

# REFERAT Økonomi- og erhvervsudvalget 2022-2025 d. 24-05-2023

**Mødedato** Onsdag d. 24. maj 2023 kl. 16:30

**Mødested** Ærø Rådhus

**Mødedeltagere** Peter Hansted, Bent Juul Sørensen, Flemming Boye (Fravær), Knud Borck, Minna Henriksen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Sommergågade Ærøskøbing.....	4
Fremtidig plejeboligstruktur i Ærø Kommune.....	8
Ærø Museum: Godkendelse af regnskab 2022.....	11
Marstal Søfartsmuseum: Godkendelse af regnskab 2022.....	12
Godkendelse af referat.....	13
Støttet boligbyggeri - Skema B for ombygning og nybyg ved Gilleballehus.....	14

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

S2020-10537

### **Sagsfremstilling:**

Her skal dagsorden godkendes.

### **Aktuel beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 24-05-2023**

Flemming Boye havde meldt afbud og deltog ikke ved mødet.

Pkt. 3 vedr. fremtidig plejehjemsstruktur i Ærø Kommune tages af dagsorden.

I øvrigt blev dagsorden godkendt.

## Punkt 2: Sommergåde Ærøskøbing

S2021-10119

### Indledning:

Stillingtagen til iværksættelse af sommergåde, gådaregulativ, retningslinjer for ansøgning til hjemmeside, og om der skal tilsluttes lys og lyd til pullerterne.

### Sagsfremstilling:

På mødet i Teknik-, og havneudvalget den 15. december 2022 blev der besluttet, at godkende betingelserne for sommergåde 2023 og fremlægge dem for Fyns Politi.

"Forslag til betingelser for sommergåde i Ærøskøbing 2023 godkendes og forelægges Fyns Politi. Hvis Fyns Politi har yderligere ændringer forelægges disse for udvalget.

Når løsningen er godkendt af politiet, afholdes møde med handelsstandsforeningen, Turist- og Erhvervsforeningen og handicaprådet, og efterfølgende et åbent borgermøde.

Der afventes stillingtagen om der skal tilsluttes lys og lyd til pullerterne, til efter afholdelse af borgerdialogen".

Fyns Politi har givet samtykke til sommergåde 2023 i Ærøskøbing.

Det følger af Fyns Politis godkendelse af Sommergåden i Ærøskøbing, at der er tale om en helt normal gågadezone, hvor trafik som udgangspunkt ikke er tilladt. Det samme gælder parkering i gadearealerne.

Sommergåden I Ærøskøbing udformes som en gågade under disse vilkår:

- Sommergåde er i perioden 26. juni - 27. august 2023 i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 23:00 alle ugens dage.
- At sommergåden som udgangspunkt er et rum for gående, og ikke biler.
- At der kan gives generel kørselsdispensation efter gældende retningslinjer.

Der har været afholdt møde med handelsstandsforeningen, Turist- og Erhvervsforeningen og handicaprådet den 2. marts 2023 og efterfølgende et åbent borgermøde den 7. marts 2023, hvor ca. 30 fremmødte borgere deltog.

På baggrund af de afholdte møder om sommergåde i Ærøskøbing, kan det konstateres at de fleste interessenter er glade for den bilfri bymidte og sommergåde.

Der er dog også udtrykt bekymringer vedrørende de meget begrænsede muligheder, der bliver for kørsel i gågadeområdet både vedrørende handicappedes adgang, adgang for håndværkere og borgere samt enkelte restauranter og butikker.

Referat fra de to møder er vedlagt.

Der er modtaget henvendelser fra borgere/virksomhed og en underskriftsindsamling med i alt 180 underskrifter, som ønsker at der gives mulighed for at der kan udstedes en generel kørselsdispensation på samme måde som fungerede i 2022. Disse er vedlagt som bilag.

På baggrund af borgerinddragelsen og de synspunkter der er indkommet, er der udarbejdet et gådaregulativ og retningslinjer for ansøgning til hjemmeside for brugen af sommergåden, til politisk beslutning.

Endelig skal det besluttes, om der skal lys og lyd på pullerterne.

Til spørgsmålet omkring lys og lyd på pullerterne har Handicaprådet et ønske om at det monteres på pullerterne, idet det er vigtigt for en synshandicappet samt en hørehæmmet person.

Ærø kommune har forhørt sig ved andre kommuner, som anvender den samme slags pullerter. Flertallet er startet ud med ikke at have lys og lyd, men endt med at installere det. Administrationen kan dog ikke anviser finansiering til etablering af lys og lyd på pullerterne, hvorfor det ikke kan anbefales.

