

REFERAT Udviklingsudvalget 2017-2021 d. 25-04-2018

Mødedato Onsdag d. 25. april 2018 kl. 15:30

Mødested E.3.16

Indholdsfortegnelse

Orientering om forenklingssudvalgets anbefalinger.....	3
Lukket.....	4
Igangsætning af lokalplanforslag og tillæg til Kommuneplan 2017 af skolebyggeri på Hobrovej 24.	5
Igangsætning af planlægning for område til centererhverv ved Messingvej i Randers.....	8
Lukket.....	11
Lukket.....	12
Godkendelse af delvis frasalg af almen boligafdeling.....	13
Ansøgning om godkendelse af renovering af afdeling 13, Purhus i Boligselskabet af 2014.....	14
Ansøgning om godkendelse til renovering af afdeling 14, Assentoft i Boligselskabet af 2014.....	17
Status 1. kvartal Boligselskabet af 2014.....	20
Sagsstyringsliste pr. 20. april 2018.....	22
Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 25. april 2018.....	23

Punkt 56: Orientering om forenklingsudvalgets anbefalinger

24.00.00-A00-2-18

Resume

Det af regeringen nedsatte forenklingsudvalg er fredag den 6. april 2018 kommet med deres anbefalinger til den fremtidige organisering af erhvervsfremmeindsatsen i Danmark. Udvalget præsenteres for forenklingsudvalgets anbefalinger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget

1. at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

De planlagte workshops med Visit Randers og Erhverv Randers afholdes med en bred deltagerkreds i juni med den kommende politik på dagsordenen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Erhvervsminister Brian Mikkelsen har nedsat Forenklingsudvalget for Erhvervsfremme. Udvalget blev nedsat i juni 2017 med det formål at udvikle en sammenhængende ambitiøs model for et mere fokuseret og fremtidssikret erhvervsfremmesystem. Fredag d. 6. april 2018 afleverede udvalget sine anbefalinger til Regeringen.

Forenklingsudvalget kommer samlet set med 26 anbefalinger under overskrifterne:

- En fælles strategi og bestyrelse for hele den decentrale erhvervsfremmeindsats
- En digital platform til servicering af virksomheder og etablering af nye Erhvervshuse, som skal erstatte de regionale Væksthuse og den kommunale 1:1 vejledning.
- Antallet af lokale og regionale netværk og klynger skal samles i færre, landsdækkende klynger og netværk
- Der skal skabes en klar statslig arbejdsdeling i erhvervsfremmeindsatsen.
- Færre ressourcer skal fremadrettet anvendes på at evaluere erhvervsfremmeindsatsen.

Udvalget anbefaler endvidere, at de seks regionale vækstfora og Danmarks Vækstråd nedlægges og erstattes af én erhvervsfremmebestyrelse, som har til opgave at sikre større sammenhæng på tværs af landet og forhindre knopskydninger. Udvalget anbefaler også, at de i dag over 60 offentligt støttede netværk og klynger koges ned til 10-12 nationale klynger svarende til én klynge per styrkeposition fordelt over landet. Dertil kan der være et mindre antal "start up" klyngeorganisationer inden for nye spirende erhvervsområder.

På baggrund af udvalgets anbefalinger vil regeringen indlede politiske drøftelser om at forenkle erhvervsfremmesystemet, så virksomheder over hele landet vil mærke en klar forbedring. Et egentligt lovforslag forventes udarbejdet i løbet af foråret 2018.

Forvaltningen vil orientere udvalget om rapportens anbefalinger. Rapport samt pixi-udgave af rapporten er vedhæftet sagen som bilag.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Erhvervsfremme_forenklingsudvalg_slides_final

18 04 06 Erhvervsfremmeudvalgets rapport Fokuseret og Fremtidssikret

Forenklingsudvalgets anbefalinger

Punkt 57: Lukket

13.06.02-G10-3-17

Punkt 58: Igangsætning af lokalplanforslag og tillæg til Kommuneplan 2017 af skolebyggeri på Hobrovej 24

01.02.05-P16-24-14

Resume

Forvaltningen har modtaget et forslag til udvidelse af Forberedelsesskolen i form af skolebyggeri på naboejendommen Hobrovej 24 i Randers Midtby.

Forberedelsesskolen mangler plads til elever og ansatte. De eksisterende bygninger er udnyttet til bristepunktet, og der kan ikke bebygges mere på skolens nuværende ejendom på Hobrovej 26B.

