

REFERAT Kommunalbestyrelsen 2022-2025 d. 27-11-2024

Mødedato Onsdag d. 27. november 2024 kl. 19:00

Mødested Byrådssalen, Ærø Rådhus

Mødedeltagere Frank Thorsted, Carl Jørgen Heide, Jens Weiss, Minna Henriksen, Peter Hansted, Mads Boeberg Hansen, Leo Holm (Fravær), Iza Alfredsen, Bent Juul Sørensen, Inga Blom Thomas, Hans Peter Bolding, Flemming Boye, Karin Thumilaire, Knud Borck (Fravær), Johannes Renneberg

Indholdsfortegnelse

Indkaldelse af stedfortræder.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Dagsordenspunkt fra ÆrøPlus - Forslag om temadrøftelse af Forretningsorden og Styrelsesvedtægt	5
Ærøfærgerne - Billetpriser 2025.....	7
Ærøfærgerne - differentieret priser 2025.....	9
Vedtægtsændringer - Søby Havn.....	11
Likviditet ultimo september 2024.....	12
Ærø Turist- og erhvervsforening - Resultatkontrakt 2025.....	13
Oprettelse af byggekredit vedr. lånoptagelse i 2024.....	15
Godkendelse af bemærkninger til Ankestyrelsen på baggrund af tilsynsudtalelsen af den 27. august	17
Støttet boligbyggeri - Skema B for ombygning og nybyg ved Gilleballehus.....	19
Forslag til lokalplantillæg 9-9B-3 til lokalplan 9-9B vedr. sekundær bebyggelse.....	28
Godkendelse af rammeaftale 2025-2026 for det specialiserede socialområde og specialundervisning	30
Godkendelse af referat.....	32
Meddelelser.....	33
Lukket: Salg af Arrebohallen.....	34
Indkaldelse af stedfortræder.....	35

Punkt 1: Indkaldelse af stedfortræder

S2022-2530

Indledning:

Stillingtagen til godkendelse af stedfortræder.

Sagsfremstilling:

Kommunalbestyrelsesmedlem Leo Holm har meddelt, at han vil være forhindret i at deltage i kommunalbestyrelsesmødet den 27. november 2024.

I henhold til § 2 i kommunens styrelsesvedtægt indkaldes Charlotte Aabye som stedfortræder for Leo Holm.

Økonomi:

Ikke relevant.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen

Indstilling:

Det indstilles, at stedfortræderdeltagen godkendes.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Leo Holm havde meldt afbud til mødet. Charlotte Aabye deltog som stedfortræder for Leo Holm.

Knud Borck havde meldt afbud til mødet. Klaus Fynsk Norup deltog som stedfortræder for Knud Borck.

Punkt 2: Godkendelse af dagsorden

S2021-9743

Sagsfremstilling:

Her skal dagsorden godkendes.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Dagsorden blev godkendt.

Punkt 3: Dagsordenspunkt fra ÆrøPlus - Forslag om temadrøftelse af Forretningsorden og Styrelsesvedtægt for Ærø Kommune

S2008-26806

Indledning:

Stillingtagen til dagsordenspunkt fra ÆrøPlus vedrørende forslag om temadrøftelse af Forretningsorden og Styrelsesvedtægt for Ærø Kommune.

Sagsfremstilling:

ÆrøPlus, v/Inga Blom Thomas har den 19. november 2024 anmodet om optagelse af følgende punkt på kommunalbestyrelsens dagsorden for møde den 27. november 2024:

"Forslag om temadrøftelse af Forretningsorden og Styrelsesvedtægt for Ærø Kommune

Med mindre end 1 år til næste kommunalvalg finder ÆrøPlus det hensigtsmæssigt at tage hul på en drøftelse af, om vi i Ærø Kommune har den politiske organisering, som bedst muligt understøtter øens udvikling og udviklingsmuligheder.

Derudover har flere af kommunalbestyrelsens medlemmer ved flere lejligheder rejst kritik af behandlingen af sager i kommunalbestyrelsen - herunder optagelse af punkter på dagsordenen, fremsættelse af ændrings- og underændringsforslag, taletid samt protokollering af mindretalsudtalelser.

På den baggrund indstiller ÆrøPlus at:

- kommunalbestyrelsen drøfter Forretningsorden og Styrelsesvedtægt for Ærø Kommune på det første planlagte temamøde i 2025 efter oplæg fra administrationen."*

Administrativ bemærkning:

Sekretariatet bemærker,

- at første temamøde for kommunalbestyrelsen i 2025 er planlagt til onsdag den 5. februar 2025 kl. 14 - 18.
- at gældende forretningsorden samt styrelsesvedtægt for Ærø Kommune er tilknyttet punktet som bilag.

Økonomi:

Ikke relevant på nuværende tidspunkt.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling:

Borgmesteren indstiller, at kommunalbestyrelsen tager stilling til forslaget fra ÆrøPlus.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Der blev stemt om forslaget fra Ærø Plus.

For stemte: Liste P (1 stemme)

Imod stemte: Liste A, Æ, F, O, Charlotte Aabye, Iza Alfredsen og Carl Jørgen Heide (10 stemmer).

Undlod at stemme: Liste C, M og Klaus Fynsk Norup (4 stemmer)

Forslaget var hermed bortfaldet.

Bilag

Forretningsorden godkendt KB 11.10.2023

Styrelsesvedtægt pr. 21.09.2022 - Godkendt og underskrevet version

Punkt 4: Ærøfærgerne - Billetpreiser 2025

S2024-4272

Indledning:

I forlængelse af energikrisen i 2022 var der behov for et energitillæg på færgebilletterne. Energimarkedet vurderes nu, at være tilbage i et mere normalt niveau. Samtidig vurderes det også usandsynligt, at opnå priser der vil kunne få energitillægget til at forsvinde.

Med den vurdering har der i dialog med Økonomi- og Erhvervsudvalget været et ønske om, at få afskaffet energitillægget i forbindelse med prissætningen af færgebilletterne for 2025.

Samtidig har direktionen foreslået, at stigende udgifter på bl.a. reparations- og vedligehold af færgerne skal dækkes af Ærøfærgernes egen ramme for så vidt angår 2025 - 2028. Dette blev besluttet i budgetforliget for 2025, hvilket medfører prisjusteringer på færgebilletterne.

Sagsfremstilling:

Med ovenstående i mente vil der ske følgende justeringer:

- Passager stiger med 1 kr.
Energitillæg falder med 5 kr. og prisstigning i forlængelse af budgetforliget gør at prisen stiger med 6 kr., hvilket gør at prisen netto stiger med 1 kr.
- Auto falder med 2 kr. + moms
Energitillæg falder med 10 kr. + moms og prisstigning i forlængelse af budgetforliget gør at prisen stiger med 8 kr. + moms, hvilket gør at prisen netto falder med 2 kr. + moms.
- Lastbilenheder falder med 50 kr. + moms
Energitillæg falder med 50 kr. + moms pr. lastbilenhed, hvilket gør at prisen falder netto med 50 kr. + moms.

Priserne for 2024 fremskrives generelt med 3,9% i pris- og lønfremskrivning. Foreløbigt takstblad for 2025 vedlægges (Den generelle P/L fremskrivning er indregnet i taksterne. Energitillægget er afskaffet og indregnet i taksterne).

Transportdirektøren anbefaler, at energitillægget afskaffes og indregnes i grundprisen, samt ovenstående justeringer sker pr. 3. januar 2025.

Økonomi:

Med ovenstående prisjusteringer vil den forventede omsætning leve op til det vedtagne budget 2025.

Økonomisk påtegning:

Løn og økonomi bekræfter, at der i budgetprocessen for 2025 er sket en opdatering af overførselstal, så de er fastsat på baggrund af september 2023 - august 2024, der er indarbejdet nyt skøn for reparation og vedligeholdelse af færgerne, øgede udgifter til forsikringer, indarbejdet konsekvens af Olie-sikring og el-sikring med heraf konsekvens på energitillægget samt andre tekniske korrektioner. Samlet set medførte ændringerne merudgifter, som det politisk er besluttet skal dækkes af en stigning i billetpriserne.

Ønskers energitillægge bortskaffet, fordi det vurderes at energipriserne nu ligger på et naturligt leje, vil der være behov for at øge billetprisen tilnærmelsesvis.

I forhold til priserne i 2024 vil det betyde, at en samlet stigning i billetprisen for personer med 1 kr., et fald i billetprisen for biler på 2 kr. + moms. og et fald på 50 kr. + moms pr. lastbilenhed. Herudover vil priserne blive fremskrevet med den almindelige udvikling i priserne fra 2024 til 2025, 3,9% i flg. KL. De nærmere takster kan ses i takstbladet.

Stigningerne i billetpriserne er fastsat med udgangspunkt i overførselstallene i budget 2025 samt en forventet enhedspris og vil alt andet lige dække de budgetterede indtægter.

