

# REFERAT Økonomiudvalget 2014-2017 d. 29-02-2016

**Mødedato** Mandag d. 29. februar 2016 kl. 17:00

**Mødested** Hvidovreværelset

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forskellige cirkulærer og meddelelser. Orientering ved Borgmesteren.....	4
Budget 2017-2020 - Økonomiudvalget.....	5
Aflæggelse af anlægsregnskab - ekspropriationserstatning.....	7
Orientering om vindmøller på Avedøre Holme, status, proces og tidsplan.....	9
Ansøgning om godkendelse af rykning af realkreditlån.....	11
Ansøgning om godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning, Lejerbo Hvidovre afd. Hvidovre	12
Ansøgning om låneoptagelse og godkendelse af huslejestigning, Hvidovrebo afd. 1.....	14
Ansøgning om låneoptagelse og godkendelse af huslejestigning, Lejerbo Hvidovre afd. Høvedstens	15
Præcisering af kriterier for kommunal anvisning af bolig.....	16
Projekt nr. 0184 Strandmarkens Fritidscenter, fremtidig anvendelse.....	18
Eventuelt.....	26

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

15/43673

**Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016**

Godkendt.

## **Punkt 2: Forskellige cirkulærer og meddelelser. Orientering ved Borgmesteren**

15/43675

**Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016**

Ingen meddelelser.

## Punkt 3: Budget 2017-2020 - Økonomiudvalget

16/1188

### Beslutningstema

I forbindelse med udarbejdelsen af budget 2017 skal fagudvalgene drøfte politikområder med henblik på at finde områder med mulighed for at ændre og effektivisere.

### Indstilling

Økonomi og Stabe indstiller til Økonomiudvalget

1. at udvalget drøfter hvilke politik- og serviceområder forvaltningen skal arbejde videre med for at afdække mulighed for at ændre og effektivisere.

### Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016

Økonomiudvalget drøftede forskellige muligheder.

### Sagsfremstilling

Basisbudgettet er det overordnede udgangspunkt for budget 2017. Basisbudgettet er overslagsåret for 2017, som det var ved vedtagelsen af budget 2016. I budgetåret 2017 var der som udgangspunkt et finansieringsunderskud på 70 mio. kr. I budget 2017 er indregnet et anlægsbudget på knap 174 mio. kr.

Det skal bemærkes, at det endnu er meget uvist hvorvidt kommunen får ekstraordinært likviditetstilskud og øvrige generelle tilskud, endsige den mulige størrelse af disse.

I forhold til det vedtagne budget er der på indtægtssiden i budgetåret 2017 således ikke indregnet eventuelt tilskud som følge af ekstraordinære likviditetstilskud i økonomiaftalen med Regeringen. Det er et tilskud, der kun aftales for et år af gangen og som de seneste tre år har tilført kommunen mellem 26 og 30 mio. kr. om året.

Ligeledes er der ikke taget højde for eventuelle tilskud som følge af ansøgninger efter § 17 og § 19 i lov om kommunal udligning og generelle tilskud. Hvidovre har igennem de seneste år modtaget tilskud herfra i størrelsesordenen 12-15 mio. kr. årligt. Der er således potentielt ikke indregnet indtægter på op til 40 mio. kr.

Økonomiudvalget har på mødet den 1. februar 2016 besluttet følgende:

- Fagudvalgene drøfter politikområder med henblik på at finde områder med mulighed for at ændre og effektivisere
- Der indregnes ikke 1 pct. i omprioriteringsbidrag i det kommunale budgetoplæg, idet udvalget ønsker, at afvente forhandlingerne imellem KL og Regeringen
- Der afholdes et budgetseminar i april, hvor den videre budgetproces fastlægges. Konkret foreslås fredag den 29. april 2016 kl. 15-19

På baggrund af beslutningen i Økonomiudvalget den 1. februar 2016 om at omprioriteringsbidraget udgår, vil der i basisbudgettet være en forventet ubalance (finansieringsunderskud) i 2017 på 95,1 mio. kr.

Efter fagudvalgenes drøftelser i marts vil Kommunalbestyrelsen på budgetseminaret i april dels blive præsenteret for de forslag, som fagudvalgene har bedt forvaltningerne om at udarbejde dels drøfte den videre budgetproces.

Som input til budgetseminaret vil MED-systemet drøfte budgetudfordringen i marts-april med henblik på at udarbejde mulige input.

I forlængelse af budgetseminaret den 29. april vil Økonomiudvalget behandle udkast til den videre proces for budget 2017.

Udkastet forventes som minimum at indeholde oplæg til:

- En budgettemadag for Kommunalbestyrelsen medio/ultimo juni, hvor der vil være en gennemgang af budgetstatus, herunder konsekvenserne af Økonomiaftale for 2017 for Hvidovre Kommune.
- Fagudvalgsmøderne i august, hvor status på budgettet for fagudvalgets område drøftes.
- Afholdelse af budgetseminar i Kommunalbestyrelsen ultimo august, hvor udfordringerne i budgettet drøftes. På budgetseminaret indbydes hele Kommunalbestyrelsen til drøftelser af det af udvalgene bestilte materiale vedrørende drift og anlæg. Indkomne høringssvar indgår i drøftelserne på budgetseminaret.

## **Retsgrundlag**

Der er intet retsgrundlag.

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Indstillingen skal ses som et led i budgetprocessen for 2017-2020 jf. beslutning i Økonomiudvalget 1. februar 2016.

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser på nuværende tidspunkt.

## Punkt 4: Aflæggelse af anlægsregnskab - ekspropriationserstatning

16/4569

### Beslutningstema

Kultur, Miljø og Vækst fremlægger anlægsregnskab for ekspropriationserstatning vedrørende det tidligere Quark-center, til godkendelse.

### Indstilling

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at anlægsregnskab for projekt nr. 0234 Ekspropriationserstatning Quark godkendes.

### Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016

Anbefales godkendt.

### Sagsfremstilling

I forbindelse med etablering af Ringstedbanen har Hvidovre Kommune modtaget ekspropriationserstatning på 6,26 mio. kr. for det tidligere Quark – beløbet er udmålt af Ekspropriationskommissionen. Der er afholdt ekspropriationsudgifter på 0,15 mio. kr. og dermed en samlet nettoindtægt på 6,1 mio. kr.

Med denne sag aflægges anlægsregnskab for disse indtægter:

Projekt	Regnskab	Bevilling	Forskel
0234 Ekspropriationserstatning Quark, udgifter	152.470	200.000	47.530
0234 Ekspropriationserstatning Quark, indtægter	-6.259.325	-6.300.000	-40.675
<b>0234 Ekspropriationserstatning Quark, netto</b>	<b>-6.106.855</b>	<b>-6.100.000</b>	<b>-6.855</b>

Kultur, Miljø og Vækst fremlægger anlægsregnskab på ovenstående med en merindtægt på 6.855 kr. – beløbet er tilgået kassebeholdningen.