## **Historik:**

Sommergågade i Ærøskøbing med gågadezone blev vedtaget i Teknik- miljø- og havneudvalget den 24. februar 2022 og anlæg af pullerter blev gennemført forud for sommergågaden i 2022.

## **Retsgrundlag:**

Vejloven.

Færdselsloven.

## **Tværgående politikker:**

Ingen.

## **Personaleforhold:**

Ingen.

## **Økonomi:**

En tilføjelse af lys og lyd vil koste 80 tkr. Dette kan ikke afholdes indenfor Park og Vejs ramme.

## **Sagen afgøres af:**

Kommunalbestyrelsen.

## **Indstilling:**

Park og Vej indstiller:

- at det godkendes at sommergågaden 2023 iværksættes på de vilkår som er godkendt af Fyns Politi
- at retningslinjer for ansøgning til hjemmesiden godkendes
- at gågaderegulativ for Sommergågade i Ærøskøbing godkendes
- at der ikke tilsluttes lys og lyd til pullerterne.

## **Beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 20-04-2023**

Teknik-, miljø- og havneudvalget besluttede,

- at det undersøges, om der kan etableres mulighed for ærindekørsel i gågadezonen.
- at der hurtigst muligt udarbejdes et grundlag til udvalgets beslutning på et ekstraordinært møde.

## **Beslutning på Teknik-, miljø- og havneudvalget 10-05-2023**

Teknik-, miljø- og havneudvalget anbefaler:

- At muligheden for "Beboerkørsel tilladt" godkendes indenfor det tidsrum, som er foreslået i sagsfremstillingen
- at retningslinjerne for kørselsdispensation godkendes, og at "Beboerkørsel tilladt" tilføjes retningslinjerne, der efterfølgende rettes til
- at gågaderegulativ for Sommergågade i Ærøskøbing godkendes, med den tilføjelse, at regulativ for bystandarter tilføjes gågaderegulativet, og at "Beboerkørsel tilladt" tilføjes retningslinjerne, der efterfølgende rettes til
- at der ikke tilsluttes lys og lyd til pullerterne
- at vilkårene for sommergågade efterfølgende sendes til godkendelse hos Fyns Politi.

Leo Holm (C) tager forbehold overfor tidsrummet for beboerkørsel, da han gerne ser et bredere tidsrum for beboerkørslen.

## **Supplerende sagsfremstilling:**

### **Park og Vej, den 3. maj 2023:**

På mødet i Teknik-, miljø- og havneudvalget 20. april 2023 blev det besluttet:

- at det undersøges, om der kan etableres mulighed for ærindekørsel i gågadezonen.
- at der hurtigst muligt udarbejdes et grundlag til udvalgets beslutning på et ekstraordinært møde.

Som opfølgning på Teknik-, miljø- og havneudvalgets beslutning er der afholdt møde med Fyns politi 24. april 2023.

På mødet med Fyns Politi blev der drøftet flere forskellige modeller, der muliggør ærindekørsel. Som det fremgår af referatet, vil Fyns Politi kunne tillade en løsning med "Beboerkørsel tilladt" indenfor et afgrænset tidsrum, der ikke falder sammen med perioder med spidsbelastning/"myldretid".

Administrationen foreslår derfor følgende betingelser gældende for 2023:

- Beboerkørsel samt andre med særlig kørselsdispensation kan køre i tidsrummet, hvor pullerterne er i drift. Kørsels- og parkeringsdispensation sker efter ansøgning og der bliver udstedt kode til betjening af pullerterne.
- "Beboerkørsel tilladt": Det tillades, at ejere af ejendomme i gågadeområdet kan foretage kørsel i området. Fyns Politi gør opmærksom på, at det er et krav med en tidsbegrænsning, således at gågade i spidsbelastningsperioderne i videst muligt omfang friholdes for kørende trafik. Administrationen anbefaler at beboerkørsel bliver i tidsrummet 10.00 og 12.00, og mellem 17.00 og 23.00.
- Gågaden, hvor beboerkørsel er tilladt, skal skiltes med korrekt undertavle UC.20.6 (Beboerkørsel tilladt + tidsrum for kørsel)

Betingelserne vedrørende beboerkørsel foreslås tilføjet retningslinjerne for kørselsdispensation samt gågaderegulativ.

Forslag til betingelserne, gældende for perioden 26. juni 2023 - 27. august 2023, skal godkendes endeligt af Fyns Politi.