Sagen afgøres af:

Økonomi og erhvervsudvalget

Indstilling:

Transportdirektøren indstiller, at energitillægget afskaffes og indregnes i grundprisen sammen med de nævnte prisjusteringer.

Beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 07-11-2024

De handicappede betaler fuld pris. Hvis der er et ledsagerkrav eller ledsagerkort, så er ledsageren gratis.

Energitillægget afskaffes og indregnes i billetprisen.

Der blev i øvrigt stemt om indstillingen fra Transportdirektøren.

For stemte: Peter Hansted, Bent Juul Sørensen, Minna Henriksen og Knud Borck.

Imod stemte: Flemming Boye

Afvigende mening:

Flemming Boye er enig vedr. passagerprisen fra 2025.01.03, men ønsker den samlede pris for hhv. auto og lastbilenheder fastholdt på 2024-niveau, altså at prisfaldene på hhv. 2 kr. og 50 kr. ikke gennemføres, men at det dermed opståede ekstraprovenu anvendes til en reduktion af færgeområdet nettobevilling.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

ÆrøPlus foreslog, at sagen sendes tilbage til behandling i Økonomi- og erhvervsudvalget med henblik på fastlæggelse af grundpris, fastholdelse energitillæg og differentieret priser.

Der blev stemt om indstillingen fra ÆrøPlus.

For stemte: Liste P (1 stemme)

Imod stemte: Liste A, C, Æ, F, M, O, Charlotte Aabye, Klaus Fynsk Norup, Iza Alfredsen og Carl Jørgen Heide (14 stemmer)

Forslaget var hermed bortfaldet.

Supplerende sagsfremstilling:

Ærø Plus, v/ Inga Blom Thomas, har ved mail af 11. november 2024 anmodet om at få sat punkt 5 "Ærøfærgerne - billetpriser 2025" fra økonomi- og erhvervsudvalgets møde den 7. november 2024 på dagsordenen for kommunalbestyrelsens møde den 27. november 2024.

Bilag

Takstblad 2025

Punkt 5: Ærøfærgerne - differentieret priser 2025

S2024-4303

Indledning:

Efter dialog med Økonomi- og Erhvervsudvalget er det aftalt, at komme med et oplæg på differentieret priser på færgebilletter for 2025. Formålet med differentieret priser er, at opnå en øget udnyttelse af den knappe kapacitet der er ombord, særligt på tvillingefærgerne.

Idet der ikke tidligere, i udpræget grad, har været arbejdet med differentieret priser anses dette oplæg som et forsøg, der gælder for 2025, som kan evalueres til november 2025.

Sagsfremstilling:

Ved et nærmere kig på afgang, belægningsprocenter og typer af bookinger har vi udvalgt Ærøskøbing - Svendborgruten med følgende kategorier der tilbydes differentieret priser:

Bil inkl. campingvogne + Autocampere

Der gives 100% rabat på campingvognen

Der gives 50% rabat på autocamperen

Afgange hvor rabat kan opnås:

Juni:

Ma. - Fre.: Afg. Svendborg kl. 20:00 - kl. 22:00 / Ærøskøbing Afg. 18:30

Lør.-Søn.: Afg. Svendborg kl. 07:00 - kl. 08:00 / Ærøskøbing Afg. 05:30-06:30

Juli-august:

Ma. - Fre.: Afg. Svendborg kl. 20:00 - kl. 22:00 / Ærøskøbing Afg. 06:30

Lør.-Søn.: Afg. Svendborg kl. 07:00 - kl. 08:00 / Ærøskøbing Afg. 05:30

OBS: Det kan give udfordringer med øens campingpladser, som skal kunne tage imod de sene campingvogne. Autocampere vurderes primært at parkere på åbne pladser, hvor ankomsttidspunkt ikke er en udfordring.

Det vurderes, at en reduceret pris på yderafgange for gående vil kræve en markant reduceret pris, i niveau 75%, for at en meget tidlig eller meget sen afgang vil være attraktiv. Derfor er dette ikke en del af oplægget.

Hvis det bliver en stor succes, vil det kunne give udfordringer for særligt varebiler/gods der skal med tidligste færge til Ærø.

Transportdirektøren anbefaler ovenstående implementeret i 2025, som et forsøg, med evaluering i november 2025.

Økonomi:

Dette oplæg skal ikke påvirke Ærøfærgernes indtægter negativt. Der ligger ej heller en forventning til at oplægget skaber en betydelig merindtægt, hvorfor det samlede oplæg ikke vurderes at give en ændring til den samlede ramme.

Sagen afgøres af:

Økonomi og erhvervsudvalget

Indstilling:

Transportdirektøren indstiller, at ovenstående oplæg implementeres i 2025 og evalueres i november 2025 om, hvorvidt det skal fortsætte, ændres eller bortskaffes.

Beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 07-11-2024

Sagens skal undersøges nærmere:

- Morgenafgange skal afklares med vognmændene.
- Mulighed for nedsat pris for alle på bestemte afgange, hvor der er tynd belægning.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

ÆrøPlus foreslog, at der laves et værktøj til at beregne priser.

For stemte: Liste P og M (2 stemmer)

Imod stemte: Liste A, C, Æ, F, O, Charlotte Aabye, Klaus Fynsk Norup, Iza Alfredsen og Carl Jørgen Heide (13 stemmer)

Forslaget er hermed bortfaldet.

Sagen fortsætter sin behandling i Økonomi- og erhvervsudvalget, når der foreligger forslag fra forvaltningen.

Supplerende sagsfremstilling:

Ærø Plus, v/ Inga Blom Thomas, har ved mail af 11. november 2024 anmodet om at få sat punkt 4 "Ærøfærgerne - differentieret priser" fra økonomi- og erhvervsudvalgets møde den 7. november 2024 på dagsordenen for kommunalbestyrelsens møde den 27. november 2024.

Punkt 6: Vedtægtsændringer - Søby Havn

S2008-22285

Indledning:

Stillingtagen til vedtægtsændringer for Den Selvejende Institution Søby Havn

Sagsfremstilling:

Den Selvejende Institution Søby Havn har ved mail af 15. oktober 2024 fremsendt ønske om vedtægtsændringer til godkendelse i Kommunalbestyrelsen.

Den Selvejende Institution Søby Havn oplyser, at Havnebestyrelsen har ønsket at ændre i pkt. 5.2.2 så der fremover kun sidder et medlem fra Søby Fiskeriforening (mod tidligere to medlemmer), og at man ønsker, at der sker en delvis udskiftning i bestyrelsen hvert 2. år.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges fortsat for en 4. årig periode jf. pkt. 5.3 og 5.4:

- Pkt. 5.3 - Valgperioden for de fire medlemmer valgt af kommunalbestyrelsen, Søby Fiskeriforening, Søby Bådelaug og det ene af bestyrelsen valgte medlemmer følger den kommunale valgperiode.
- Pkt. 5.4 - Valgperioden for de tre medlemmer valgt af Søby Erhvervsforening, Søby Værft og det andet af de af bestyrelsen valgte medlemmer løber fra midt i en kommunal valgperiode til midt i den følgende kommunale valgperiode

Havnebestyrelsen har på møde den 23. juli 2024, behandlet vedtægtsændringerne.

Økonomi:

Ikke relevant

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen

Indstilling:

Borgmesteren indstiller, at vedtægtsændringerne godkendes.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Vedtægtsændringerne blev godkendt.

Bilag

Vedtægter nye 2024 - Søby Havn

Punkt 7: Likviditet ultimo september 2024

S2023-5332

Indledning:

Til ethvert Økonomi- og Erhvervsudvalgsmøde samt Kommunalbestyrelsesmøder, udarbejder Løn- og Økonomi økonomiske statusopgørelse.

Sagsfremstilling:

Til orientering for Økonomi- og Erhvervsudvalget fremsender Løn og Økonomi opgørelser over:

- Styringscockpit indeholdelse oplysninger omkring bruger skat, servicedrift mm pr ultimo september 2024
- Forventet kassebeholdning ultimo 2024

Økonomi:

Ikke aktuelt.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling:

Løn- og økonomi indstiller, at der foreliggende materiale tages til orientering.

Beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 07-11-2024

Taget til orientering.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Taget til orientering.

Bilag

Styringscockpit ultimo september 2024

Forventet kassebeholdning 2024 til ØEU 07-11-2024

Punkt 8: Ærø Turist- og erhvervsforening - Resultatkontrakt 2025

S2023-5458

Indledning:

Drøftelse af resultatkontrakt for Ærø Turist- og erhvervsforening for 2025.

Sagsfremstilling:

Turist- og erhvervsdirektør Chris Hammeken har udarbejdet udkast til resultatkontrakt for Ærø Turist- og erhvervsforening for 2025.

Ærø Turist & Erhverv indgår i de samarbejder med Ærø Kommune og udfører de opgaver, som er beskrevet i Ærø Kommunes handleplan for 2025.