Forberedelsesskolen har derfor købt ejendommen på hjørnet af Reiersensvej til opførelse af nyt skolebyggeri. Forberedelsesskolen har ansøgt om at nedrive det eksisterende boligbyggeri på hjørnet for at opføre nyt skolebyggeri i op til 4½ etage

Projektet forudsætter, at der vedtages en ny lokalplan og tillæg til Kommuneplan 2017.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at planlægning sættes i gang som beskrevet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget et forslag til udvidelse af Forberedelsesskolen på Hobrovej med ejendommen Hobrovej 24 på hjørnet af Reiersensvej i Randers. Det vil betyde, at den nuværende boligbebyggelse skal nedrives med henblik på at opføre nyt skolebyggeri i op til 4½ etage

Ansøgningen og visualiseringer er i bilag 1.

Lokalplanområdet forventes at omfatte Forberedelsesskolens eksisterende skoleejendom på Hobrovej 26A, der indeholder to bygninger i hhv. 4 og 4 ½ etager og skolegård, samt nabogrunden Hobrovej 24 og vejarealet derimellem. Oversigtskort med udkast til lokalplangrænse er i bilag 2.

Eksisterende byggeri

Det ansøgte projekt omfatter en hjørnegrund på 460 m², der i dag indeholder en bevaringsværdig bygning i 3½ etage langs Hobrovej og en lav gårdmur langs skel op ad Reiersensvej. Den eksisterende bygning har en bevaringsværdig på 4 og er indrettet med 7 lejligheder. Den nuværende bebyggelsesprocent er ca. 194 på ejendommen.

Det ansøgte projektforslag

Det ansøgte projekt udfylder karrens hjørnegrund med bebyggelse, der afslutter den eksisterende karrestruktur. Projektet udgør samlet 1.020 etagemeter. Grunden har et stort terrænfald, der understreges i byggeriet ved, at bygningen opdeles i en 4½ etages og en 3½ etages bygning. Bebyggelsen trapper ned i etagehøjde og indgår i en sammenhæng med nabobebyggelsen.

Bygningen langs Reiersensvej ønskes opført i 4 etager med udnyttelig tagetage og kælder, hvor der ønskes indrettet klasselokaler, depot og trapperum. Byggeriet på hjørnet af Hobrovej og Reiersensvej ønskes opført i 3 etager med udnyttet tagetage, hvor der i stuen ønskes samlingssted i form af auditorie, mens 1. og 2. sal indrettes til klasselokaler. Projektet har i baggården en fremskudt underetage til auditorie med amfitræppe. Ovenpå auditoriet ønskes et udendørs opholdsareal.

Nyt byggeri placeres, så facadelinjen flugter med eksisterende nabobebyggelse af Reiersensvej. Det betyder, at skel rykkes tilbage, så skel følger bebyggelsens afgrænsning. Ved tilbagerykning af skel overdrages et areal på ca. 50 m² til Randers Kommune som offentligt vejareal. Det betyder, at ejendommens areal reduceres til ca.

410 m² i grundstørrelse, så projektets bebyggelsesprocent bliver ca. 250%.

Facaden mod gaden beklædes med røde tegl i to forskellige farvenuancer, der harmonerer med kvarteret, og samtidig understøtter princippet om en nedtrapning og opdeling af 2 huse. (En del af visualiseringerne i bilag 1 viser bebyggelse med pudsede facader). Tag ønskes opført med røde vingetegl med tagåbninger til udkig. Tagetagen er på det laveste byggeri indrettet til opholdsareal i form et overdækket uderum. Den overdækket tagflade fremstår i baggården transparent med en gennemsigtig net/gitter konstruktion.

Projektet viser efter dialog med forvaltningen, at der etableres en "aflastningszone" med 3 nye parkeringspladser på Reisersensvej (offentlig vej), samt at der gives mulighed for at ensrette gaden.

Nuværende planforhold

Området er omfattet af gældende temalokalplan 520, der har til formål at fastholde og bevare områdets særegne bebyggelses struktur og bygningstyper.

Projektet er i sig selv lokalplanpligtigt og kan ikke gennemføres inden for rammerne af den gældende temalokalplan. Projektet kræver derfor, at der vedtages en ny lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Hobrovej 24 er i kommuneplanen (rammeområde 1.02.B6) udlagt til etageboliger, institutioner og lignende. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 4.5 etager. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 155%.

Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår bebyggelsesprocenten. Planlægningen forudsætter, at der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2017, hvor den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 155% til 250% for ejendommen. Der er tale om en mindre ændring af kommuneplanen, som ikke forudsætter fordebat.