### Retsgrundlag

Der er ikke noget retsgrundlag for beslutningen.

### Politiske beslutninger og aftaler

Økonomiudvalget besluttede den 20. april 2015, at Hvidovre Kommune skulle acceptere erstatningsforslaget fra Ekspropriationskommissionen (lukket sag).

### Økonomiske konsekvenser

Projekt nr. og navn: 0234 Ekspropriationserstatning Quark

Funktion og dranst: 00.22.05.3

Bevillingsprogram: 6511023400

Projektet omfatter ekspropriationserstatning for det gamle Quark i forbindelse med anlæg af Ringstedbanen.

Kommunalbestyrelsen har givet følgende anlægsbevillinger:

**Bevilling:**

KB	27.10.2015	200.000 kr.
KB	27.10.2015	-6.300.000 kr.
I alt		-6.100.000 kr.

Projektet er afsluttet i 2015. Forbruget er gjort op således:

**Regnskab:**

	Ekspropriationsudgifter	152.470 kr.
	Ekspropriationserstatning	-6.259.325 kr.
I alt		-6.106.855 kr.

Anlægsregnskabet udviser en merindtægt på -6.855 kr.

Anlægsregnskabet indstilles til godkendelse.

# Punkt 5: Orientering om vindmøller på Avedøre Holme, status, proces og tidsplan

16/572

## Beslutningstema

Kommunalbestyrelsen har på sit møde 21. september 2015 givet mandat til, at forvaltningen bistår Københavns Kommune/HOFOR med at etablere plangrundlag for vindmøllerne.

Forvaltningen orienterer om status, proces og tidsplan de næste seks måneder for arbejdet med vindmølleplanlægningen. Der skal ikke træffes nogen beslutninger.

## Indstilling

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Økonomiudvalget at anbefale overfor l Kommunalbestyrelsen

1. at orienteringen om status, proces og foreløbig tidsplan for vindmølleplanlægningen tages til efterretning.

## Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016

For: Gruppe A, O, V, F og Ø

Undlader: Gruppe C

Anbefales godkendt.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har på møde 21. september 2015 givet mandat til, at forvaltningen bistår Københavns Kommune/HOFOR med at etablere plangrundlag for opstilling af vindmøller på Avedøre Holme.

I det følgende orienteres om status, proces og tidsplan for arbejdet.

## Status

- Der afholdes løbende planlægnings- og statusmøder mellem Plan- og Miljøafdelingen og HOFOR
- Hvidovre Kommune har skriftligt orienteret de berørte virksomheder om Kommunalbestyrelsens beslutning om at bistå Københavns Kommune/HOFOR i processen med vindmølleopsætning på Avedøre Holme.
- HOFOR har haft drøftelser med interesserede ejere og administratorer af virksomhederne på Avedøre Holmes østside og der er indgået aftaler/fuldmagter bl.a. med henblik på at søge myndighedsgodkendelser hos Hvidovre Kommune.
- 14. december 2015 har HOFOR jf. VVM-bekendtgørelsen fremsendt VVM-anmeldelse til Plan- og Miljøafdelingen om at opstille vindmøller på Avedøre Holmes østside. På baggrund af anmeldelsen har Hvidovre Kommune den 17. december 2015 meddelt HOFOR at projektet er omfattet af VVM-pligt, fordi møllerne er over 80 meter høje. Det betyder, at HOFOR skal udarbejde en VVM-redegørelse over anlæggets miljømæssige konsekvenser. Processen er beskrevet i VVM-bekendtgørelsen.
- HOFOR og Hvidovre Kommune har i januar 2016 samarbejdet om at fastlægge proces og indhold for den krævede VVM-redegørelse.

## VVM-redegørelsens indhold fastlægges i foråret 2016

HOFOR har udarbejdet udkast til dels et scopingnotat og dels et debatoplæg om vindmølleprojektet på Avedøre Holme. Formålet med notaterne er få VVM-redegørelsens konkrete indhold fastlagt. Det skal bl.a. ske ved inddragelse af berørte myndigheder og offentligheden i en høringsfase.

Scopingnotatet sendes i høring til berørte myndigheder. Debatoplægget, der er mindre teknisk og indeholder visualiseringer, sendes i offentlig høring idet interesserede borgere, virksomheder og foreninger inviteres til at fremkomme med ideer og synspunkter. Det foreslås, at der i den offentlige høringsfase afholdes et borgermøde samt et temamøde i Det Grønne Råd.

De indkomne høringssvar fra såvel myndigheder som offentlighed sammenstilles og indarbejdes. Herefter kan VVM-redegørelsens endelige indhold fastlægges.

## Tidsplan

En foreløbig tidsplan for den forventede 1½-årige VVM-proces med angivelse af politiske behandlinger/orienteringer er bilagt. Processen kan opdeles i følgende tidsfaser:

1. Scoping-fase: januar - juni 2016
2. VVM redegørelses-fase: juni 2016 – januar 2017
3. Kommuneplantillægs-fase: marts 2016 – august 2017
4. Lokalplantillægs-fase :oktober 2016 – august 2017
5. VVM-tilladelses-fase: september 2017

Tidsplanen for scopingfasen i det næste halvår er følgende:

- 1. februar 2016: Orientering af ØU
- 23. februar 2016: Orientering af KB
- 24. februar – 30. marts: Høring hos berørte myndigheder
- 6.-21. april: Opsamling på svar fra berørte myndigheder
- 25. april-30. maj: Offentlig høring af debatoplæg
- 12. maj: Borgermøde om debatoplægget
- 26. maj: Det Grønne Råd, møde om vindmøller/debatoplæg
- 1.-17. juni: Opsamling på bemærkninger til debatoplæg

### **Kommuneplantillæg og lokalplan**

VVM-redegørelsen vedrører en vurdering af virkningerne på miljøet for selve anlægget af vindmøllerne, herunder miljøpåvirkningerne under opførelsen af møllerne. For at kunne opføre møllerne skal der forinden desuden vedtages et nyt plangrundlag.

Det er i Kommuneplan 2016 forudsat, at der gennemføres en forudgående kommuneplanhøring, et tillæg til Kommuneplan 2016 vedrørende ændringer til afsnit 5.10, samt en lokalplan, hvis der skulle være grundlag for at arbejde videre med projektet.

Den forudgående høring af kommuneplantillægget vil blive igangsat snarest muligt efter den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2016, hvilket forventes at ske i Kommunalbestyrelsen, den 23. februar 2016.

Udarbejdelsen af udkastet til kommuneplantillæg og lokalplan vil blive igangsat, når VVM-redegørelsen har fastlagt placeringen af vindmøllerne endelig og har konkluderet, at det er uproblematisk at opstille møllerne. Det forventes af ske i sommeren 2016. Der henvises til bilagte tidsplan.