### **Indstilling:**

Park og vej indstiller:

- At muligheden for "Beboerkørsel tilladt" godkendes indenfor det tidsrum, som er foreslået i sagsfremstillingen
- at retningslinjerne for kørselsdispensation godkendes, og at "Beboerkørsel tilladt" tilføjes retningslinjerne, der efterfølgende rettes til
- at gågaderegulativ for Sommergågade i Ærøskøbing godkendes, og at "Beboerkørsel tilladt" tilføjes retningslinjerne, der efterfølgende rettes til
- at der ikke tilsluttes lys og lyd til pullerterne.
- at vilkårene for sommergågade efterfølgende sendes til godkendelse hos Fyns Politi.

## **Aktuel beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 24-05-2023**

Et flertal bestående af Peter Hansted, Minna Henriksen og Knud Borck anbefaler indstillingen fra Teknik-, miljø- og havneudvalget.

Bent Juul Sørensen kan ikke støtte forslaget, men ønsker i respekt for de fastboende, at der indføres sivegade eller stillegade.

## **Beslutning på Kommunalbestyrelsen 24-05-2023**

Der blev stemt om indstillingen fra mindretallet i Økonomi- og erhvervsudvalget, som omfatter etablering af sivegade eller stillegade.

For stemte: Liste Æ og V (2 stemmer)

Imod stemte: Liste A, C, F, P og M (11 stemmer)

Undlod at stemme: Carl Jørgen Heide

Forslaget var hermed bortfaldet.

Der blev stemt om indstillingen fra flertallet i Økonomi- og erhvervsudvalget, som omfatter etablering af sommergågade.

For stemte: Liste A, C, F, P og M (11 stemmer)

Imod stemte: Liste Æ og V (2 stemmer)

Undlod at stemme: Carl Jørgen Heide

Forslaget var hermed vedtaget.

Der indhentes et skriftligt svar fra politiet på nedenstående spørgsmål:

**"Biler med handicapskilt kan uhindret køre i gågadeområdet hele døgnet under hensyntagen til gående, når den handicappede selv er fører af bilen eller er med som passager.**

**Biler med handicapskilt kan parkere uden for den handicappedes bolig døgnet rundt. Parkeringen skal ske på en sådan måde, at udrykningskøretøjer uhindret kan passere.**

**Biler med handicapskilt kan parkere uden for forretninger i forretningsens åbningstid i op til 15 minutter uagtet om der er andre parkeringsrestriktioner."**

## **Bilag**

Referat Fyns Politi og Ærø kommune

Gågaderegulativ for sommergågade i Ærøskøbing

Bilag 1: d2023-21114 Kort sommergågade

Retningslinjer for ansøgning til hjemmeside

Optælling af Parkeringspladser Ærøskøbing by

Referat af møde med Fyns Politi 17-11-2022

Samtykke - gågade Ærøskøbing

Referat om pullerter Ærøskøbing

Henvendelser og underskriftsindsamling

## Punkt 3: Fremtidig plejeboligstruktur i Ærø Kommune

S2023-1228

### Indledning:

Det er af Kultur og Socialudvalget d. 16. august 2022 blevet besluttet, at arbejdet med den fremtidige plejehjemstruktur i Ærø Kommune, skal ses i et bredere perspektiv, således at det generelle boligudbud til ældre på Ærø også inddrages i arbejdet. Administrationen har på baggrund heraf udarbejdet en analyse ældre- og plejeboligstrukturen i Ærø Kommune, hvor også det generelle og kommende boligudbud af ældrevenlige boliger på Ærø er beskrevet.

### Sagsfremstilling:

Der blev i 2019 udarbejdet en analyse af plejeboligbehovet i Ærø Kommune. Analysen viste, at der ingen venteliste var på plejeboliger og at kommunen heraf havde store udgifter til tomgangshusleje. Konklusionen var, at der var en overkapacitet af plejeboliger og på baggrund heraf blev Gilleballehus plejecenter med 20 lejligheder lukket i starten af 2021. Lukningen af Gilleballehus plejecenter har imidlertid ikke medført et øget pres på ventelisten til plejeboliger og Ærø Kommune overholder plejeboligarantien.

Befolkningsprognosen for Ærø Kommune og resten af landet viser, at der er en stigning i antallet af ældre borgere og denne stigning fortsætter de næste 15 år. Stigningen i antallet af ældre vil kunne medføre et større behov for og efterspørgsel efter boliger tilpasset ældres behov og ønsker.