Forberedelsesskolens eksisterende bebyggelse på Hobrovej 26A er i kommuneplanen (rammeområde 1.02.B.8) udlagt til etageboliger, institutioner og lignende. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 5 ½ etager. Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 195%. Bebyggelsesprocenten gælder for den enkelte ejendom.

Planlægningen for Hobrovej 26A er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Bevaringsudvalget

Bevaringsudvalget har behandlet sagen på møde den 28. februar, hvor udvalget udtalte følgende:

Bevaringsudvalget mener, at det er vigtigt at arbejde for, at skolen kan blive i kvarteret. Bevaringsudvalget mener dog ikke, at det indsendte forslag i bl.a. materialevalg lever op til placeringen i et område med bevaringsværdier. Der bør i højere grad tages udgangspunkt i materialevalget i området fx ved at opføre bebyggelsen i tegl, og at der arbejdes med et nutidigt arkitektonisk udtryk med hensyntagen til områdets eksisterende karakter. Bevaringsudvalget ønsker, inden udvalget tager stilling til, om det kan anbefales, at bygningen kan nedrives, - at der forelægges et tilpasset projektet. Bevaringsudvalget vil henstille til, at der bliver udarbejdet en tilstandsrapport som beskriver bygningens almene tilstand

Bevaringsudvalget har behandlet det ansøgte projektforslag med tegl den 11. april 2018. Bevaringsudvalget anbefaler:

- *at der arbejdes videre med tegl som facademateriale mod gaden.*
- *at der er fokus på udformning af hjørne og tag.*
- *at der arbejdes videre med en løsning hvor nedrivning er en forudsætning for projektet.*

Principper for planlægningen

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i ansøgningen og udlægge området til institution og skole. Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelsens udformning og etagehøjde kan indpasses i områdets eksisterende randstruktur. Byggeriets opdeling og nedtrapning indgår i en sammenhæng med randbebyggelsens øvrige nabobygninger og områdets omgivende skala, der består af varierende etagehøjder fra 3½ til 4½ etager.

Området er et særligt kvarter med mange fine bevaringsværdige byggerier med en stor detaljering, bl.a. bygningen på Hobrovej 26A. Området er omfattet af temalokalplan 520, der bl.a. har til formål at sikre områdets særegne bebyggelsesstruktur og bygningstyper, så ny bebyggelse inden for området tilpasses den

eksisterende bebyggelse i udtryk og dimensioner. Dette bør også sikres i den nye lokalplanen, hvor der bør være krav til byggeriets ydre fremtræden og materialevalg, så byggeriet i udtryk tilpasses stedet.

Forvaltningen vurderer, at der bør ske en yderligere bearbejdning af bygningens arkitektoniske udtryk og detaljering i lokalplanprocessen i form af nærmere stillingtagen til bl.a. facadens materialevalg, dimensioner og åbninger, detaljer og farver.

Lokalplanen skal sikre, at:

- husets udtryk og dimensioner bearbejdes, så det i højere grad fremstår med et samlet "greb" fra sokkel til tag.
- materialevalg og arkitektonisk udtryk harmonerer med eksisterende bebyggelse i området fx. ved at det sikres, at bebyggelsen opføres med facader i tegl, og
- ansøger etablerer "aflastningszone" og offentlige parkeringspladser på Reiersensvej i forbindelse med projektets gennemførelse.

Vej og parkering

Af hensyn til sikker krydsning for skolebørn samt trafikafvikling bør der i forbindelse med tilbagerykning af facaden langs Reiersensvej etableres en udvidet og mere tydeliggjort fodgængerzone tværs over Reiersensvej i form af en "afsætningsplads" og nye parkeringspladser.

Forvaltningen vurderer, at det vil være en god løsning at indarbejde en "afsætningsplads" med nye p-pladser og ensrette Reiersensvej op til Bredstrupsgade, da det vil reducere generne på Hobrovej, hvor der i dag er en del u hensigtsmæssige standsninger i myldretiden.

Parkeringsnormen til ny skolebebyggelse vil svare til parkeringskravet til de eksisterende boliger, men af hensyn den konkrete anvendelse og parkeringssituationen og trafikafviklingen i området, foreslår forvaltningen, at der i lokalplanen stilles krav om, at ansøger etablerer mindst 3 nye offentlige parkeringspladser i forbindelse med den ønskede "aflastningszone" på den kommunalt ejede Reiersensvej.