### **Retsgrundlag**

Retsgrundlag for den beskrevne VVM-proces er bekendtgørelse nr. 1832 af 16. december 2015 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

### **Politiske beslutninger og aftaler**

Kommunalbestyrelsen har på sit møde 21. september 2015 godkendt, at der afgives mandat til forvaltningen om fortsat at bistå Københavns Kommune og HOFOR med henblik på at etablere plangrundlag for at etablere vindmøller på Avedøre Holme.

Kommunalbestyrelsen har endvidere godkendt, at alle udgifter i forbindelse med det videre arbejde med forberedelse, vurderinger, myndighedsbehandlinger, opstilling af møller mv. afholdes af Københavns Kommune og HOFOR.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

### **Bilag**

Debatoplæg, ideer og synspunkter

Scoping notat

Spørgsmål og svar om vindmøller

Foreløbig tidsplan VVM-proces

## **Punkt 6: Ansøgning om godkendelse af rykning af realkreditlån**

14/13551

### **Beslutningstema**

Der skal tages stilling til hvorvidt et realkreditlån med kommunal garanti skal rykke for optagelse af nyt lån uden kommunal garanti.

### **Indstilling**

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at godkende at realkreditlån på 33.005.000 kr. rykker således at det respekterer foranstående realkreditlån på 1.347.000 kr.

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016**

Anbefales godkendt.

### **Sagsfremstilling**

Ved skrivelse af 10. december 2015 har Lejerbo Hvidovre på vegne af afdeling 02, Sønderkærgården, ansøgt om godkendelse af omprioritering af pantehæftelserne på ejendommen.

Afdelingen skal optage realkredit på 1.347.000 kr. til finansiering af udskiftning af køkkener i afdelingen. Denne låneoptagelse blev godkendt i 2007.

Lånet kan optages uden kommunal garantistillelse, såfremt det får prioritetsstilling forud for realkreditlån på 33.005.000 kr.

Lånet på 33 mio. kr. blev optaget med kommunal garanti til frikøb af den tilbagekøbsrettighed der var tinglyst på ejendommen, jf. den i 2015 indgåede aftale om frikøb. Kommunalbestyrelsen godkendte låneoptagelsen den 24. februar 2015 og godkendte samtidigt garantistillelse på 37,87 %.

### **Retsgrundlag**

Almenboligloven § 29 (lbkg. nr. 1023 af 21/08/2013).

### **Økonomiske konsekvenser**

Kommunens samlede garantiforpligtelse forøges ikke. Ved rykning bliver prioritetsstillingen for det kommunalt garanterede lån forringet.

### **Bilag**

VS: Brev til Hvidovre kommune om rykning af hjemfaldslån - Brev til Hvidovre kommune om rykning af hjemfaldslån.docx

## **Punkt 7: Ansøgning om godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning, Lejerbo Hvidovre afd. Hvidovrevej**

16/1967

### **Beslutningstema**

Der skal tages stilling til låneoptagelse i forbindelse med kollektiv råderet samt godkendelse af den afledte huslejestigning.

### **Indstilling**

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Økonomiudvalget

1. at godkende Lejerbos ansøgning om optagelse af lån på 627.000 kr.
2. at godkende lejestigning på op til 12,4 % ved fuld udnyttelse af den kollektive råderet.

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016**

Ad 1. Økonomiudvalget godkendte Lejerbos ansøgning om optagelse af lån på 627.000 kr.

Ad 2. Økonomiudvalget godkendte lejestigning på op til 12,4 % ved fuld udnyttelse af den kollektive råderet.

### **Sagsfremstilling**

Ved brev af 16. december 2015 har Lejerbo Hvidovre på vegne af afdeling 290, Hvidovrevej, ansøgt om godkendelse af låneoptagelse og deraf følgende huslejestigning til iværksættelse af frivillige moderniseringer af køkkener (kollektiv råderet).

Anvendelse af kollektiv råderet er vedtaget på afdelingsmøde den 11. november 2015. Den maksimale beløbsramme for nyt køkken er 60.000 kr.

Organisationsbestyrelsen har den 18. november 2015 godkendt moderniseringsprojektet.

### **Retsgrundlag**

Godkendelse af låneoptagelse: almenboligloven § 29, (lbkg. nr. 1278 af 18/11/15).

Godkendelse af lejeforhøjelse, såfremt den overstiger 5 %: almenlejeloven § 10, (lbkg. nr. 961 af 11/08/10).

### **Økonomiske konsekvenser**

Finansiering sker ved optagelse af 10-årigt realkreditlån på 627.000 kr.

Den aktuelle husleje er på 1.031 kr. pr. kvm.

Huslejekonsekvenserne, afhængig af moderniseringsvalget, er angivet nedenfor, hvor tallet i parentes angiver stigningen i %:

Boligtype	Nuvær. Leje	Leje efter standard-renovering	Leje efter renovering m. skråvægge	Leje efter renovering m. tilvalg
2 rum	5.812	6.376 (9,7)	6.328 (8,9)	6.532 (12,4)
3 rum	6.636	7.201 (8,5)	7.153 (7,8)	7.357 (10,9)
4 rum	7.267	7.831 (7,8)	7.783 (7,1)	7.987 (9,9)

### **Bilag**

Ref afd-møde

Ansøgning

VS: Lejerbo Hvidovre, afdeling 290-0 - Tilbud fra RD.pdf

VS: Lejerbo Hvidovre, afdeling 290-0 - Bilag C.pdf

VS: Lejerbo Hvidovre, afdeling 290-0 - 18.11.15 - ref. (godkendt).pdf

VS: Lejerbo Hvidovre, afdeling 290-0 - 290-0 Anlægsbudget-KRValg-sagsnr. 900001- Udkast.pdf

## **Punkt 8: Ansøgning om låneoptagelse og godkendelse af huslejestigning, Hvidovrebo afd. 1**

16/3426

### **Beslutningstema**

Der skal tages stilling til optagelse af realkreditlån samt den her af følgende huslejestigning.

### **Indstilling**

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Økonomiudvalget

1. at godkende optagelse af realkreditlån på 3.320.000 kr.
2. at godkende huslejestigning på 12,4 %

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016**

Ad 1. Økonomiudvalget godkendte optagelse af realkreditlån på 3.320.000 kr.

Ad 2. Økonomiudvalget godkendte huslejestigning på 12,4 %

### **Sagsfremstilling**

Hvidovrebo har ved skrivelse af 21. januar 2016 ansøgt om godkendelse af optagelse af realkreditlån til udskiftning af vinduer og altandøre i afd. 1, beliggende Svendbjergvej.

Renoveringsprojektet blev besluttet på afdelingsmøde 14. september 2015 og på organisationsbestyrelsesmøde 18. november 2015.