Ærø Turist & Erhverv varetager følgende kerneopgaver for Ærø Kommune:

1. Erhvervsudvikling og rådgivning
2. Markedsføring af Ærø som feriedestination samt Ærø som mødedestination for specielt erhvervslivet
3. Projektledelse og -udvikling, herunder fundraising
4. Turistinformation og gæsteservice
5. PR og lobbyarbejde

Kerneopgaverne er beskrevet i bilag.

Chris Hammeken deltager i punktets behandling.

Historik:

Økonomi- og erhvervsudvalget, den 7. november 2024:

Økonomi- og erhvervsudvalget anbefaler, at resultatkontrakten godkendes med den tilføjelse, at indsatser for styrkelse af lærlinge- og elevnetværk indskrives i resultatkontrakten.

Tværgående politikker:

Udviklingsstrategien, erhvervspolitikken og handleplan for erhverv

Administrativ bemærkning:

Administrationen, den 18. november 2024:

Afledt af beslutning i økonomi- og erhvervsudvalget den 7. november 2024, er ny version af resultatkontrakt vedhæftet som bilag, hvor eneste ændring er, at sætningen "Ærø Turist & Erhverv vil genetablere Ærøs lærlinge- og elevnetværk" er sat ind som mål nr. 4 under mål for erhvervsudvikling og rådgivning i 2025 på side 2.

Beslutning fra økonomi- og erhvervsudvalgets møde er anført under historik.

Økonomi:

Se økonomisk påtegning.

Økonomisk påtegning:

Løn og Økonomi oplyser at grundtilskuddet til Turist- og Erhvervsforeningen for 2025 udgør 2.265 tkr.

Beløbet udbetales kvartalsvis, efter anmodning fra turist- og Erhvervsforeningen.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling:

Kommunaldirektøren indstillede til økonomi- og erhvervsudvalget den 7. november 2024 at udvalget drøfter udkast til resultatkontrakt, og at resultatkontrakten herefter godkendes på kommunalbestyrelsens møde den 27. november 2024.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Økonomi- og erhvervsudvalgets indstilling blev godkendt.

Bilag

Resultatkontrakt - 2025 - UDKAST

Punkt 9: Oprettelse af byggekredit vedr. lånoptagelse i 2024

S2024-2348

Indledning:

Løn og økonomi ønsker at oprette en byggekredit til foreløbig hjemtagelse af allerede politisk godkendt lånoptagelse. Byggekreditten indfries i forbindelse med hjemtagelse af endelig låneramme 2024.

Sagsfremstilling:

Løn og økonomi ønsker, at oprette en byggekredit til foreløbig hjemtagelse af allerede politisk godkendt lånoptagelse. Formålet med byggekreditten, er at kunne hjemtage lån i det regnskabsår, hvor udgifterne er afholdt, men samtidig ikke får for mange forskellige lån i et regnskabsår.

Når den endelige låneramme opgøres i marts md. 2025 hjemtages de endelige lån ud fra løbetid og om det er færgedrift eller øvrig låneramme, fast eller variabel rente.

Maksimum på byggekreditten ønskes sat til 27.803 tkr. og svarer til forventet lånoptagelse i 2024, men der kan aldrig trækkes mere end faktisk afholdte udgifter i regnskab 2024. Ligeledes kan en byggekredit konverteres til et lavere lån, hvis det skulle vise sig, i det tilfælde vil det resterende træk på byggekredit blive indfriet kontant.

Retsgrundlag:

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. - BEK nr 1714 af 13/12/2023

Tværgående politikker:

Principper for økonomistyring

Økonomi:

Byggekreditten forrentes med 3,43% af det beløb, der er trukket på kreditten og indtil den indfries i april md. 2025, hvor den omlægges til langfristede lån.

Maksimum på byggekreditten er sat til politisk godkendt lånoptagelse (korrigeret budget) der inden efterårets budgetopfølgningen er 36.805 tkr. fratrukket forventede korrektioner i forbindelse med efterårets budgetopfølgning 2.452 tkr. og overførte anlægsprojekter på havnen til 2025 ialt 6.550 tkr. Ny forventet lånoptagelse i 2024 bliver herefter 27.803 tkr.

Økonomisk påtegning:

se under økonomi

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen

Indstilling:

Løn og økonomi indstiller, at der oprettes en byggekredit hos kommunekredit løbende til udgangen af april 2025.

Beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 07-11-2024

Løn og økonomis indstilling anbefales godkendt.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Økonomi- og erhvervsudvalgets indstilling blev godkendt.

Bilag

Forventet hjemtagelse på byggekredit 2024

Punkt 10: Godkendelse af bemærkninger til Ankestyrelsen på baggrund af tilsynsudtalelsen af den 27. august 2024.

S2024-2371

Indledning:

Ankestyrelsen er den 27. august 2024 kommet med en tilsynsudtalelse om Ærø Kommunes behandling af borgerens anmodninger om aktindsigt.

Ankestyrelsen beder Kommunalbestyrelsen oplyse hvad ders udtalelse giver anledning til.

Kommunalbestyrelsen bedes godkende svaret til Ankestyrelsen.

Sagsfremstilling:

Siden 2022 har Ærø Kommune modtaget et mange stort antal henvendelser fra borgeren. Henvendelserne indeholder både spørgsmål til administrationen og aktindsigtsanmodninger. Mange af de aktindsigtsafgørelser, hvor der er blevet meddelt delvist aktindsigt eller afslag, er blevet påklaget. Henvendelserne har stået på i lang tid og har et omfang og er af en sådan belastning, at Ærø Kommune af hensyn til personale, ressourcer og sagsgange, har været nødsaget til at begrænse borgerens muligheder for at rette henvendelse til Ærø Kommune i denne type sager.

Henvendelsesbegrænsningen blev givet d. 7. juli 2023 for 1 år, og er fra den 27. juni 2024 blevet emnemæssigt udvidet og forlænget med yderligere et år. Konkret har henvendelserne og aktindsigtsanmodningerne i starten handlet om helårsbeboelse i Ærøskøbing, men har knopskudt til at omhandle mange andre emner. To oversigter over henvendelserne er vedlagt henholdsvis for perioden frem til og med 2023 og for 2024.

Mange af borgerens henvendelser og anmodninger er tilgået Teknisk afdeling. Afdelingen er en lille enhed med begrænsede ressourcer. Det til trods har afdelingen strakt sig langt for at besvare spørgsmål og behandle aktindsigter, herunder overholde de lovbestemte tidsfrister. Det har betydet at andre opgaver er blevet nedprioriteret. Teknisk afdeling har så vidt muligt behandlet anmodningerne om aktindsigt i den rækkefølge de er indkommet. Når borgerens har klaget over afgørelser eller fristforlængelser, er disse blevet behandlet først, og derefter er behandlingen af borgerens aktindsigtsanmodningerne genoptaget. Den store mængde af henvendelser, anmodninger og klager har medført at Ærø Kommune gentagne gange har måtte forlænge tidsfristen på sagsbehandlingstiderne. Det er på denne baggrund at Ankestyrelsen den 27. august 2024 kommer med sin tilsynsudtalelse.

Opsummeret vurderer Ankestyrelsen, at Ærø Kommunes sagsbehandlingstider og frister i forbindelse med fristforlængelserne ikke ligger inden for rammerne af lovgivningen om aktindsigt. Ærø Kommunen havde pr. 5. juli 2024 12 ubehandlede anmodninger om aktindsigt fra borgeren. Ankestyrelsen vurderer at dette - isoleret set - ikke kan begrunde Ærø Kommunes fristforlængelser. Ankestyrelsen bemærker at såfremt Ærø Kommune vil give afslag på aktindsigt pga. ressourcemæssige hensyn, eller fordi der vurderes at være tale om chikane, skal Ærø Kommune træffe afgørelse om dette. Ankestyrelsens tilsynsudtalelse er vedlagt.

Ankestyrelsen beder afslutningsvis om kommunalbestyrelsens bemærkninger til udtalelsen.

Administrationen har udarbejdet et svar på Ankestyrelsens tilsynsudtalelse, som er vedlagt.

Økonomi:

Ingen,.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at Kommunalbestyrelsen godkender bemærkningerne til Ankestyrelsen tilsynsudtalelse.

Beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 07-11-2024

Teknisk afdelings indstilling anbefales godkendt.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Økonomi- og erhvervsudvalgets indstilling blev godkendt.

Supplerende sagsfremstilling:

Teknisk Afdeling den 13. november 2024:

Ankestyrelsen har den 4. november 2024 truffet afgørelse i klagesagen S2024-2291. Der indstilles derfor til at der tilføjes følgende ordlyd i brevet med bemærkninger til Ankestyrelsen, i oversigten over afgørelserne, Afgørelse nr. 9.

Ankestyrelsen har den 4. november 2024 truffet afgørelse i klagesagen. Ankestyrelsen gør ikke mere i sagen.

Teknisk Afdeling den 20. november 2024

Planklagenævnet har den 18. november 2024 truffet afgørelse i klagesagen S2024-1966. Der indstilles derfor til at der tilføjes følgende ordlyd i brevet med bemærkninger til Ankestyrelsen, i oversigten over afgørelserne, Afgørelse nr. 4.