Der vil desuden være mulighed for på sigt at ensrette Reiersensvej op til Bredstrupsgade.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Afledte udgifter i forbindelse med ombygninger af veje og fortove, etablering af p-pladser og flytning af skel ved "aflastningszone" forventes at kunne pålægges bygherre. Hvis der skal etableres flere parkeringspladser som skråparkering langs Reiersensvej nord for området, så vil det være en kommunal udgift.

Bilag

Bilag 1_Ansøgt projekt

Bilag 2_Oversigtskort 1.1000

fremlæggelse til UU d. 25.4.2018_Hobrovej 24_

Punkt 59: Igangsætning af planlægning for område til centererhverv ved Messingvej i Randers

01.02.03-P15-24-17

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om et projekt til kontorerhverv, liberale erhverv, detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, restaurant mv. på Århusvej 120, Paderup - på hjørnet af Århusvej og Hammelvej i Randers. Projektet omfatter en ny vejadgang/svingbane fra Århusvej. Projektet ønskes gennemført i etaper, i første omgang uden lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at projektet inkl. ny vejadgang forudsætter, at der vedtages en ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen, samt at planlægningen bør omfatte en større geografi end det ansøgte for at sikre sammenhængende planlægning og en hensigtsmæssig offentlig proces.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til udviklingsudvalget,

1. at bebyggelse til særlig pladskrævende varer uden vejadgang kan gennemføres inden for gældende planlægning - med høring i forhold til dispensationer,
2. at planlægning for øvrige anvendelser samt vejadgang og indledende høring af virksomheder sættes i gang som beskrevet i nedenstående, og som afgrænset i bilag 5,
3. at forvaltningen i praksis ikke udarbejder planforslag, før der ligger en konkret aftale med de grundejere, der berøres direkte af den ansøgte vejadgang.

Beslutning

Sagen blev udsat med henblik på, at forvaltningen belyser spørgsmål omkring vejadgang.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om et projekt til kontorerhverv, liberale erhverv, detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper, restaurant mv. på Århusvej 120, Paderup - på hjørnet af Århusvej og Hammelvej i Randers. Projektet omfatter desuden en svingbane fra Århusvej.

Ansøger ønsker at gennemføre en første etape med højresvingbane og byggeri til særlige pladskrævende varer, kontorer og liberale erhverv på baggrund af det eksisterende plangrundlag dvs. uden lokalplan og en anden etape med ny lokalplan, hvor der kan etableres restaurant. Ansøgningen ses i bilag 1.

Projektet omfatter en ejendom, der i dag henligger med en bolig, som er delvist skjult af beplantning. Ansøger ønsker at udnytte ejendommens synlige placering på hjørnet af Århusvej og Hammelvej til en større domicilbygning med blandet anvendelse og med en let adgangsvej fra Århusvej via ny svingbane. Skitser og visualisering er i bilag 2. Ejendommens beliggenhed ses på bilag 3.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at projektet vil bidrage til en visuel helhed langs Århusvej og give området et mere bymæssigt præg. Der har som led i projektforhandlingerne været stor fokus på at sikre de sammenhængende grønne arealer foran bebyggelsen, så der dannes en attraktiv helhed langs indfaldsvejene, samtidig med at områdets karakter af "velkomst" til Randers by bibeholdes. Det gældende plangrundlag regulerer i dag områdets bebyggelse, så der holdes afstand til de overordnede veje og sikrer hermed et sammenhængende grønt forareal.

Nuværende planforhold

Området er i Byplanvedtægt 37 / Lokalplan 111 og kommuneplanen udlagt til erhverv (lettere industri mv.) samt detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. Notat om nuværende planforhold ses i bilag 4.

Det fremgår af byplanvedtægten, at området er udlagt til industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Den sidste del af bestemmelserne samt

praksis i området danner grundlag for, at forvaltningen vurderer, at der kan dispenseres til særlig pladskrævende varer.

Udviklingsudvalget har den 22. februar 2018 igangsat revision af erhvervsområder i kommuneplanen, hvor dette område pga. beliggenhed forventes omdannet til centererhverv. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med dette.

Vejforhold

Ansøger anfører, at en ny tilkørsel til ejendommen Århusvej 120 fra Århusvej er en forudsætning for at gennemføre projektet. Forvaltningen kan ikke anbefale en særskilt svingbane alene til denne ejendom, da dette ikke er trafikalt begrundet og kan danne præcedens for sammenlignelige ejendomme langs Århusvej. Århusvej er en primær trafikvej, der er meget vigtig for trafikafviklingen i den sydlige del af Randers, og der har derfor tidligere været fokus på, at mindske antallet af til- og frakørsler til Århusvej. Desuden har byrådet bevilliget midler til at øge fremkommeligheden på Århusvej.