### **Retsgrundlag**

Godkendelse af låneoptagelse. Almenboligloven § 29 (lbkg. nr. 1278 af 18/11/2015).

Godkendelse af lejeforhøjelse, såfremt den overstiger 5 %: almenlejeloven § 10 (lbkg. nr. 961 af 11/08/2010).

### **Økonomiske konsekvenser**

Den årlige husleje stiger fra 814 kr./kvm. til 926 kr./kvm., svarende til en stigning på 12,4 %.

### **Bilag**

HvidovreBo afdeling 1 - Referat fra Organisationsbestyrelsens ekstraordinære møde 8 december 2015.pdf

HvidovreBo afdeling 1 - 2015-09-14 referat afdelingsmøde HvidovreBo afd. 1.pdf

HvidovreBo afdeling 1 - Anlægsbudget udskiftning af vinduer.pdf

HvidovreBo afdeling 1 - 2016-01-21 Ansøgning om låneoptagelse Hvidovre Kommune.pdf

# **Punkt 9: Ansøgning om låneoptagelse og godkendelse af huslejestigning, Lejerbo Hvidovre afd. Høvedstensparken**

16/2024

## **Beslutningstema**

Det skal tages stilling til optagelse af realkreditlån samt den her af følgende huslejestigning.

## **Indstilling**

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Økonomiudvalget

1. at godkende optagelse af realkreditlån på 5.703.000 kr.
2. at godkende huslejestigning på 6,38 %.

## **Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016**

Ad 1. Økonomiudvalget godkendte optagelse af realkreditlån på 5.703.000 kr.

Ad 2. Økonomiudvalget godkendte huslejestigning på 6,38 %.

## **Sagsfremstilling**

Lejerbo Hvidovre har ved skrivelse af 15. december 2015 ansøgt om godkendelse af optagelse af lån til udskiftning af tag i afd. Høvedstensparken.

Tagudskiftningen blev besluttet på afdelingsmøde den 26. oktober 2015 og på organisationsbestyrelsesmøde den 18. november 2015.

## **Retsgrundlag**

Godkendelse af låneoptagelse: almenboligloven § 29, (lbkg. nr. 1278 af 18/11/15).

Godkendelse af lejeforhøjelse, såfremt den overstiger 5 %: almenlejeloven § 10, (lbkg. nr. 961 af 11/08/10).

## **Økonomiske konsekvenser**

Den aktuelle årlige husleje stiger fra 886 kr. pr. kvm. til 943, svarende til en stigning på 6,4 %.

# Punkt 10: Præcisering af kriterier for kommunal anvisning af bolig

13/1273

## Beslutningstema

Der skal tages stilling til præcisering af kriterier for anvisning af bolig.

## Indstilling

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at de præciserede kriterier for anvisning af boliger godkendes

## Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016

Anbefales godkendt.

## Sagsfremstilling

Udlejning af almene boliger sker efter boligselskabernes ventelister, således at ancienniteten på ventelisterne er afgørende for tildeling af boligerne.

Boligselskabernes udlejning suppleres af den kommunale anvisning af almene boliger, som er fastlagt i almenboliglovens § 59. Heri er det bestemt at boligselskaberne, efter kommunens anmodning, skal stille indtil hver fjerde bolig til rådighed. Det er endvidere bestemt at boligselskaberne, efter aftale med kommunen, kan stille en større andel af de ledige boliger til rådighed for kommunal anvisning.

Almenboliglovens § 59 fastslår endvidere, at kommunen anviser boligerne til løsning af påtrængende boligsociale opgaver på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov.

Denne bestemmelse fastlægger de overordnede retningslinjer for kommunal anvisning af boliger. Det er overladt til den enkelte kommune at fastlægge de nærmere kriterier for administration af anvisningsretten, således at disse kriterier skal indgå som momenter i den individuelle konkrete vurdering af, hvilke boligsøgende, der har det mest påtrængende behov for at få anvist en bolig.

Boligområdet er blevet opmærksom på, at de kriterier der er gældende for tildeling af boliger, som kommunen har anvisningsret over, kan fremstå som en absolut afgrænsning af borgere, således at disse ikke vil kunne få anvist en bolig, hvis de omstændigheder, som ansøgningen begrundes med, ikke er omfattet af de fastsatte kriterier.

Kriterier må ikke have karakter af faste og ufravigelige regler, men skal give adgang til, at der ud fra sagens konkrete omstændigheder træffes en afgørelse efter en konkret individuel vurdering.

På denne baggrund er der nu udarbejdet følgende forslag til præcisering og revidering af kommunens anvisningskriterier.

De hidtil gældende kriterier foreslås ændret, således at det fremgår, at tildeling af boliger sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov, hvori de nedennævnte kriterier indgår i den samlede vurdering af behovet.

Forslag til omskrevne kriterier, idet kursiv skrift angiver tilføjelser i forhold til de hidtil gældende kriterier:

### **Kriterier for anvisning af bolig til kommunens borgere**

*Anvisning af boliger sker efter almenboliglovens § 59 ud fra en konkret individuel vurdering af den enkelte ansøgers behov for en bolig. Kommunen kan kun anvise bolig til borgere, som har et påtrængende boligsocialt behov. I kommunens vurdering vil bl.a. følgende kriterier indgå:*

1. Ældre, der ønsker at flytte til mere ældrevenlig bolig
2. Personer, der på grund af sygdom eller handicap får brug for en anden bolig
3. Personer, der på grund af skilsmisse/samlivsophør (samliv min. 2 år) får brug for en anden bolig
4. Personer, der modtager overførelsesindkomster og som ønsker mindre og billigere bolig

5. Unge, der bor i en ungdomsbolig o. lign., og som er i fast arbejde.

6. *Anden social begivenhed som har forårsaget behov for en bolig. Det kan bl.a. være følgende forhold.*

- *For at kunne hjemtage eller have samvær med anbragte børn.*
- *Borgere som hidtil har været på institution*
- *Borgere som har mistet bolig på tvangsauktion*
- *Børnefamilie uden bolig*

*Ved tildeling af boliger vil en vurdering af den boligsøgendes tilknytning til kommunen tillige indgå. Det forhold at en borger er flyttet til kommunen med et forudsigeligt boligproblem, vil som udgangspunkt ikke kunne anses for at være et boligsocialt behov, der kan begrunde anvisning af en bolig. Forudsigeligt boligproblem kan f.eks. være at borgeren:*

- *Tager ophold hos familie, bekendte m.m.*
- *Tilmelder sig en ulovlig adresse*
- *Indgår et periodebestemt/midlertidigt lejemål, herunder kollegieværelse og ungdomsbolig*
- *Tilflytter en bolig, som på indflytningstidspunktet, ikke er passende i forhold til størrelse, antal familiemedlemmer eller husstandens økonomi*

### **Kriterier for anvisning af ungdomsboliger**

Unge som

- er under SU-berettiget uddannelse,
- går på produktionsskole
- eller har en elev- eller læreplads

### **Kriterier for anvisning af bolig til kommunens borgere og borgere fra andre kommuner til Avedøre Stationsby og Ege volden II**

*Der er aftalt 100 % kommunal anvisning til Avedøre Stationsby og Ege volden II. Boliger anvises til kommunens borgere og til borgere fra andre kommuner på baggrund af en individuel vurdering. Som udgangspunkt skal husstandens voksne medlemmer have fast fuldtidsarbejde. Desuden indgår ansøgers personlige forhold, økonomi, boligbehov og tilknytning i øvrigt i vurderingen.*

### **Retsgrundlag**

Almenboliglovens § 59 (lbkg. nr. 1023 af 21/08/13).