Planklagenævnet har den 18. november 2024 truffet afgørelse i klagesagen. Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Ærø Kommunes afgørelse gælder.

Bilag

Ærø Kommunalbestyrelses bemærkninger til Ankestyrelses tilsynsudtalelse af den 27. august 2024

Tilsynsudtalelse fra Ankestyrelsen - orientering til TMHU

Oversigt over aktindsigtsanmodninger fra borger fra 2021-2023

Oversigt over aktindsigtsanmodninger fra borger i 2024

Punkt 11: Støttet boligbyggeri - Skema B for ombygning og nybyg ved Gilleballehus

S2020-10485

Indledning:

Godkendelse af Skema B for ombygning af 19 plejeboliger ved Gilleballehus til 12 almene familieboliger, etablering af 3 almene familieboliger og salg af Håndværkerstiftelsen.

Sagsfremstilling:

Ærø Kommune godkendte den 22. december 2021 3 skema A'er for en renovering og nybygning af i alt 15 lejligheder ved Gilleballehus.

Den projekterede om- og nybygning har den 10. januar 2023 fået meddelt kommunens byggetilladelse, og projektet har herefter været udsendt i licitation med afleveringsfrist den 3. marts 2023.

Der blev afgivet 4 tilbud, og billigste tilbudsgiver var fra Hansson & Knudsen A/S, med et samlet bud på 23.252.Mkr. excl. moms. Næstbilligste tilbud var mere end 3 Mkr. højere.

Efter tilbudsgivning er der herefter opstillet et budget som vist i vedhæftede bilag: Kalkulation Gilleballehus ver. 15 efter licitation. Den samlede udgift opgøres til kr. 36.585.693 incl. moms - det tidligere godkendte skema A forudsatte en samlet anskaffelsessum på kr. 23.577.316 incl. moms, således at budgettet totalt er vokset med 55 %.

Finansieringen er vist sammen med det opstillede budget.

Landsbyggefonden har efter drøftelse meddelt, at man vil acceptere en ændret finansieringsskitse, som vil muliggøre en forhøjelse af den allerede godkendte finansiering med renoveringsstøttemidler fra i alt 17.882.316 kr. incl. moms hvorefter

- den støttede renoveringssag (med garanteret ydelse på maks. 2,8%) kan finansiere 12,881 Mkr. og
- den u-støttede renoveringssag (med sædvanlig realkreditfinansiering) kan finansiere 10,0 Mkr.

Den samlede renoveringsstøtte udgør således 22,881 Mkr. hvoraf Ærø Kommune, Nykredit og boligselskabet hver deltager med 50.000 kr. som såkaldte 5te-dels-bidrag. Landsbyggefonden bidrager med 2 femtedele.

Endeligt ansøges om en kommunal godkendelse for finansiering af de nybyggede boliger på i udgangspunktet 6,294 Mkr. (det indeksregulerede skema A) med tillæg af 20% i henhold til bekendtgørelse 1266 af 09/09/2022, hvorved den samlede finansiering af nybyggeriet beløber sig til 7,553 Mkr. Som det fremgår af nævnte bekendtgørelse forudsætter dette tillæg, at boligselskabets revisor påtegner budgettet med bemærkning om, at tillægget er nødvendigt for at finansiere byggeriet. Påtegningen er under udarbejdelse. Når påtegningen foreligger ansøger Ærø Kommune Landsbyggefonden om andel af den kvote på 1400 boliger, som kan modtage dette særlige finansieringstilskud.

Der mangler herefter finansiering af 6,152 Mkr. som tilvejebringes dels fra Landsbyggefondens reguleringskonto med 3,3 Mkr., ved tilførsel af ekstraordinært tilskud/lån fra Ærø Kommune på 1,3 Mkr. ved tilførsel af midler fra boligselskabets dispositionsfond med 1,3 Mkr. og endelig ved forventede huslejeindtægter i byggeperioden på 252.000 kr.

Som en del af renoveringssagen af plejeboligerne var det aftalt, at de 3 boliger i Håndværkerstiftelsen skulle sælges, idet disse boliger ikke ansås for egnede til anvendelse som seniorboliger. Boligerne har været udbudt til salg, men det er ikke lykkedes at opnå den pris, som tidligere har været forudsat som led i aftalen om, at Det Ærøske Boligselskab skulle købe de servicearealer som ligger i hovedbygningen på Gilleballehus for en pris svarende til overskuddet efter indfrielse af forpligtelser i Håndværkerstiftelsen - dette var ansat til et beløb på 500.000 kr.

Ved Socialministeriets accept af at Håndværkerstiftelsen kan sælges, er det yderligere forudsat, at hele salgsprovenuet skal bruges til indfrielse af restgæld/forpligtelser i den samlede ejendom ved Gilleballehus, således at der ikke vil fremkomme et provenu til at muliggøre køb af de tidligere servicearealer.

Under alle omstændigheder skal servicearealerne - læs den ejerlejlighed, som har rummet servicearealerne - overdrages fra Ærø Kommune til Det Ærøske Boligselskab. Under hensyntagen til den udgift som licitationen har vist, at der vil være

ved ombygningen, er det boligselskabets opfattelse, at prisen for servicearealerne skal sættes til nul kroner.

Med ovenstående baggrund ansøges Ærø Kommunes om godkendelse af skema B for den projekterede om- og nybygning herunder om kommunalt tilsagn om garantistillelse mv. jf. nedenstående:

Ombygningsprojektet indebærer, at der indrettes i alt 12 stk. 2- og 3-værelses lejligheder i de eksisterende ældreboliger med et samlet boligareal på 956 m², og at der samtidig nyindrettes 3 stk. familieboliger med et samlet boligareal på 281 m². Som en del af projektet etableres et fælleslokale på 71 m², som er fælleslokale for både de 12 og de 3 lejligheder.

Landsbyggefondens finansieringsskitse indebærer - under forudsætning om Ærø Kommunes godkendelse - et tilsagn om, at i alt 12,881 Mkr. kan finansieres som såkaldte gruppe 1-arbejder (støttede arbejder), mens de resterende 10,0 Mkr. skal finansieres som u-støttede arbejder.

Det er forudsat at finansieringen af de u-støttede arbejder sammensættes som følger:

Kapitaltilførsel	250.000 kr.	heraf 2/5 fra LBF, 1/5 fra hhv. kreditforening, ÆK og DÆB
Egen trækingsret	210.000 kr.	fra boligselskabet indbetalte midler i Landsbyggefonden
<u>Ustøttede lån</u>	<u>9.540.000 kr.</u>	hvortil der skal forventes krav om fuld kommunal garantistillelse
I alt finansiering	10.000.000 kr.	

Ydelsen på de støttede lån forventes at udgøre ca. 389.000 kr./år og ydelsen på de u-støttede ligeledes ca. 600.000 kr./år. De sidstnævnte lån skal optages som et almindeligt realkreditlån med en anslået ydelse på ca. 6,5 %. Staten yder 100 % garanti for de støttede lån - dog med en 50% kommunal regaranti, mens der skal forventes 100% garantistillelse fra ÆK på de u-støttede lån. Nykredits beregning vedr. garantistillelse er under udarbejdelse.

Ved DÆBs oprindelige ansøgning om renoveringsstøtte i denne sag, som Ærø Kommune ligeledes gav sin anbefaling af med kommunalbestyrelsesbeslutning af 22. april 2020, har det været forudsat, at huslejen kunne fastsættes i et niveau på 907 kr. pr. m². Det månedlige huslejeniveau for lejlighederne vil således være mellem 5.452 kr. og 7.996 kr.

Med dette udgangspunkt er det stadig boligforeningens opfattelse, at der vil være gode udlejningsmuligheder, som det også aktuelt er blevet tilkendegivet af en række interesserede borgere. Huslejeniveauerne på hver enkelt bolig ses af DÆBs redegørelse (bilag).

Landsbyggefonden har også taget dette som udgangspunkt for sin finansieringsskitse. Der forventes et samlet driftsbudget for de kommende 15 boliger incl. fællesareal som balancerer med ca. 1,2 mio. kr, således at der samlet skal opkræves 100.000 kr. i husleje om måneden.

DÆB anmoder om kommunens godkendelse af de to skema B'er. Dels et skema B for den støttede sag (§91) og dels et skema B for den u-støttede sag (§92).

Med godkendelsen af de to skema B'er accepterer Ærø Kommune:

1. 50 % kommunal regaranti på det støttede lån, svarende til 6,441 Mkr.
2. en kommunal kapitaltilførsel på 1/5 af kr. 250.000 svarende til kr. 50.000
3. at stille garanti for det u-støttede lån på forventeligt 9,540 Mkr.