Hvis området omkring Messingvej som en helhed ændrer karakter fra et egentligt erhvervsområde til mere publikumsorienterede centererhverv, kan det være hensigtsmæssigt at lette adgangen til hele området, for mest effektivt at lede trafikken det rigtige sted hen. Forvaltningen har derfor bedt ansøger om at skitsere en helhedsorienteret trafikal løsning, som giver en god adgang til hele det bagvedliggende område. Forvaltningen er dog bekendt med, at en nabovirksomhed i området har udtrykt bekymring for et øget omfang af gennemkørende trafik.

Hvis byrådet giver mulighed for en ny adgangsvej skal der tages højde for adgangen til de eksisterende virksomheder i området, de nye funktioner på Århusvej 120 samt områdets bløde trafikanter.

Ansøger har udarbejdet en skitse til vejudformning - bilag 2. Ansøger ønsker hurtigt at komme i gang med projektrealisering, men da løsningsforslaget involverer naboejendommen Messingvej 20H-L kræver det bl.a., at der foreligger en aftale med grundejeren. Løsningsforslaget involverer desuden et mindre kommunalt areal.

Vurdering af behov for ny lokalplan

Det er forvaltningens vurdering, at realisering af de ønsker, der fremgår til etape 1 inkl. en ny vejadgang, forudsætter at der vedtages en ny lokalplan.

Begrundelsen for at udvide tilkørselsforholdene til området bunder i en ændret anvendelse af et større område, som kan sikres ved en lokalplanændring. En ny lokalplan kan medtage både en ændret anvendelse af området til centererhverv bl.a. liberale erhverv, kontorer, restaurationer og særlig pladskrævende varer, en ny vejadgang fra Århusvej og nye retningslinjer for bebyggelsen, og derved også undgå en række dispensationer fra bl.a. byggeplaner.

Det er dog forvaltningens vurdering, at der evt. kan meddeles dispensation (efter høring af berørte parter) til særlig pladskrævende varer inden for den gældende lokalplan, så byggeriet evt. kan opstartes sideløbende med lokalplanlægning. Men der vil i så fald ikke være sikkerhed for vejadgang eller øvrige ønsker til anvendelse, før en ny lokalplan er vedtaget. Restauranter og liberale erhverv er i modstrid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser og forudsætter ny lokalplan.

Ansøgers ønsker forudsætter, at kommuneplanrammen ændres til mere centerorienteret anvendelse. Forvaltningen vurderer derfor, at projektet kræver både ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Da projektet vil betyde en væsentlig ændring i forhold til omgivelserne - samt indeholde en række ændrede overordnede principper - bør en ny lokalplan omfatte et større geografisk område end det pågældende projekt. Både i forhold til vejføring samt for at sikre, at centererhvervene ikke pålægger eksisterende erhverv i området restriktioner, er der behov for, at hele området omkring Messingvej ses under et.

Ændringen af kommuneplanen har ikke en karakter, der kræver fordebat, men forvaltningen anbefaler at afholde en proces, som giver de øvrige virksomheder i området mulighed for at komme til orde. Set i lyset af bekymringen fra en nabovirksomhed finder forvaltningen det hensigtsmæssigt at involvere en større kreds. Forvaltningen anbefaler derfor at udsende et høringsbrev til virksomhederne indenfor det foreslåede lokalplanområde - bilag 5 (forslag til lokalplangrænse). Derved får virksomhederne mulighed for at komme med bemærkninger til den ændrede vejføring - men også komme med ønsker til fremtidig anvendelse mv., der evt. kan indgå i planlægningen.

Hvis der kommer forslag eller bemærkninger, der kan have væsentlig betydning for planlægningen og

udformningen af projektet, vil de blive præsenteret for udvalget inden forvaltningen går i gang med planlægningen. Ellers vil de indkomne bemærkninger blive fremlagt i forbindelse med vedtagelse af planforslagene.

Principper for planlægningen

Lokalplanen bør udlægge området til centererhverv med mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper, kontorer, liberale erhverv, restaurationer, serviceformål og mindre værksteder.