# Punkt 11: Projekt nr. 0184 Strandmarkens Fritidscenter, fremtidig anvendelse

14/47518

## Beslutningstema

En opsummering fra Kommunalbestyrelsens temamøde den 27. oktober 2015 om fremtidig anvendelse af Strandmarkens Fritidscenter. Indsnævring af mulige scenarier og tiltag. Stillingtagen til ét eller to scenarier, som administrationen kan arbejde videre med.

## Indstilling

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Økonomiudvalget at anbefale over for Kommunalbestyrelsen

1. at tage opfølgning fra Kommunalbestyrelsens temamøde den 27. oktober 2015 om Strandmarkens Fritidscenters fremtidige anvendelse til efterretning
2. at drøfte administrationens forudsætninger for og forslag til indsnævring af scenarier
3. at vælge 2 scenarier, som administrationen arbejder videre med for nærmere belysning

## Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016

Ad 1.- 3. Punktet udsættes.

## Sagsfremstilling

Sagen indeholder følgende:

- Kap 1 Generelle forhold vedr. Strandmarkens Fritidscenter (SFC)*
- Kap 2 Nuværende anvendelse af SFC og muligheder for genhusning*
- Kap 3 Indsnævring af scenarier*
- Kap 4 Scenarier 1-6*
- Kap 5 Anbefaling*

Kommunalbestyrelsen holdt temamøde den 27. oktober 2015 om den fremtidige anvendelse af Strandmarkens Fritidscenter(SFC). På Økonomiudvalgets møde den 18. januar 2016 blev det besluttet at udsætte punktet til februar med henblik på en politisk drøftelse.

Herunder følger en opsummering af de væsentligste pointer fra temamødet. Herefter foreslås en proces, der kan føre frem til en beslutning for anvendelse og investering i SFC. På mødet gennemgik administrationen de planmæssige, juridiske, byggetekniske, anvendelsesmæssige og økonomiske forhold omkring bygninger og matriklerne på SFC. *Se vedlagte bilag for temamødets slides.*

## Kap 1 - Generelle forhold vedr. Strandmarkens Fritidscenter

### 1.1 Bygningernes stand

Bygningerne på SFC har et stort renoveringsbehov, bl.a. er tag-etagerne delvist nedlukkede pga. skimmelsvamp og fugtindtrængen, idet tagene er utætte. Såfremt bygningerne skal bruges fremadrettet, skal tagene renoveres, og der vil efterfølgende skulle installeres mekanisk ventilation. Herudover er der behov for vinduesudskiftninger i facader samt et generelt vedligeholdelses behov af ejendommen.

Renoveringen af SFC er bekostelig. Derfor bør det afklares, hvad SFC skal bruges til fremover, så der investeres i ejendommen og matriklerne i overensstemmelse hermed.

### 1.2 Afklaring af hjemfaldsklausulen

På budgetseminaret blev det drøftet, at det er vigtigt at få hjemfaldsklausulen tilbagekøbt, fordi denne begrænser kommunens muligheder for at anvende ejendommen til andre formål end skolelignende formål. Efter de retningslinjer Københavns Borgerrepræsentation har vedtaget, vil en aflysning af

hjemfaldsklausulen betyde, at Hvidovre Kommune skal betale 24,5 mio. kr. (2015 udregning) for hjemkøb af oprindelige matrikler 25d og 25i, Hvidovre By, Strandmark, som er de matrikler, der blev solgt med tilbagekøbsret. Matriklernes areal er angivet til 27.740 m<sup>2</sup>. De to matrikler er siden sammenlagt under matrikel 25b, som er på 43.764 m<sup>2</sup>.

Herudover resterer spørgsmålet om Københavns Kommunes krav om en tillægskøbesum, hvis ejendommen anvendes til andre formål end de formål, der fremgår af klausulen. Umiddelbart er det administrationens vurdering, at dette krav dels ikke er rimeligt, da der jo netop gøres op med klausulen ved tilbagekøb af hjemfaldspligten, dels er kravet ikke stiftet samtidig med tinglysningen af aftalen om hjemfaldspligten. Kravet vurderes derfor ikke værende gyldigt.

Hvis Hvidovre Kommune vælger at renovere det eksisterende SFC, vil bygningernes værdi blive højere end i dag. Dermed vil også hjemkøb af klausul blive dyrere, fordi beregningsgrundlaget grundet renoveringen er blevet højere.

### **1.3 Planforhold og bevaringsværdi**

Der er to væsentlige forhold omkring SFC, som indskrænker anvendelsesmulighederne på matriklen, og som påvirker en evt. nedrivning af bebyggelsen:

1. Der ligger en 100 m beskyttelseslinje omkring fortidsmindet Simonshøj, hvor der ikke må bebygges eller foretages væsentlige ændringer uden dispensation fra Kulturministeriet.
2. Den ældste bygning, som er den oprindelige skole fra 1935,- er vurderet til en bevaringsværdi 2, den næsthøjeste vurdering. De senere tilbyggede sidefløje til den oprindelige skolebygning er vurderet til bevaringsværdi 3, middel bevaringsværdi. Disse vurderinger har Kommunalbestyrelsen dog kompetence til at omstøde.

### **1.4 Investering og rentabilitet i scenarier**

Administrationen anbefaler, at beslutninger omkring investeringer i hhv. renovering og nybyggeri træffes ud fra et totaløkonomisk perspektiv, hvilket betyder at den kortsigtede investering holdes op mod dels de samlede udgifter til drift og vedligehold i bygningernes forventede levetid, typisk beregnet over 30-50 år, dels den opnåede fleksibilitet og anvendelse per brutto m<sup>2</sup>.

## **Kap 2 – Anvendelse af SFC i dag og mulighed for genhusning**

I dag anvendes bygninger og arealer hovedsageligt til foreninger, sportsklubber, politiske foreninger, institutioner og hjemmeplejen. Det vurderes, at langt størstedelen af brugerne er "flytbare" og vil kunne genhuses andetsteds. Dog er visse institutioner bundet af nærhed i distriktet, visse brugere er bundet af "fast udstyr" og andre brugere er afhængige af ude-faciliteter så som boldbaner og kastemuligheder (kugle- og spydkast).

