskaffelsessum</i>	<i>4,934</i>	<i>4,934</i>	<i>4,904</i>

Den årlige husleje pr. m² er beregnet til 1.267 kr. ekskl. forbrugsafgifter. Den gennemsnitlige bolig er på 75 m², hvilket giver en månedlig husleje på 7.918,75 kr. ekskl. forbrugsafgifter.

Sagen afgøres i byrådet.

Økonomi og afledt drift

I forbindelse med byggeriet er der optaget realkreditlån på ca. 4,341 mio. kr., hvor der er givet kommunegaranti for 100 % af lånet.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at Skema C godkendes, og
at den årlige leje godkendes.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Anbefales godkendt.

Bilag

Byrådets godkendelse af skema B

Skema C

Revisionsprotokollat

Punkt 51: Orientering om og godkendelse af principper for støttet boligbyggeri

15/21136

Sagsfremstilling

Orientering om og godkendelse af principper for status på aktuel byggeteknisk og økonomisk tilstand, støttet boligbyggeri.

På Vækst- og Udviklingsudvalgets møde den 10. september 2015 blev første udkast til trafiklysmodel over status på den byggetekniske og økonomiske tilstand for det støttede boligbyggeri præsenteret.

Efterfølgende er der arbejdet videre med modellen, hvor der er indhentet oplysninger fra boligorganisationerne i forhold til afdelingernes byggetekniske tilstand.

Modellen er endvidere blevet videreudviklet og tilpasset, så den nu fremstår endnu mere kvalificeret end det første udkast.

Forvaltningen vil på den baggrund orientere om den nye tilpassede model.

Samtidig med orienteringen ønsker forvaltningen, at principperne for modellen godkendes af udvalget.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orientering tages til efterretning, og
at principper for modellen godkendes.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

1. **at** taget til efterretning, og
2. **at** godkendt.

Bilag

Principper for model: Status på aktuel byggeteknisk og økonomisk tilstand

Punkt 52: Orientering om kommunale campingpladser

16/7463

Sagsfremstilling

Forvaltningen er blevet bedt om, at give Vækst- og Udviklingsudvalget en orientering om de kommunale campingpladser i forhold til det vedligeholdelsesmæssige niveau, størrelse, udvidelsesmuligheder, forpagtningsaftaler, antal pladser, hvem og hvordan de benyttes, hvem har tilsynspligt, samt hvem der varetager vedligehold af udenomsområde og bygninger.

I Aabenraa Kommune er der to kommunale campingpladser – Loddenhøj Camping og Skarrev Camping. For de to campingpladser er følgende gældende:

Vedligeholdelse

Begge campingpladser fremstår i god stand og lever op til de i campingreglementet fastsatte vilkår. Tilsynspligten med campingpladserne ligger ved kommunen, hvor Team Byg udfører tilsynet. Vedligeholdelse af kiosk og toiletbygning varetages af forpagterne, der også varetager vedligeholdelse af udenomsarealerne, herunder græsslåning, hækklining m.v. Forbedringer og ombygning af bestående bygning afholdes af kommunen, hvor Team Ejendomme har tilsynet.

I forbindelse med vedligeholdelsesstanden skal det bemærkes, at der på begge campingpladser er udfordringer i forhold til varmeanlæg, der er etableret i slut 0'erne/start 10'erne. Anlæggene har jf. udtalelse fra begge forpagtere, aldrig fungeret optimalt og der er løbende reparation herpå.

Antal pladser, belægning og sæsonlængde

Loddenhøj Camping har i alt 38 enheder, hvoraf de 28 er til fastliggere, mens de sidste 10 er variable.

Belægningsprocenten på enheder for fastliggere er på 100 % og der er 17 campister på venteliste hertil. På de variable enheder er belægningsprocenten 78 %.

På Skarrev Camping er der 60 enheder, hvoraf de 45 er til fastliggere, mens de sidste 15 er variable.

Belægningsprocenten på enheder for fastliggere er på 98 % og der er p.t. ikke nogen venteliste. På de variable enheder er belægningsprocenten 33 %.

Belægningstallene er for året 2015, mens venteliste er pr. den 26. februar 2016.

I udstrakt grad bliver enhederne på begge pladser benyttet af campingvogne.

Sæsonlængden for begge campingpladser er stort set identiske. Loddenhøj Camping starter den 19. marts 2016 og slutter igen den 17. september 2016, mens Skarrev Camping starter den 20. marts 2016 og slutter den 18. september 2016.

Størrelse og udvidelsesmuligheder

Loddenhøj Camping har et areal på 0,37 ha og der er ikke umiddelbart udvidelsesmuligheder for campingpladsen, da jorden omkring campingpladsen har anden ejer, ligesom strandbeskyttelsen spiller ind.

Skarrev Camping har et bruttoareal på 1,10 ha. Heller ikke her er der umiddelbart udvidelsesmuligheder, da der ligger sommerhusområde bagved og strandbeskyttelseslinjen også her spiller ind.

Forpagtningsaftale

For begge forpagtningsaftaler gælder, at de udløber pr. 31. december 2016 og de skal derfor udbydes på ny i løbet af indværende år.

Forpagtningskontrakterne reguleres hvert år jf. nettoprisindekset, hvilket betyder at Loddenhøj Camping opkræves ca. 14.500 kr. inkl. moms for 2016 i forpagtningsafgift, mens forpagtningsafgiften for Skarrev Camping for 2016 er på ca. 72.000 kr. inkl. moms.

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Godkendt.

Punkt 53: Orientering fra formand og direktør

16/1149

Sagsfremstilling

- Status på pulje til landsbyfornyelse
- Områdefornyelse Løjt Kirkeby

Indstilling

Kultur, Miljø & Erhverv indstiller,
at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Taget til efterretning.

Punkt 54: Eventuelt

16/1148

Sagsfremstilling

-

Beslutning Vækst- og Udviklingsudvalget den 07-04-2016

Intet.