Lokalplanen bør tage udgangspunkt i konkrete principper for bebyggelse langs Århusvej med et bredt grønt forareal, facadebyggelinjer, parkering, skiltning, anvendelse og hensigtsmæssige trafikale løsninger. Tillæg til kommuneplanen har til formål at ændre anvendelsen til også at omfatte centererhverv. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Der skal i planlægningen tages højde for, at arealet der lokalplanlægges for, ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser.

Forvaltningen vurderer, at projektforslaget skal bearbejdes i forbindelse med planlægningen, herunder detailprojektering af de trafikale løsninger, så det sikres at fx varelevering til de enkelte bygninger foregår hensigtsmæssigt, og at stiforløbet i området er sammenhængende.

Økonomi

Planlægningen forventes ikke at medføre udgifter for kommunen. Udgifter til svingbane forventes afholdt af bygherre.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning

Bilag 2 - Skitser og visualisering

Bilag 3 - oversigtskort

Bilag 4 - Nuværende planforhold

Bilag 5 - forslag til LP grænse

Powepoint til Messingvej

Punkt 60: Lukket

82.01.00-Ø54-1-18

Punkt 61: Lukket

13.06.02-P27-2-18

Punkt 62: Godkendelse af delvis frasalg af almen boligafdeling

03.10.02-P19-2-17

Resume

Boligorganisationen A/B Andelsbo, afdeling 10, ønsker at frasælge en ejendom beliggende Tjærbyvej 47, 8930 Randers NØ, som tidligere har været anvendt til børnehaven. Børnehaven fraflyttede i efteråret 2012, og ejendommen har siden stået tom. Boligorganisationen ønsker derfor at frasælge ejendommen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at frasalg af ejendommen godkendes på betingelse af, at provenuet ved salget anvendes til nedbringelse af realkreditlån, hvilket også er i overensstemmelse med boligorganisationens ønske.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Randers Kommune har modtaget en ansøgning fra RandersBolig på vegne af boligorganisationen A/B Andelsbo, afdeling 10, om godkendelse af frasalg af ejendommen beliggende Tjærbyvej 47, matr. nr. 5aæ, Dronningborg Hgd., Dronningborg.

Afdeling 10 består af to institutionsbygninger beliggende Tjærbyvej 47 - en vuggestue (matr.nr. 5dx) og en nedlagt børnehaven (matr.nr. 5aæ). Der er således to ejendomme i afdelingen. Det er alene den ene ejendom, børnehaven, som ønskes frasolgt. Vuggestuen er i drift via en selvejende institution, mens børnehaven har stået tom siden oktober 2012, hvor Randers Kommune opsigte kontrakten. Da der er krav om balanceløje i afdelingen, betales tomgang i børnehaven af vuggestuen, der så kompenseres af Randers Kommune. Et frasalg af børnehaven vil betyde, at udgiften til tomgang vil bortfalde.

Randers Kommune har meddelt boligorganisationen, at kommunen ikke længere skal anvende bygningen til børnehaven ligesom kommunen ikke ønsker at gøre brug af forkøbsretten til ejendommen.

RandersBolig oplyser, at ejendommen kun bliver minimalt vedligeholdt, og fremstår nedslidt og i utidsvarende stand.

Baggrunden for at ejendommen ikke er søgt frasolgt tidligere er, at den fremtidige anvendelse af ejendommen har været under afklaring. Boligorganisationen har nu afklaret, at afdelingen skal delvis frasælges, og er blevet kontaktet af en interesseret køber. I forbindelse med det, er der indhentet en vurdering fra en ejendomsmægler, hvoraf det fremgår, at ejendommen vurderes at kunne sælges for op til 600.000 kr.

Frasalget af børnehaven er godkendt på både organisationsbestyrelsesmøde samt repræsentantskabsmøde, henholdsvis den 26. september 2017 og den 13. marts 2018. Tilsynet har påset, at formalia i forbindelse med godkendelse af delvis frasalg af afdelingens ejendom er iagttaget, samt at frasalget er beboerdemokratisk godkendt. Repræsentantskabet vedtog enstemmigt at gennemføre et salg af ejendommen.

Der er en restgæld i afdelingen på ca. 110.000 kr. fordelt på to lån. RandersBolig oplyser, at provenue i forbindelse med frasalg af børnehaven og den tilhørende matrikel vil blive anvendt til indfrielse af restgæld. Eventuel yderligere provenue vil indgå i boligorganisationens dispositionsfond.

Frasalget foreslås betinget af, at provenuet ved salget anvendes til nedbringelse af realkreditlån.

Økonomi

Ingen.