Af genhusningsmuligheder blev blandt andet Sønderkærskolen nævnt som en mulighed, da der i dag på Sønderkærskolen er et tidsbegrænset lejemål som udløber i 2017.

Der er ikke fuldt overblik over udnyttelsesgraden af SFC, ej heller over muligheder for sambrug. Det vurderes dog, at det er muligt at højne udnyttelsesgraden med et større sambrug end i dag. En optimering af anvendelsen vurderes at ville kræve nogle indvendige ombygninger.

## **Kap 3 - Generelle forudsætninger for fremtidig anvendelse af SFC**

De bygninger, der er genstand for de følgende forslag, er alle tænkt indeholdt på den nuværende matrikel, hvor SFC ligger. Det betyder,

- At kun arealer med eksisterende bygninger er i spil
- At arealer ved Simonshøj skal anvendes jf. fredningsbestemmelserne
- At boldbaner så vidt muligt skal bevares med de nuværende m<sup>2</sup>
- At Fodboldklubben Friheden fortsat benytter banerne og skal have klubfaciliteter i området  
At distriktshjemmeplejen skal have ny lokalitet eller indgå i en kommende bebyggelse
- At daginstitutionen Simonshøj skal have ny lokalitet eller rummes på den nuværende matrikel
- At øvrige foreninger skal genhuses andetsteds i kommunen ved en nedrivning

### 3.1 Investering og kapitalisering ved scenarier

Der knytter sig væsentlige økonomiske udgifter til hvert scenarie, og der er væsentlige forskelle på afkast og rentabilitet i scenarierne. Investering og forrentning afhænger af, hvorledes hjemfaldsklausulen aftales afviklet mellem Hvidovre og Københavns kommuner. Ligeledes afhænger investering og forrentning af, hvor stort et areal, der er i spil.

### 3.2 Følgekonskvenser ved scenarier

Der er konsekvenser og følgeudgifter ved hvert af scenarierne:

*En beslutning om genhusning* af foreninger kræver også i nogle tilfælde mindre tilretninger af de lokaler, hvor der skal være sambrug, med fx en skoleklasse.

*En beslutning om intensiveret brug af kommunens lokaler* kræver økonomiske midler til mindre ombygninger frem mod fleksibel indretning for multi-anvendelighed, depotarealer, m.m.

De valgte scenarierne skal derfor undersøges nærmere for økonomiske konsekvenser, for administrative konsekvenser, - og ikke mindst for konsekvenser for brugere, foreninger og klubber.

## Kap 4 – Scenarier

Der er opsat følgende scenarier for SFC:

1. Nedrivning af bygninger
2. Renovering af tagetager og vinduer til eksisterende formål
3. ESCO "heavy" løsning, med en delvis nedrivning og renovering med samme anvendelsesformål som i dag
4. Nedrivning og nyopførelse af plejeboliger
5. Nyopførelse af etageboliger
6. Afhændelse (projektsalg)

I det følgende er hvert af de 7 scenarier belyst ud fra følgende punkter:

<b>Tema</b>	<b>Indhold</b>
<b>Hvad</b>	Hvad omfatter scenariet?
<b>Hvorfor</b>	Hvad opnår kommunen ved scenariet?
<b>Hvordan</b>	Hvilke forudsætninger kræver scenariet?
<b>Begrænsning</b>	Hvad tages der ikke højde for ved scenariet?
<b>Økonomi</b>	Investering og totaløkonomisk betragtning

### Generelt gælder følgende for beregninger:

Der tages i alle scenarier et generelt forbehold for de økonomiske estimater, som er grove estimater uden nærgenskning af særlige markedsmæssige, geologiske, byggetekniske, lovgivningsmæssige, miljømæssige eller andre forhold.

Alle tal i scenarierne er estimeret i forår 2015 og skal finberegnes for senere udførsel. Alle tal er med forbehold for nærmere granskning og øgede krav jf. BR 15. krav og

andre lovkrav.

I Scenarierne er forudsat, at udgift til hjemfaldsklausul er 24,5 mio. kr. En eventuel tillægskøbesum er ikke medregnet i estimater.

Eventuelle udgifter til nyt klubhus til fodbold og til løsning / ny placering af daginstitution i nærområdet er ikke medregnet i estimater.

Eventuelle afledte kommunale udgifter til drift, vedligehold og forbrug ved scenarierne er ikke undersøgt eller medtaget i estimater og vil kræve en nærmere undersøgelse.

#### 4.1 Nedrivning af bygninger

<b>Hvad</b>	Alle SFC bygninger rives ned på nær daginstitution og fodbold klubhus. Alle øvrige brugere genhuses andetsteds.
<b>Hvorfor</b>	Kommunen undgår vedligeholdelseefterslæb, drift og fremtidig vedligehold af knapt 7.000 m <sup>2</sup> nedslidt bygning. Øvrige lokaler i kommunen driftes og udnyttes mere intensivt
<b>Hvordan</b>	Kommunens øvrige lokaler kortlægges for genhusning af SFC brugere gennem bedre udnyttelse og øget sambrug
<b>Begrænsning</b>	Hjemfaldsklausul tilbagekøbes ikke Bevaringsværdig bygning kat. 2 skal besluttes at nedrive Anvendelse af området begrænset til skole-fritidsformål Kommunens demografiske behov adresseres ikke Der er færre kommunale m <sup>2</sup> til rådighed til kommende eller uforudsete behov
<b>Økonomi</b>	<b><u>Investering: 20 mio. kr.</u></b> Nedriv 12-15 mio. kr. + genhusning sat til 5 mio. kr. <b><u>Totaløkonomi:</u></b> 30-50 mio. kr. spares på oprettelse af efterslæb på SFC. 1 mio. kr. spares årligt til vedligehold, drift og forbrug af 7.000 nedslidte m <sup>2</sup> . Øvrige lokaler i kommunen driftes og udnyttes mere intensivt

#### 4.2 Renovering af tagetager og vinduer til eksisterende formål

<b>Hvad</b>	Tag og tagetager renoveres. Defekte vinduer i facader udskiftes til lavenergivinduer. Øvrige etager og installationer røres ikke. Samme anvendelsesformål og samme brugere, Evt. bedre udnyttelse af lokaler.
<b>Hvorfor</b>	Kommunen får fjernet skimmelsvamp og renoveret tage og tagetager. Nye lavenergivinduer i dele af øvrige etager Bevaring af gammel skolebygning og fløje Anvendes til samme formål og brugere som hidtil.
<b>Hvordan</b>	SFC brugere forbliver på SFC. Samme indretning som i dag
<b>Begrænsning</b>	Hjemfaldsklausul tilbagekøbes ikke og anvendelse af området stadig begrænset til fritidsformål Kommunens demografiske behov adresseres ikke. Øvrige etager og bygning generelt har et stort vedligeholdelsesbehov og en dårlig udnyttelse per brutto m <sup>2</sup> .
<b>Økonomi</b>	<b><u>Investering: Mellem 13 og 48 mio. kr.</u></b> _ afhængig af valg mellem de 3 tag-renoveringsforslag <b><u>Totaløkonomi:</u></b> Vedligeholdelseefterslæb på 20-30 mio. kr. er ikke håndteret. Dyr

i drift og ineffektivt forbrug (CO<sub>2</sub>). Dårlig og ufleksibel anvendelse af bygningernes brutto m<sup>2</sup>