Ærø kommune anmodes desuden om godkendelse af skema B for etableringen af de 3 familieboliger i kommunens eksisterende servicearealer: Der er her forudsat, at der hjemhentes engangstilskud for alle 3 boliger, jf den særlige støtteordning for småøerne og de 4 ø-kommuner. Der anmodes yderligere om, at Ærø Kommune godkender at skema B kan forhøjes med det særlige 20%-tillæg som er muliggjort af Bekendtgørelse 1266 af 9.9.2022

Skema B for etableringen af 3 almene familieboliger viser en samlet anskaffelsessum før engangstilskuddet på i alt 6.294.000 kr. i 2023-priser. Byggeriet omfatter de 3 boliger, som i skitsen er benævnt nr. 10,11 og 15 med et boligareal på 104, 89 og 89 m² incl. fællesrum og andel af trappen. Huslejen vil udgøre mellem kr. 6.200 og 8.500 pr. måned afhængig af boligens størrelse. Med det særlige 20% tillæg kan anskaffelsessummen for de 3 boliger hæves til 7,553 Mkr. uden at dette får konsekvens for huslejen.

Der anmodes om Ærø Kommunes godkendelse af dette skema B, som udløser en kommunal grundkapital på 10% af (6,3 - 1,2) Mkr., eller i alt 510.000 kr. Ved en accept af 20 % tillægget øges kommunens grundkapital med 2 % af anskaffelsessummen før fradrag af Ø-tilskuddene, således at grundkapitalen samlet vil udgøre kr. 634.069 Ærø

Kommune skal samtidig stille garanti for det støttede lån - denne garanti skal forventes at udgøre 88 % af 5,082 Mkr., eller i alt 4.472 Mkr.

Endeligt skal der anmodes om, at Ærø Kommune genbekræfter, at Håndværkerstiftelsen udskilles fra den samlede ejendom ved Gilleballehus, og at det samlede nettoprovenu ved salget - og med fradrag for tilbagebetaling af den kommunale grundkapital og beboerindskud - anvendes til nedbringelse af indestående realkreditbelåning i Gilleballehus.

Historik:

Skema A blev behandlet og godkendt på Kommunalbestyrelsens møde den 22.12.2021.

Retsgrundlag:

Almenboligloven.

Tværgående politikker:

Godkendelse af 15 almene familieboliger vil understøtte kommunens udviklingsstrategi.

Økonomi:

Ærø Kommunes samlede udgift til ombygning af Gilleballehus til 12 familieboliger og etablering af 3 nye boliger vil ved godkendelse af skema B udgøre 1.984 tkr. samt en garantistillelse på ca. 20 mio. kr. Udgiften består af kapitaltilførsel på 50 tkr., grundkapital 634 tkr. samt et lån jfr ABL § 97 på 1.300 tkr. Lånet foreslås rente og afdragsfrit i 10 år efter godkendelse af skema C.

Hvad angår lånet, vil påbegyndelse af rente- og afdragsbetaling blive drøftet mellem DÆB og Ærø Kommune om 10 år, hvor de oprindelige lån i ejendommen udløber. Der vil på dette tidspunkt kunne vurderes mulighederne for afvikling af lånet med afsæt i boligorganisationens økonomi. I forlængelse heraf træffer kommunalbestyrelsen afgørelse om rente- og afdragsbetaling.

I projektet vedr. nybygning af 3 boliger er det forudsat at Landsbyggefonden godkender flytning af et ø-tilskud på 404 tkr. til Gilleballehus fra projektet vedr. Ellenet.

Ved godkendelse af skema A var det forudsat at overskud ved salg af Håndværkerstiftelsen skulle tilfalde Ærø Kommune som køb af servicearealer. Indtægten skulle finansiere grundkapitalindskud samt kapitaltilførslen. Således at projektet var udgiftsneutralt for Ærø Kommune. Dette har vist sig ikke at være muligt. I stedet skal evt. overskud gå til afdrag på eksisterende lån på Gilleballehus.

Udgiften ved godkendelse af skema B på 1.984 tkr. foreslås finansieret af budget afsat til lejetab, hvor der i 2023-2024 er afsat 1.308 tkr. årligt.

I 2022 er der udbetalt aconto grundkapital på 456 tkr. der er finansieret af kassebeholdningen i 2022.

I 2023 afsættes 50 tkr. vedr. kapitaltilførsel samt 800 tkr. vedr. Finansieringstilskud (lån jfr. ABL §97) i alt 850 tkr. der finansieres af lejetab Gilleballehus.

I 2024 afsættes rest af grundkapitalindskud 178 tkr. rest finansieringstilskud (lån jfr. ABL §97) 500 tkr. i alt 678 tkr. der finansieres af lejetab Gilleballehus. I 2024 finansieres udgiften i 2022 ved at nedskrive budgettet til lejetab.

Der kan ske forskydninger mellem årene.

For nærmere detaljering henvises til vedhæftede dokument "Økonomi Gilleballehus".

Økonomisk påtegning:

Den økonomiske konsekvens for pejlemærkerne er som følgende:

Driftsresultat

Besparselsen på lejetab vil påvirke driftsresultatet i en positiv retning med 850 tkr. i 2023 og 1.134 tkr. i 2024 alt andet lige.

Likviditet

Likviditetspejlemærket vil blive påvirket i en positiv retning med 456 tkr. svarende til besparelsen på lejetab der finansiere udgiften vedr. grundkapital udbetalt i 2022.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling:

Kommunaldirektøren indstiller:

- At det godkendes at salg af Håndværkerstiftelsen sker som beskrevet uden et provenu til Ærø Kommune
- At overdragelse af servicearealerne godkendes til en salgspris på 0 kr.
- At projektet afholder udgifter til matrikulering og øvrige overdragelsesomkostninger.
- At skema b for ombygning af 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger godkendes.
- At der gives tilsagn om garantistillelse på 50 pct. kommunal regaranti på det støttede lån svarende til 6.441 tkr. og garantistillelse på 100% af det u-støttede lån på 9.540 tkr. til ombygning af 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger.
- At der gives en kommunal kapitaltilførsel på 1/5 af 250 tkr. svarende til 50 tkr.
- At der gives tilsagn om en kommunal grundkapital til nybyg af 3 almene familieboliger. Grundkapitalen udgør 10 % af anlægsudgiften - 3 engangstilskud fra den særlige støtteordning for småøerne og de 4 ø-kommuner, i alt 508 tkr., samt garantitilsagn for det støttede lån - denne garanti skal forventes at udgøre 88% af 5,1 mio. kr., eller i alt 4,5 mio. kr.
- At skema B for nybyg af 3 almene familieboliger godkendes
- At der gives et lån på 1,3 mio. kr. jf. ABL §97. Lånet er rente og afdragsfrit i 10 år efter godkendelse af skema C, og at påbegyndelse af rente- og afdragsbetaling herefter bliver drøftet mellem DÆB og Ærø Kommune
- At der gives følgende tillægsbevillinger +/- i 2023:
 - Udgift 50 tkr. til kapitaltilførsel
 - Udgift 800 tkr. aconto lån ABL §97
 - Indtægt lejetab 850 tkr.

I budget 2024:

- Udgift 178 tkr. rest grundkapitalindskud
- Udgift 500 tkr. lån ABL §97
- Indtægt 1134 tkr. lejetab.
- Henlagt til kassen udgift 456 tkr.

Beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 24-05-2023

Et flertal bestående af Johannes Renneberg, Karin Schwartz Thumilaire (A) og Jens (M) anbefaler:

- At det godkendes at salg af Håndværkerstiftelsen sker som beskrevet uden et provenu til Ærø Kommune
- At overdragelse af servicearealerne godkendes til en salgspris på 0 kr.
- At projektet afholder udgifter til matrikulering og øvrige overdragelsesomkostninger.
- At skema b for ombygning af 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger godkendes.
- At der gives tilsagn om garantistillelse på 50 pct. kommunal regaranti på det støttede lån svarende til 6.441 tkr. og garantistillelse på 100% af det u-støttede lån på 9.540 tkr. til ombygning af 19 ældreboliger til 12 almene familieboliger.
- At der gives en kommunal kapitaltilførsel på 1/5 af 250 tkr. svarende til 50 tkr.
- At der gives tilsagn om en kommunal grundkapital til nybyg af 3 almene familieboliger. Grundkapitalen udgør 10 % af anlægsudgiften - 3 engangstilskud fra den særlige støtteordning for småøerne og de 4 ø-kommuner, i alt 508 tkr., samt garantitilsagn for det støttede lån - denne garanti skal forventes at udgøre 88% af 5,1 mio. kr., eller i alt 4,5 mio. kr.
- At skema B for nybyg af 3 almene familieboliger godkendes
- At der gives et lån på 1,3 mio. kr. jf. ABL §97. Lånet er rente og afdragsfrit i 10 år efter godkendelse af skema C, og at påbegyndelse af rente- og afdragsbetaling herefter bliver drøftet mellem DÆB og Ærø Kommune
- At der gives følgende tillægsbevillinger +/- i 2023:
 - Udgift 50 tkr. til kapitaltilførsel
 - Udgift 800 tkr. aconto lån ABL §97
 - Indtægt lejetab 850 tkr.