KL's "model til fremskrivning af plejeboligbehov" viser, at Ærø Kommune på nuværende tidspunkt og de næste 10 år frem, har det rette antal plejeboliger. Herefter vil Ærø kommune ifølge KL's model ikke have plejeboliger nok til at opfylde efterspørgslen på plejeboliger, som den kommende stigning i antallet af ældre vil afstedkomme.

Imidlertid har generelle forandringer og udviklingstendenser på ældre- og sundhedsområdet også betydning for det fremtidige behov for boliger til ældre. Her er tale om bl.a. sund aldring, hvor ældre har en bedre sundhedstilstand end tidligere og hvor kommunale indsatser omkring forebyggelse, træning og rehabilitering gør borgeren mere selvhjulpne, ny velfærdsteknologi og ældres egne boligpræferencer.

Det generelle ældrevenlige boligudbud på Ærø vil blive udvidet de kommende år. Udover at en del af boligerne i Det Ærøske Boligselskab allerede er ældrevenlige, planlægger DÆB at bygge 36 familieboliger i Marstal i 2023 og 15 familieboliger i Gilleballehus i Ærøskøbing. Begge nybyggerier vil være klassificeret som familieboliger, men være indrettet således, at ældre vil kunne bo i dem og modtage hjemmehjælp.

Det fremtidige plejeboligbehov vil blive påvirket af de næste 10 års forandrings- og udviklingstendenser og udvidelsen af det generelle boligudbud til ældre på Ærø, men i hvor høj grad er svært at vurdere.

Analysen kommer derfor ikke med en endegyldig konklusion på en fremtidig ældre- og plejeboligstruktur for Ærø Kommune, men lægger op til flere mulige scenarier i forhold til sammenlægninger af plejecentre og evt. udbygninger af eksisterende plejecentre.

### Økonomi:

Der er beregnet et overslag over økonomien i de 3 forskellige scenarier.

Scenarie 1. De gamles Hjem i Rise bibeholdes, men med permanent lukning af de 6 boliger på 1. sal vil give en årlig besparelse på 1.254 tkr. gældende fra 2023.

Scenarie 2. De gamles Hjem i Rise lukkes og der etableres 8 nye plejeboliger til Marstal Ældre Center, samt permanent lukning af de 6 boliger på 1. sal.

Nettobesparelsen anslås i 2023 til 1.253, en nettobesparelse på 218 tkr. i 2024, nettobesparelse i 2025 på 2.767 tkr. og netto besparelse i 2026 og frem på 4.920 tkr.

Endvidere vil der være en garantistillelse på ca. 14.080 tkr. for lån vedr. etablering af 8 plejeboliger.

Scenarie 3. De gamles Hjem i Rise lukkes og der etableres 17 nye plejeboliger til Søskilden, samt permanent lukning af de 6 boliger på 1. sal. I dette forslag vil der være samme antal plejeboliger som i 2023.

Nettobesparelsen anslås i 2023 til 1.253, en nettoudgift på 2.467 tkr. i 2024, nettobesparelse fra 2025 og frem på 614 tkr. Endvidere vil der være en garantistillelse på ca. 29.920 tkr. for lån vedr. etablering af 17 plejeboliger.

For nærmere specifikation af tallene henvises til vedhæftede dokument "Økonomi scenarie 1-3", det bemærkes at det er et overslag og der kan ske forskydninger mellem årene.

## Økonomisk påtegning:

Pejlemærkerne vil i de 3 scenarier blive påvirket som følgende:

	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Scenarie 1</b> De gamles Hjem i Rise lukkes og der etableres 8 nye plejeboliger til Marstal Ældre Center, samt permanent lukning af de 6 boliger på 1. sal.					
Driftsresultat	-1.253	-1.253	-1.253	-1.253	-1.253
Likviditet	1.253	1.253	1.253	1.253	1.253
<b>Scenarie 2</b> De gamles Hjem i Rise lukkes og der etableres 8 nye plejeboliger til Marstal Ældre Center, samt permanent lukning af de 6 boliger på 1. sal.					
Driftsresultat	-1.253	-2.123	-2.767	-4.920	-4.920
Anlæg (serviceareal)		305			
Likviditet	-1.253	-218	-2.767	-4.920	-4.920
<b>Scenarie 3</b> De gamles Hjem i Rise lukkes og der etableres 17 nye plejeboliger til Søskilden, samt permanent lukning af de 6 boliger på 1. sal.					
Driftsresultat	-1.253	-1.253	-614	-614	-614
Anlæg (serviceareal)		320			
Likviditet	-1.253	2.467	-614	-614	-614

## Sagen afgøres af:

Kommunalbestyrelsen.