#### 4.3 ESCO ”heavy” løsning, med en delvis nedrivning og renovering med samme anvendelsesformål som i dag

<b>Hvad</b>	De dårligste bygninger nedrives, øvrige bygninger gennemrenoveres, heriblandt de bevaringsværdige bygninger. Samme anvendelsesformål og samme brugere. Fodbold klubhus og baner forbliver.
<b>Hvorfor</b>	Kommunen får gennemrenoverede bygninger med nye tekniske installationer. Bevaring af gl. skole og fløje. Bedre planløsninger med større fleksibilitet. Mulighed for bedre udnyttelse af ejendom.
<b>Hvordan</b>	SFC brugere forbliver på SFC og evt. flere brugere ind (foreninger) Mulighed for bedre udnyttelse og øget sambrug.
<b>Begrænsning</b>	Hjemfaldsklausul <u>kan</u> tilbagekøbes, men <u>skal</u> ikke. Tilbagekøb fordyres, idet bygningsværdi øges. Anvendelse af området begrænset til skole-fritidsformål. Kommunens demografiske behov adresseres ikke.
<b>Økonomi</b>	<b><u>Investering: 70 mio. kr.</u></b> Delvis nedrivning, gennemgribende renovering og tilbygning jf. estimat fra eksternt rådgiver <b><u>Totaløkonomi:</u></b> Vedligeholdelseefterslæb 20-30 mio. kr. indhentes Optimering af drift, lavere forbrug. Mulighed for flere brugere per m <sup>2</sup> pg.a. større fleksibilitet i indretning og højere anvendelse per brutto m <sup>2</sup>

#### 4.4 Nedrivning og nyopførelse af plejeboliger

<b>Hvad</b>	Nedrivning af alle bygninger på SFC, opførelse af <b>60 plejeboliger a 70 m<sup>2</sup></b> . Fodboldbaner forbliver, evt. nyt klubhus etableres? Daginstitution etableres i nærområde/ integreres i nybyggeri Alle øvrige eksisterende brugere skal genhuses andetsteds.
<b>Hvorfor</b>	Kommunen får dækket demografisk behov for plejeboliger. Kommunen undgår efterslæb, drift og vedligehold af knapt 7.000 m <sup>2</sup> nedslidt bygningsmasse. Øvrige lokaler i kommunen driftes og udnyttes mere intensivt.
<b>Hvordan</b>	Hjemfaldsklausul tilbagekøbes. Bevaringsværdi genvurderes Kommunens øvrige lokaler kortlægges for genhusning af SFC brugere - gennem bedre udnyttelse og øget sambrug.
<b>Begrænsning</b>	Anvendelse af området begrænset af fortidsminde Simonshøj.
<b>Økonomi</b>	<b><u>Investering: 62 mio. kr.</u></b> Hjemfaldsklausul: 25 mio. kr. Nedrivning: 12-15 mio. kr. Genhusning: 5 mio. kr. Kommunale udgifter til nybyggeri: 17 mio. kr. <i>Finansiering: (121 mio. kr.)</i> <i>88 % lån, 10% grundkapital og 2% beboerindskud</i> <i>Grundkapital: 12,1 mio. kr. kr. + 4.5 mio. kr. til servicearealer, afrundet til <u>17 mio. kr.</u></i> <b><u>Totaløkonomi:</u></b> (0-) lavenergi, minimalt forbrug, bæredygtigt nybyggeri er

billigere og betales hjem over bygningens levetid sammenlignet med renovering af ældre byggeri.  
Der er kommunale udgifter til drift, vedligehold og forbrug af serviceområder.  
30-50 mio. kr. spares ved renovering af efterslæb på SFC. 1 mio. kr. spares årligt til vedligehold, drift og forbrug af 7.000 nedslidte m<sup>2</sup>. Øvrige lokaler i kommunen driftes og udnyttes mere intensivt

#### 4.5 Nyopførelse af etagelejligheder

<b>Hvad</b>	Nedrivning af alle bygninger på SFC, opførelse af <b>100 boliger a 90 m<sup>2</sup>, 2 etager, samlet areal 9.000 m<sup>2</sup>.</b> Størstedelen af fodboldbaner forbliver, evt. nyt klubhus etableres? Daginstitution etableres i nærområde/ integreres i nybyggeri. Alle øvrige eksisterende brugere skal genhuses andetsteds.
<b>Hvorfor</b>	Kommunen får flere boliger i den efterspurgte størrelse 80-100 m <sup>2</sup> . Kommunen undgår efterslæb, drift og vedligehold af knapt 7.000 m <sup>2</sup> bygning. Øvrige lokaler i kommunen driftes og udnyttes mere intensivt.
<b>Hvordan</b>	Hjemfaldsklausul tilbagekøbes. Kommunens øvrige lokaler kortlægges for genhusning af SFC brugere - gennem bedre udnyttelse og øget sambrug.
<b>Begrænsning</b>	Anvendelse af området begrænses af fortidsminde Simonshøj Bygningers bevaringsværdi skal genvurderes før nedrivning. Daginstitution etableres i nærområdet
<b>Økonomi</b>	<b><u>Private ejerlejligheder</u></b> <u>Investering: 45 mio. kr.</u> Hjemfaldsklausul: Min. 25 mio. kr. Nedrivning: 12-15 mio. kr. Genhusning af eksisterende brugere 5 mio. kr. <u>Kommunal indtægt: 50. mio. kr.</u> Salg af grund 500.000 kr. pr. bolig = 50 mio. kr. Samt personskat og grundskyld <b><u>Forventet nettogevinst 5 mio. kr.</u></b>  <b><u>Almene boliger</u></b> <u>Investering: 71 mio. kr., som består af,</u> Hjemfaldsklausul: Min. 25 mio. kr. Nedrivning: 12-15 mio. kr. Genhusning af eksisterende brugere 5 mio. kr. Grundkapitalindskud 10%=26 mio. kr.  <u>Kommunal indtægt: 15. mio. kr.</u> Salg af grund 150.000 kr. pr. bolig = 15. mio. kr. Samt personskat og grundskyld <b><u>Forventet nettoudgift: 56 mio. kr</u></b> Bemærkninger til almene boliger – den samlede finansiering: Almen boligorganisation, udgift: 9.000 m <sup>2</sup> à 28.800 kr. = 259.2 mio. kr. Finansiering: 88 % lån, 10 % grundkapital (kommunen, se ovenfor) og 2% beboerindskud  <b><u>Totaløkonomi for begge scenarier:</u></b> (0-) lavenergi, minimalt forbrug, bæredygtigt nybyggeri betales hjem over bygningens levetid sammenlignet med renovering af ældre byggeri.