I budget 2024:

- Udgift 178 tkr. rest grundkapitalindskud
- Udgift 500 tkr. lån ABL §97
- Indtægt 1134 tkr. lejetab.
- Henlagt til kassen udgift 456 tkr.

Inga Blom Thomas (P) undlader at stemme.

Mads Boeberg Hansen (C) kan ikke støtte op om indstillingen og foreslår, at:

- Projektet opgives og ejendommen forsøges solgt
- Der bygges i stedet nye almene boliger eksempelvis på Ærø Kommunes udstykning "Ryager" på Vråvejen.

Beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 24-05-2023

Et flertal bestående af Peter Hansted, Bent Juul Sørensen og Minna Henriksen anbefaler indstillingen fra flertallet i Teknik-, miljø- og havneudvalget.

Knud Borck var imod forslaget, og ønskede afklaret alternative forslag, herunder muligheden for salg af ejendommen.

Beslutning på Kommunalbestyrelsen 24-05-2023

Punktet blev udsat til næste møde.

Beslutning på Kommunalbestyrelsen 21-06-2023

Indstillingen fra flertallet i Økonomi- og erhvervsudvalget blev godkendt ved enstemmighed. (Godkendelse af skema B for ombygning og nybyg)

Supplerende sagsfremstilling:

Kommunalbestyrelsen besluttede på dets møde den 24. maj 2023 at udsætte sagen til næste møde i Kommunalbestyrelsen.

Det blev aftalt, at dagsorden skulle indeholde en beskrivelse af muligheden for salg af ejendommen som et alternativ til ombygning af ejendommen dvs. godkendelse af skema B.

Til orientering er vedståelsesfristen fra tilbudsgiver (Hansson & Knudsen A/S) på ombygning af Gilleballehus blevet forlænget til den 30. juni 2023.

Kommunens nuværende økonomiske forpligtelser

Der er inden evt. optagelse af nye lån til ombygningen følgende lån i ejendommen:

Realkreditlån på 8,6 mio. kr. pr. 1. januar 2023 med kommunal garanti på 28,57 % af lånet svarende til en kommunal garanti på ca. 2,5 mio. kr. Der er tilsvarende pant i ejendommen i DÆBs ejerandel. Kommunens garantiforpligtelse betyder, at kommunen kautionerer for 28,57 % af restgælden til kreditforeningen, der måtte være tilbage efter et salg af DÆB's andel.

Ærø Kommune har oprindeligt ydet en grundkapital på 1,7 mio. kr. som et lån til DÆB.

Ærø Kommune har i forbindelse med godkendelse af skema A til ombygning og nybyg af ejendommen afholdt en udgift på 456 tkr. til grundkapital.

I det følgende beskrives kort to scenarier.

Scenarie 1 - Godkendelse af skema B (ombygning og nybyg ved Gilleballehus).

Ombygning- og tilbygningen omfatter ombygning til 12 lejligheder og nybyg af 3 lejligheder, i alt 15 lejligheder, samt etablering af et fælleslokale på 71 m².

Ærø Kommunes samlede udgifter til ombygning og nybyg vil udgøre 2 mio. kr. (kapitaltilførsel på 50 tkr., grundkapital på 634 tkr. og et lån til DÆB på 1,3 mio. kr.). Herudover vil der være en forøgelse af kommunens garantistillelse med ca. 20,5 mio. kr. Dette indebærer herefter en samlet garantiforpligtelse på ca. 23 mio. kr. for ejendommen.

Landsbyggefonden har som følge af de forhøjede byggeudgifter ydet en række ekstra tilskud og sikret en model, hvor lejen fastholdes på samme niveau som ved godkendelse af skema A.

Såfremt skema B ikke godkendes inden udløb af vedståelsesfristen den 30. juni 2023 vil tilbuddet fra Hansson & Knudsen A/S falde bort. En senere ombygning vil kræve fornyet udbud.

Scenarie 2 - Salg af ejendommen

Kommunalbestyrelsen har forespurgt om det er en mulighed at sælge ejendommen i stedet for gennemførelse af ombygning og nybyg.

Salg af ejendommen forudsætter, at det kan godkendes af DÆBs bestyrelse, Kommunalbestyrelsen og Indenrigs- og boligministeren. Herudover skal Nykredit som har et realkreditlån i ejendommen involveres.

Det følger af almenboliglovens § 27 stk. 3, at Indenrigs- og boligministeren kan efter ansøgning godkende afhændelse af almene boliger efter stk. 2, når

- 1) der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
- 3) der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller
- 4) afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Det følger således af bestemmelsen, at det ikke er sikkert, at Indenrigs- og boligministeren vil godkende afhændelse af ejendommen. Kommunaldirektøren har fredag den 2. juni 2023 været i telefonisk kontakt med Social- og Boligstyrelsen, som har fået delegeret kompetencen til at give godkendelse til salg af almene boliger efter almenboliglovens § 27. Styrelsen oplyser, at § 27 udtømmende oplister de muligheder, som der er for at godkende salg.

En ansøgning i det konkrete tilfælde vil skulle bygges på bestemmelsen om udlejningsvanskeligheder jfr. almenboliglovens § 27 stk. 3 nr. 2. I en ansøgning vil der skulle redegøres for udlejningsvanskeligheder, og hvad der er gjort for at løse udlejningsvanskelighederne, herunder undersøgelse af alternative løsninger til salg f.eks. nedrivning, renovering, nedsættelse af huslejen mv. I ansøgningen vil ombygningsprojektet kunne beskrives, herunder de nye økonomiske forpligtelser. DÆB/Kommunen skal ligeledes redegøre for, at ejendommen ikke kan tages i brug af andre målgrupper i alment regi, herunder f.eks. studieboliger.

Opdeling af ejendommen

Ved salg af ejendommen vil det være nødvendigt at udskille dele af ejendommen, da nogle af bygningerne på ejendommen anvendes af Ældre og Sundhed (administration og hjemmepleje). Ejerforholdene i dag er ca. 50/50 mellem DÆB og Ærø Kommune. Ved salg bør kvadratmeterne til administration for Ældre og Sundhed og Hjemmeplejen udskilles og beholdes. Fordelingsnøglen af ejendommen, som skal sælges, vil herefter udgøre ca. 2/3 til DÆB og 1/3 til Ærø Kommune.

Salgssum

Som nævnt tidligere har kommunen stillet en kommunalgaranti på 28,57 % af realkreditlånet., som ved årsskiftet udgjorde 8,6 mio. kr. Det svarer til en garanti på 2,45 mio. kr. Hvis ejendommen blev solgt for 1 kr., ville realkreditten lide et stort tab på den resterende del af realkreditlånet medmindre staten dækker tabet. Ejendommen bør således sælges

til en langt højere sum, hvis kreditforeningen ikke skal lide et tab. Kommunen ejer ca. 1/3 af ejendommen, hvilket betyder, at denne del af købesummen skal fragå til kommunen inden indfrielse af realkreditlånet. Ejendommen skal således sælges til 12,9 mio. kr. såfremt realkrediten skal holdes skadeløs. (Oversigt over salgsscenarioer fra Løn og Økonomi er vedlagt som bilag). Det kan ikke forventes, at kreditforeningen i fri handel vil acceptere et tab og herved godkendelse af et salg til en lavere pris. (Brev fra advokat Mads Boye Kromann, som beskriver kreditforeningens retsstilling ved salg af ejendommen er vedlagt som bilag.)

Kommunen ville ligeledes lide et tab ved salg til en lav købesum. Hvis ejendommen sælges til 1 kr., ville kommunen lide et tab på samlet 4,6 mio. kr. (udbetaling af en garanti på 2,45 mio. kr. + 1,7 i oprindelig grundkapital + 456 tkr. i grundkapital til nybyg). Kommunens tab vil naturligvis blive mindre, hvis ejendommen sælges til højere pris. Ejendommen skal sælges til 8,7 mio. kr. hvis kommunen skal holdes skadesløs. Såfremt Ærø Kommune beslutter at der skal arbejdes videre med salg, må det forventes at DÆB vil have dækket sine udgifter til at arbejde med ombygning og nybyg. DÆB har afholdt udgifter på ca. 2 mio. kr. til projektet, dog har kommunen betalt 456 tkr. i aconto som grundkapital.

Tomgangsudgifter

Kommunen er forpligtet til at betale for tomgangsudgifter indtil ejendommen er taget i brug til andet formål eller ejendommen er solgt eller kreditforeningslånet er indfriet. De årlige tomgangsudgifter er på ca. 1,3 mio. kr.