## Indstilling:

Administrationen indstiller, at Kultur- og Socialudvalget:

1. Drøfter scenarierne i analysen og giver anbefaling til, hvilket scenarie der skal arbejdes videre med.

## Beslutning på Kultur- og Socialudvalget 23-05-2023

Sagen udsættes til næste møde.

## Aktuel beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 24-05-2023

Dagsordenspunktet blev taget af.

## Beslutning på Kommunalbestyrelsen 24-05-2023

Punktet blev udsat til næste møde.

## **Bilag**

Økonomi scenarie 1-3

vejledning-til-plejeboligmodellen

plejeboligmodel-2022 ren (3)

Analyse af boligudbuddet til ældre i Ærø Kommune

## **Punkt 4: Ærø Museum: Godkendelse af regnskab 2022**

S2022-10607

### **Indledning:**

Regnskab for Ærø Museum fremlægges til godkendelse.

### **Sagsfremstilling:**

Der foreligger årsregnskab, årsrapport og revisionsprotokollat fra Ærø Museum 2022.

Årets resultat udviser et underskud på 185.420 kr., som blandt andet kan forklares med de høje elpriser, som har presset museets økonomi. For at nedbringe udgiftsniveauet er der i maj foretaget en ekstraordinær revidering af budget 2022, som har ført til besparelser på omkring 200.000 kr. som bl.a. blev fundet ved en reduktion af udgifter til rengøring, bygningsvedligehold og udstillinger.

Af ledelsens beretning fremgår det, hvilke poster, der vedrører tidligere eller fremtidige regnskabsår, men som ifølge bekendtgørelsen om regnskab og revision af statsanerkendte museer skal medtages i regnskabsåret 2022. Herudover er det i ledelsens beretning beskrevet hvilke øvrige forhold, der påvirker årets resultat.

### **Økonomi:**

-

### **Sagen afgøres af:**

Kommunalbestyrelsen

### **Indstilling:**

Administrationen indstiller, at Kultur- og Socialudvalget:

1. anbefaler regnskabet godkendt.

### **Beslutning på Kultur- og Socialudvalget 23-05-2023**

Anbefales godkendt som indstillet.

### **Aktuel beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 24-05-2023**

Kultur- og socialudvalgets indstilling anbefales godkendt.

### **Beslutning på Kommunalbestyrelsen 24-05-2023**

Økonomi- og erhvervsudvalgets indstilling blev godkendt.

### **Bilag**

Årsrapport\_2022

Regnskabsberetning\_2022

Endelig\_protokol\_2022\_Ærø\_Museum

## **Punkt 5: Marstal Søfartsmuseum: Godkendelse af regnskab 2022**

S2022-10511

### **Indledning:**

Regnskab fra Marstal Søfartsmuseum fremlægges til godkendelse.

### **Sagsfremstilling:**

Der foreligger årsregnskab og regnskabsberetning fra Marstal Søfartsmuseum 2022.

Årets resultat viser et underskud 230.150 kr. som overføres til egenkapitalen.

### **Økonomi:**

-

### **Sagen afgøres af:**

Kommunalbestyrelsen

### **Indstilling:**

Administrationen indstiller, at Kultur- og Socialudvalget:

1. anbefaler regnskabet godkendt.

### **Beslutning på Kultur- og Socialudvalget 23-05-2023**

Anbefales godkendt som indstillet.

### **Aktuel beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 24-05-2023**

Kultur- og socialudvalgets indstilling anbefales godkendt.

### **Beslutning på Kommunalbestyrelsen 24-05-2023**

Økonomi- og erhvervsudvalgets indstilling blev godkendt.

### **Bilag**

Årsregnskab underskrevet

Regnskabsberetning

## **Punkt 6: Godkendelse af referat**

S2020-10537

### **Sagsfremstilling:**

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

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

### **Aktuel beslutning på Økonomi- og erhvervsudvalget 24-05-2023**

Godkendt.

# Punkt 7: 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 m<sup>2</sup>, og at der samtidig nyindrettes 3 stk. familieboliger med et samlet boligareal på 281 m<sup>2</sup>. Som en del af projektet etableres et fælleslokale på 71 m<sup>2</sup>, 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
<b>I alt finansiering</b>	<b>10.000.000 kr.</b>	

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. m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

### **Aktuel 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.

#### **Bilag**

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