Punkt 63: Ansøgning om godkendelse af renovering af afdeling 13, Purhus i Boligselskabet af 2014

03.02.12-P19-1-18

Resume

Kuben Management har på vegne af Boligselskabet af 2014, afdeling 13, Purhus, fremsendt ansøgning om godkendelse af skema A til renovering af afdelingens boliger.

Randers byråd har den 1. september 2014 godkendt kapitaltilførselssagen for afdelingen. Denne ansøgning vedrører den fysiske del af afdelingens helhedsplan, og medfører renovering af alle afdelingens boliger til en samlet anlægssum på 30,4 mio. kr.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget ,

1. at skema A for renovering af boliger i Boligselskabet af 2014, afdeling 13, Purhus godkendes med en samlet anskaffelsessum på 30,4 mio. kr.,
2. at der optages ekstern finansiering i henhold til den beskrevne finansieringsplan,
3. at den forventede gennemsnitlige husleje for boligerne efter renovering på 877 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug godkendes,
4. at Randers Kommune yder garanti på 100% for det støttede realkreditlån på 4,9 mio. kr. med regaranti fra Landsbyggefonden (50 %),
5. at Randers Kommune yder garanti på 100 % for det ustøttede realkreditlån på 25,5 mio. kr. henset til sagens ekstraordinære karakter,
6. at anvendelse af AB92 med de i sagen oplyste fravigelser godkendes,
7. at forvaltningen for at fremme projektet mest muligt bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Kuben Management har på vegne af Boligselskabet af 2014, afdeling 13, Purhus, indsendt en ansøgning om godkendelse af skema A for gennemførelse af den fysiske helhedsplan for afdelingen.

Afdelingen blev i 2015 overført til det nyoprettede boligselskab Boligselskabet af 2014, men hørte tidligere under Randersegnens Boligforening, der gik konkurs i december 2011. Som en følge heraf har afdelingen et stort efterslæb på vedligeholdelse og renovering af afdelingens ejendomme.

Som en konsekvens af konkursen blev der i samarbejde med Landsbyggefonden udarbejdet helhedsplaner for samtlige afdelinger under det tidligere Randersegnens Boligforening, herunder afdeling 13, Purhus. Helhedsplanerne blev principgodkendt af Randers byråd den 1. september 2014. Fokus var i første omgang på gennemførelse af den økonomiske del af helhedsplanerne, da afdelingerne var truet af konkurs grundet likviditetsmangel. Der er i den forbindelse udbetalt kapitaltilførsel til afdelingen for at genoprette deres økonomi.

Nu skal den fysiske del af helhedsplanen godkendes og gennemføres. I den forbindelse er det en forudsætning for gennemførelsen, at kommunen stiller garanti for de nødvendige lån.

Beskrivelse af projektet

Afdeling 13, Purhus består af i alt 260 boliger, beliggende i tidligere Purhus Kommune, med et samlet etageareal på 20.273 m².

Mange af afdelingens ejendomme lider under betydelige byggetekniske udfordringer. Blandt andet er der tagbeklædning, der smuldrer. Træværk i vinduer og døre er også under tydelig nedbrydning flere steder. Der vil i forbindelse med renoveringens gennemførelse blandt andet blive gennemført udskiftning af tagkonstruktioner, udskiftning af vinduer og døre samt udført diverse reparations- og opretningsarbejder. Fordelingen på de enkelte ejendomme fremgår af vedhæftede oversigt over udbedringer.

Kuben Management har beregnet en fremtidig gennemsnitlig husleje efter renovering på 877 kr. pr. kvm. pr. år. Huslejen før renovering udgør 834 kr. pr. kvm. pr. år ifølge budget 2018. Den forventede huslejestigning er således på 43 kr. pr. kvm. pr. år, hvilket svarer til en stigning på 5,1 %. Det svarer til, at en gennemsnitlig familiebolig på 75 kvm. efter gennemførelse af projektet vil få en husleje på ca. 5.480 kr. + forbrug, hvilket er en stigning på ca. 270 kr. pr. måned. Den beregnede leje lægges til grund ved tilsagnet. Huslejen er høj for området, men der er ikke problemer med tomgang eller genudlejning i afdelingen på nuværende tidspunkt.

Der er ingen udlejningsproblemer i afdelingen i dag, og huslejestigningen forventes ikke at medføre udlejningsproblemer. Da projektet i afdelingen primært vedrører opretning af klimaskærmen (tage, vinduer og døre), er der ikke planlagt genhusning af beboere i forbindelse med projektets gennemførelse.