Planfaglig vurdering

Teknisk afdeling har foretaget en planfaglig vurdering af anvendelsesmulighederne for Gilleballehus. Det er vurderingen, at anvendelse af ejendommen til enten privat udlejning, hotel o. lign. med mere end 10 sengepladser, kontor osv. forudsætter ændring af det eksisterende plangrundlag. (som bilag er vedlagt den planfaglige vurdering)

Det videre arbejde i et salgsscenarie

Såfremt der arbejdes i salg af ejendommen bør der ske en nærmere involvering af DÆBs bestyrelse, Indenrigs- og boligministeren og Nykredit. Herudover bør ejendomsmægler og landinspektør involveres i et salg. Hvis der skal foretages salg bør bygningerne sælges enten samlet eller opdelt i to salg med 1 salg af håndværkerstiftelsen og 1 salg af resten af ejendommen dog efter udskillelse af administration af Ældre og Sundhed og Hjemmeplejen.

Beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 07-11-2024

Teknisk afdelings indstilling anbefales godkendt med det reviderede skema B med øget kommunegaranti til følge.

Der anmodes om en samlet oversigt over garantiforpligtelser. DÆB forpligtes til at forfølge mulighed for erstatning.

Supplerende sagsfremstilling:

Ærø kommune har modtaget en anmodning om revidering, herunder forhøjelse af skema B, da byggeomkostningerne er steget, idet der er opstået uforudsete omkostninger. DÆB beskriver i sin redegørelse således:

"Redegørelse for revideret budget og finansiering af byggesagen ved Gilleballehus

Ærø Kommune godkendte den 21. juni 2023 3 skema B'er for en renovering og nybygning af i alt 15 lejligheder ved Gilleballehus.

Byggeriet blev påbegyndt efter sommerferien i 2023. På dette tidspunkt var det samlede budget for renoverings- og nybygningsarbejdet opgjort til 36.585.692 kr.

Ved godkendelsen af skema B var det forudsat, at den samlede renoveringsstøtte ville udgøre 22,881 mio. kr. hvoraf Ærø Kommune, Nykredit og boligselskabet hver skulle deltage med 50.000 kr. som såkaldte 5te-dels-bidrag. Landsbyggefonden bidrager med 2 femtedele. Ærø Kommunes grundkapital til nybyggeriet var ved skema B opgjort til kr. 634.069 og den samlede garantistillelse til kr. 20.452.581 idet garantistillelsen opgøres som 50% for de støttede lån og 100% for de u-støttede lån. Ærø Kommune har yderligere ydet et rentefrit lån på 1,3 mio. kr.

Det samlede budget forventer nu en samlet anskaffelsessum på ca. 48,8 mio. kr. mod 36,6 mio. kr. ved oprindeligt skema B svarende til en merudgift på 12,2 mio. kr. Hertil har Landsbygge-fonden givet tilsagn om tillæg for støttede lån på 4,85 mio. kr. og u-støttede lån på ca. 6 mio. kr.

Baggrunden for den fremlagte budgetrevision

Baggrunden for denne væsentlige budgetrevision er, at der løbende har kunnet konstateres en række punkter, hvor det udarbejdede ombygningsprojekt har vist sig utilstrækkeligt gennemarbejdet og mangelfuldt i sine beskrivelser.

Herudover har det vist sig, at den gamle bygning indeholdt en del overraskelser med hensyn til skjulte asbestrester og manglende bæredygtighed for den elevatorskakt, som skulle etableres i den gamle hovedbygning. Endeligt har det været nødvendigt at omlægge en del af hovedkloakken, som viste sig at have flere lunger på ledningen under hovedbygningen.

På en række punkter har det yderligere været nødvendigt at forstærke konstruktioner i hovedbygningen for at kunne leve op til de statiske krav, der stilles - dette har blandt andet medført at hovedbygningens spærkonstruktion er blevet udskiftet til nye spær.

Som følge af disse omfattende ændrede forudsætninger er tidsplanen blevet væsentligt forsinket, hvorved bla. udgifterne til byggekredit og driften af byggeplads (herunder stillads og overdækning) er forøget ganske væsentligt.

Fremlagte forslag til revideret budget og reviderede skema B'er

Der vedhæftes forslag til reviderede skema B'er for henholdsvis den støttede og u-støttede del. For nybyggeriet er det ikke muligt at ændre skema B, idet det godkendte skema B allerede svarer til den gældende maksimale anskaffelsessum i henhold til almenboliglovens regler.

For den støttede del har Landsbygge-fonden givet tilsagn om at skema B kan forhøjes fra 12,881 mio. kr. til 17.733.228 kr., mens der for den u-støttede del gives tilsagn om en forhøjelse fra 10,0 mio. kr. til 16.016.958 kr.

Den fremlagte budgetrevision jf. tabellen på foregående side kan resumeres som følger: Se bilag.

Ultimo oktober 2024 forventes byggesagen endeligt afleveret den 17. februar 2025 med indflytning i de sidste 8 lejligheder den 1. marts 2025.

Det Ærøske Boligselskab skal anmode om Ærø Kommunes godkendelse af de fremlagte og indberettede budgetter og skema B'er.

Økonomisk påtegning

Løn og økonomi bemærker, at de nye skema B'er alene vil medføre en øget garantiforpligtelse, fordelt som følgende. Skema B §. 91, støttet renovering vil medføre en øget garanti på 2.426 tkr. og skema B vedr. § 92 ustøttet renovering vil medføre en øget garanti på 6.017 tkr. i alt en øget garanti på 8.443 tkr. Herefter vil den samlede garanti udgøre 28.896 tkr. Herudover der der tidligere ydet lån jfr. ABL § 97 på 1.300 tkr. samlet garanti og lån udgør herefter 30.196 tkr.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at de reviderede skema B'er godkendes.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Økonomi- og erhvervsudvalgets indstilling blev godkendt.

Supplerende sagsfremstilling:

12. november 2024. Administrationen vedhæfter liste over garantiforpligtelser. Listen udarbejdes en gang årligt i forbindelse med årsregnskabet. Vedhæftede liste er fra årsregnskab 2023 suppleret med garantier givet i 2024 til Ærø Affald A/S og almene boliger under renovering/opførelse, Gilleballehus, 9 boliger ved MÆC samt Skovbrynet.

Bilag

oversigter samlede garantier til kb 27. november 2024

Økonomi revideret skema B'er 31-10-2024

241029 rev skema B § 91 Støttet renovering

241029 rev skema B § 92 Ustøttet renovering

241030 Redegørelse til ÆK - revideret budget og 2 skema B'er vedr renovering af Gilleballehus

Skema B - Redegørelse om Gilleballehus til Ærø Kommune - ansøgning om godkendelse af skema B'er for renovering og nybygning - rev 3

Skema B - Økonomi Gilleballehus

230413 Skema B Gilleballehus §92

230417 Skema B Gilleballehus §91 - udkast

211213 Ideskitse Gilleballehus - 07-12-2021

Gilleballehus

Planfaglig vurdering af Gilleballehus

Skrivelse fra Advokat Mads Boye Kromann til Ærø Kommune vedr. Nykredit Gilleballehus

Oversigt over salgsscenarier fra Løn og Økonomi

Punkt 12: Forslag til lokalplantillæg 9-9B-3 til lokalplan 9-9B vedr. sekundær bebyggelse

S2024-3163

Indledning:

Der foreligger nu et forslag til lokalplantillæg 9-9B-3 til lokal 9-9B vedr. sekundær bebyggelse. Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af nedlagt §14-forbud mod opførelse af skur på ejendommen Smedegade 5, 5970 Ærøskøbing.

Sagsfremstilling:

På baggrund af nedlagt §14-forbud den 15. december 2024 er der udarbejdet et lokalplantillæg 9-9B-3 til lokalplan 9-9B. §14-forbudet blev nedlagt da ejendommen Smedegade 5 ansøgte om opførelse af skur. Sagen blev behandlet af 9-9B udvalget på deres møde den 11. september 2023 hvor udvalget kom med følgende anbefaling:

"Udvalget anbefaler at der nedlægges et §14 forbud og at der arbejdes henimod at sekundære bygninger generelt indeholdes i lokalplan §9 stk. 5"

Administrationen anbefalede ligeledes, at der skulle nedlægges et §14-forbud, da det ansøgte skur ikke ses at være i overensstemmelse med dele af formålet for lokalplan 9-9B. Det var bl.a. følgende formålsbestemmelser det ansøgte var i strid med:

- at bevare bygninger og bymiljø i den gamle del af Ærøskøbing by,
- at sikre, at bygninger i den gamle bykerne bevares med de oprindelige arkitektoniske og håndværksmæssige særpræg,
- at fastlægge detaljerede bygnings- og bevaringsmæssige bestemmer for både eksisterende og ny bebyggelse i områder.

Formålet med lokalplantillægget er:

At præcisere bestemmelserne for sekundære bebyggelse herunder, garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, baghuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplantillægget har det vist sig, at alle bestemmelserne i §9 skulle revideres og ikke blot §9 stk. 5. Lokalplantillægget prøver at håndtere så mange mulige scenarier med hensyn til opførelse af sekundær bebyggelse.