30-50 mio. kr. spares på oprettelse SFC bygninger. 1 mio. kr. spares årligt til vedligehold, drift og forbrug af 7.000 nedslidte m<sup>2</sup>. Øvrige lokaler i kommunen driftes og udnyttes mere intensivt

#### 4.6 Afhændelse til udstykning til privat boliger

<b>Hvad</b>	Samtlige bygninger på grunden nedrives. Grunde udstykkes, byggemodnes og sælges. Eksempler 32 parcelhuse eller 85 rækkehuse. Fodboldbaner bevares delvist - evt. nyt klubhus etableres? Daginstitution etableres i nærområde/ integreres i nybyggeri? Alle øvrige eksisterende brugere skal genhuses andetsteds.
<b>Hvorfor</b>	Kommunen kan tiltrække skattepligtige familier og borgere og øge skattegrundlag ved at tilbyde boliger i denne type og størrelse. Kommunen undgår efterslæb, drift og vedligehold af knapt 7.000 m <sup>2</sup> nedslidt bygningsmasse. Øvrige lokaler i kommunen driftes og udnyttes mere intensivt
<b>Hvordan</b>	Hjemfaldsklausul tilbagekøbes. Bevaringsværdi genvurderes. Kommunens øvrige lokaler kortlægges for genhusning af SFC brugere - gennem bedre udnyttelse og øget sambrug.
<b>Begrænsning</b>	Anvendelse af området begrænses af fortidsminde Simonshøj som kun kan udnyttes som grønne arealer/sports-udearealer. Daginstitution skal etableres i nærområdet. Fodbold klubhus kan forblive/bygges nyt?
<b>Økonomi</b>	<b>Investering: 45 mio. kr.</b> Hjemfaldsklausul: min. 25 mio. kr. Nedrivning og udbud: 15 mio. kr. Genhusning af eksisterende brugere: 5 mio. kr. <b>Kommunale indtægter: 32 – 59,5 mio. kr.</b> Finansiering: 100 % privat (nybyggerier) Salgsindtægt parcelhusgrunde 32 mio. kr. eller Salgsindtægt rækkehusgrunde 59,5 mio. kr. Samt personskat og grundskyld  <u>Totaløkonomi:</u> 100 % privat – men (0-) lavenergi, minimalt forbrug, bæredygtigt nybyggeri er betales hjem over bygningens levetid sammenlignet med renovering af ældre byggeri / anlæg. Kommunale udgifter til øget infrastruktur og services. 30-50 mio. kr. spares på oprettelse af efterslæb på SFC. 1 mio. kr. spares årligt til vedligehold, drift og forbrug af 7.000 nedslidte m <sup>2</sup> . Øvrige lokaler i kommunen driftes og udnyttes mere intensivt

#### 4.7 Bemærkninger til scenarier

De estimerede 1 mio. kr. i årlige drifts- og forbrugsbesparelser ved nedrivning af SFC er baseret på 6.000 m<sup>2</sup>, idet dele af SFC er lukket ned og ikke driftes. Udregning er baseret på Ejendomsafdelingens nøgletal for Kultur- og Idrætsområdet for *Rengøring, Vagt og Sikring, Teknisk Service samt udvendig og invendig bygningsvedligehold 2014*.

Drift af udearealer er ikke medregnet, idet arealer fortsat skal driftes, og udgiften hertil vurderes at være uændret i forhold til i dag.

Det kan overvejes om besparelser på drift og energi set over en årrække, skal dække genhusningsomkostninger på de estimerede 5. mio. kr.

## **Kap 5 Anbefaling**

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående analyse, at der, - af hensyn til dels det bekostelige i at få foretaget fin-beregninger, dels det krævende ressourceforbrug, at der udvælges 2 scenarier til nærmere granskning.

## **Retsgrundlag**

Der er tinglyst klausul på bygningerne den 23. oktober 2012: ”Ejendommen må anvendes til følgende formål, uden at det udløser ret til tilbagekøb for Københavns kommune: Skole-, idræts- og sportsformål, fritidshjem/SFO samt kommunalt støtteberettigede foreningsaktiviteter”.

Der ligger en 100 m beskyttelseslinje omkring fortidsmindet Simonshøj, hvor der ikke må bebygges eller foretages væsentlige ændringer uden dispensation fra Kulturministeriet

## **Politiske beslutninger og aftaler**

Notat fra Økonomi- og Stabsforvaltningen: Oversigt over tilbagekøbs-klausuler på Strandmarkens Fritidscenter og Sønderkær

Kommunalbestyrelsen vedtog den 8. oktober 2013 for budgettet 2014 en renovering af Strandmarkens Fritidscenter med et rådighedsbeløb på 6 mio. kr. i 2014.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 17. december 2013, punkt 32,- og 25. november 2014, punkt 6 orienterings- og bevillingssag for projekt 0184 Strandmarkens Fritidscenter, renovering (udskiftning af tag og vinduer). Orientering om udbedring af skimmelvækst samt godkendelse af en samlet anlægsbevilling på 6 mio. kr.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. april 2015, punkt 30, at undersøge, om renovering af Strandmarkens Fritidscenter kan indgå i kommunens ESCO – projekt.

Der er afholdt tema møde den 27. oktober 2015, hvor alle væsentlige forhold omkring SFC blev gennemgået.

På Økonomiudvalgets møde den 18. januar 2016 blev det besluttet at udsætte punktet 0184 Strandmarkens Fritidscenter, fremtidig anvendelse, - til februar møde med henblik på en politisk drøftelse.

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er i investeringsoversigten afsat 6 mio. kr. til projekt 0184 Strandmarkens Fritidscenter, udskiftning af tag og vinduer. Der resterer 5,8 mio. kr. af det afsatte rådighedsbeløb.

## **Sundhedsmæssige konsekvenser**

De mest udbredte gener i forbindelse med længerevarende ophold i bygninger med fugt/skimmelvækst er irritation af slimhinder, f.eks. i luftveje og øjne. På sigt kan skimmelvækst forårsage astmatiske lidelser.

## **Bilag**

SFC præsentation på temamøde\_27 oktober 2015

## **Punkt 12: Eventuelt**

15/43676

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 29-02-2016**

Borgmesteren orienterede om, at Vita Pleje er i konkursproces. Der er taget hånd om kommunens borgere.