Da Ærøskøbing betragtes som tæt på fuldt udbygget, foreskriver lokalplantillægget en begrænsning i størrelse og antal af sekundær bebyggelse på den enkelte ejendom. Overordnet set må der derfor kun være to sekundære bygninger på tilsammen max. 20m² på den enkelte ejendom. Forslag til Lokalplantillæg præciserer hvad der fremadrettet er tilladt indenfor lokalplan 9-9B med hensyn til sekundær bebyggelse, både med hensyn til bebyggelsens størrelse, form, materialevalg, afstand til skel og type af tilladt sekundær bebyggelse. Generelt begrænser lokalplantillægget mulighederne for opførelse af sekundær bebyggelse i forhold til lokalplan 9-9B.

Endvidere foreskriver lokalplantillægget, at der for matriklerne langs jomfruvejen og Molestien kun kan tillades en sekundær bygning på max. 4m², såfremt ejendommen i forvejen ikke har en eller flere sekundære bygninger. I fald kan der ikke gives tilladelse til ny sekundær bygning, da der er ønske om at bevare det fine kig ned langs haverne samt at mange af matriklerne er af relativt beskedne størrelser.

Forud den politiske behandling af forslag til lokalplantillæg, har der været en løbende dialog med 9-9B udvalget, hvor bl.a. et samlet 9-9B udvalg har været forelagt et forslag til lokalplantillæg til drøftelse. Endvidere har de enkelte medlemmer haft mulighed for at komme med løbende bemærkninger, som igen har været forelagt udvalgets medlemmer. Igennem denne proces er det endelige forslag til lokalplantillægget fremkommet.

Lokalplantillægget er blevet miljøscreenet, og det gav ikke anledning til at der skal udarbejdes miljøvurdering.

Det anbefales, at høringsperioden fastsættes til 8 uger, og at der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Historik:

Der er den 15. december 2023 nedlagt §14-forbud mod opførelse af skur på ejendommen Smedegade 5, 5970 Ærøskøbing

Retsgrundlag:

Planloven LBK nr. 572 af 29/05/2024.

Miljøvurderingsloven LBK nr. 4 af 03/01/2023.

Tværgående politikker:

Ingen.

Personaleforhold:

Ingen.

Økonomi:

Ingen.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at:

1. Forslag til lokalplantillæg 9-9B-3 til Lokalplan 9-9B godkendes til udsendelse i 8 ugers offentlig høring.
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering for lokalplantillægget.
3. Der gennemføres et borgermøde i løbet af høringsperioden.

Beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 08-10-2024

Teknik-, miljø- og havneudvalget anbefaler at:

1. Forslag til lokalplantillæg 9-9B-3 til Lokalplan 9-9B godkendes til udsendelse i 8 ugers offentlig høring
2. Der ikke udarbejdes miljøvurdering for lokalplantillægget
3. Der gennemføres et borgermøde i løbet af høringsperioden.

Beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 07-11-2024

Teknik-, miljø- og havneudvalgets indstilling anbefales godkendt.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Økonomi- og erhvervsudvalgets indstilling blev godkendt.

Bilag

Tillæg 3 til Lokalplan 9-9B

Punkt 13: Godkendelse af rammeaftale 2025-2026 for det specialiserede socialområde og specialundervisningsområdet i Syddanmark

S2024-4529

Indledning:

Kommunerne bærer ansvaret for koordineringen af det specialiserede socialområde og specialundervisningsområdet. I forbindelse med dette arbejde udarbejdes der en Rammeaftale hvert andet år, der skal godkendes af kommunalbestyrelserne og Regionsrådet. Rammeaftalen er kommunernes og regionens redskab til på tværs at styre den faglige udvikling, kapacitet og økonomi på det specialiserede social- og specialundervisningsområde.

Rammeaftalen består af en udviklingsdel og en styringsdel. Rammeaftalen er en toårig aftale.

Den lovgivningsmæssige ramme er beskrevet i [Bekendtgørelse af 4. april 2024](#) om rammeaftaler m.v. på det sociale område og på det almene ældreboligområde.

Sagsfremstilling:

Indholdet i Rammeaftale 2025-2026

Der har været en politisk proces i de syddanske kommuner og i Region Syddanmark, med henblik på input til indsatsområder til Rammeaftalen 2025-2026. Der er modtaget mange relevante input fra de politiske udvalg, Handicapråd og Udsatterråd i Syddanmark.

Rammeaftalen vil for 2025-2026 indeholde følgende 5 overordnede indsatsområder:

- Borgeroplevet kvalitet
- Kvalificerede medarbejdere og faglig ledelse
- Botilbudskapacitet og økonomisk styring
- Fælles implementering af nationale tiltag
- Tværsektorielt samarbejde - specielt med fokus på psykiatrien

Nyt i styringsdelen af Rammeaftale 2025-2026.

Styringsdelen sætter rammerne for styring af økonomi- og kapacitetsudviklingen på de omfattede tilbud. Formålet med styringsdelen af Rammeaftalen er, at sikre klare spilleregler for samarbejdet mellem køber og sælger.

- Alle kommunale og regionale tilbud der sælger pladser til kommuner, er omfattet af aftalen
- Principperne i KL standardkontrakterne ligger til grund for aftaler om køb og salg af pladser
- Rammeaftalens styringsprincipper er i overensstemmelse med Barnets Lov
- De økonomiske rammer ved lukning af tilbud er præciseret og er i overensstemmelse med finansieringsbekendtgørelsen.

Proces

KKR (Kommunekontakttråd) Syddanmark godkendte den 3. september 2024 Rammeaftale 2025-2026 og sender den til endelig godkendelse i de syddanske kommuner og Region Syddanmark.

Rammeaftalen skal være indgået senest den 1. december 2024. Kommunerne og Region Syddanmark bedes senest den 1. december 2024 melde tilbage til Fælleskommunalt Socialsekretariat og offentliggøre aftalen på egne hjemmesider.

Bilag til rammeaftalen som udgør styringsdelen af rammeaftalen er vedlagt som bilag.

KKR Syddanmark har den 3. september 2024 godkendt rammeaftalen og anbefaler, at kommunerne godkender aftalen.

Administrativ bemærkning:

Af hensyn til deadline d. 1. december for politisk behandling samt tilbagemelding til Fælleskommunalt Socialsekretariat Syddanmark behandles sagen direkte i Kommunalbestyrelsen efter behandling i Kultur- og Socialudvalget.

Økonomi:

Ikke relevant

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen

Indstilling:

Administrationen indstiller, at:

- rammeaftalen 2025-2026 for det specialiserede socialområde og specialundervisningsområdet i Syddanmark godkendes.

Beslutning på Kultur- og Socialudvalget 26-11-2024

Indstillingen anbefales godkendt.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Kultur- og socialudvalgets indstilling blev godkendt.

Bilag

Rammeaftale 2025-2026 for det specialiserede socialområde og specialundervisningsområdet i Syddanmark

Samlet bilag

Punkt 14: Godkendelse af referat

S2021-9743

Sagsfremstilling:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Godkendt.

Punkt 15: Meddelelser

S2022-131

Indledning:

Orientering vedrørende diverse meddelelser.

Sagsfremstilling:

- Referat af 10. oktober 2024 fra møde i Borgmesterforum
- Brev af 11. september 2024 til Indenrigs- og Sundhedsministeriet vedrørende fælles ansøgning om dispensation til at overgå til selvbudgettering for 2024, samt svar af 6. november 2024 fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet, inkl. høringssvar fra de 16 kommuner.
- Pressemeddelelse af 18. november 2024 fra KL - "Regeringen og KL vil arbejde sammen om ændringer af selvbudgetteringsordningen"

Økonomi:

Ikke relevant

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen

Indstilling:

Sekretariatet indstiller, at meddelelserne tages til orientering.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Taget til orientering.

Bilag

Referat af 10. oktober 2024 fra møde i Borgmesterforum

Fælles ansøgning om dispensation til at overgå til selvbudgettering for 2024, brev til Indenrigs- og Sundhedsministeriet

Svar til borgmestre vedr. mulighed for omvalg til selvbudgettering

Høringssvar til Indenrigs- og Sundhedsministeriet fra Hjørring kommune på vegne af de 16 kommuner

Pressemeddelelse - Regeringen og KL vil arbejde sammen om ændringer af selvbudgetteringsordningen

Punkt 16: Lukket: Salg af Arrebohallen

S2023-5024

Økonomi- og erhvervsudvalgets indstilling blev godkendt.

Punkt 17: Indkaldelse af stedfortræder

S2022-2530

Indledning:

Stillingtagen til godkendelse af stedfortræder.

Sagsfremstilling:

Kommunalbestyrelsesmedlem Knud Borck har meddelt, at han vil være forhindret i at deltage i kommunalbestyrelsesmødet den 27. november 2024. I henhold til § 2 i kommunens styrelsesvedtægt indkaldes Klaus Fynsk Norup som stedfortræder for Knud Borck.

Økonomi:

Ikke relevant.

Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen

Indstilling:

Det indstilles, at stedfortræderdeltagen godkendes.

Aktuel beslutning på Kommunalbestyrelsen 27-11-2024

Punktet blev behandlet under punkt 1.