Projektkøkonomi

Anlægssummen for projektet er på 30,4 mio. kr. og består af:

- støttet arbejde på i alt 4,9 mio. kr.
- ustøttet arbejde på i alt 25,5 mio. kr., der består af moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder.

Projektet finansieres således:

- støttet realkreditlån 4,9 mio. kr.
- ustøttet realkreditlån 25,5 mio. kr.

Det er en forudsætning for projektets gennemførelse og Landsbyggefondens støtte til projektet, at kommunen godkender lånehjemtagelserne samt stiller kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil blive fastsat ved færdigmelding af byggeriet, men det må forventes, at kommunen skal yde 100 % lånegaranti for det støttede lån, svarende til 4,9 mio. kr. Landsbyggefondens yder regaranti på 50 % af det støttede lån, da det er en del af den støttede helhedsplan.

Det må endvidere forudsættes, at kommunen skal stille 100 % garanti for det ustøttede realkreditlån på 25,5 mio. kr. til gennemførelse af de ekstraordinære moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder. Normalt har en kommune ikke lov til at stille garanti for et lån til ustøttede arbejder (fx almindelige, planlagte vedligeholdelsesarbejder). Men almenboliglovgivningen giver mulighed for i ekstraordinære tilfælde at stille garanti for realkreditlån til ustøttede arbejder. Der skal være tale om en særlig, ekstraordinær situation. Forvaltningen vurderer, at der i denne sag er tale om en ekstraordinær situation, da boligforeningen gik konkurs, og afdelingen som følge heraf ikke har mulighed for at opnå støtte fra boligforeningen, ligesom der ikke har været sparet op i det nødvendige omfang på grund af den særlige situation omkring Randersegnens Boligforenings konkurs.

Projektet forventes ikke at kunne gennemføres uden 100 % kommunal garantistillelse for begge realkreditlån, både det støttede og det ustøttede.

Beboerdemokratisk vedtagelse

Beboerne i afdeling 13, Purhus har på ekstraordinært afdelingsmøde den 19. marts 2018 stemt om helhedsplanen, herunder om huslejestigningen på 43 kr. pr. kvm. pr. år. Der var rettidigt indkaldt til det ekstraordinære afdelingsmøde. Der var 59 for og 7 imod. Helhedsplanen er således godkendt af afdelingen.

Hovedbestyrelsen har ligeledes godkendt helhedsplanen, herunder at der optages eksternt finansiering i henhold til finansieringsplanen.

Betingelser for godkendelse

Når kommunen giver tilsagn til etablering af almene boliger, skal kommunen ifølge almenboliglovgivningen stille som betingelse, at støttebekendtgørelsens krav om diverse, specifikt oplistede bestemmelser overholdes.

Derudover skal kommunen stille som betingelse, at bygherren lægger AB92 (Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed) til grund uden fravigelser. Kommunen kan dog tillade fravigelser ved en begrundet ansøgning om dette.

Kuben Management har i deres ansøgning om godkendelse af skema A tillige ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB92 med visse fravigelser. Kuben Management har begrundet ønsket om fravigelser med, at der er tale om tiltag, der enten afspejler gældende praksis for offentlige og offentligretlige bygherrer, fremmer en hensigtsmæssig og effektiv sagsgang eller sikrer bygherren bedre i forholdet til entreprenøren. Hovedparten af fravigelser er godkendt af boligorganisationernes Landsforening og/eller i overensstemmelse med praksis for offentlige bygherrer og anvendes bredt i branchen. Der er lagt vægt på, at der ikke ændres væsentligt på balancen mellem bygherre og entreprenør i forhold til de almindelige vedtagne betingelser for branchen.

På den baggrund indstilles det, at det godkendes, at AB92 lægges til grund for projektet med de ansøgte fravigelser.

For at fremme projektets gennemførelse mest muligt indstiller forvaltningen slutteligt, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A.

Økonomi

Med godkendelse af skema A forudsættes det samtidigt, at Randers Kommune stiller 100 % kommunal garanti for både det støttede realkreditlån på 4,9 mio. kr. (med en regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden) samt det udstøttede realkreditlån på 25,5 mio. kr., i alt 30,4 mio. kr.

Der er tidligere godkendt og udbetalt kapitaltilførsel på 406.400 kr. til afdelingen i forbindelse med nærværende helhedsplan. Der skal dermed ikke udbetales yderligere i forbindelse med nærværende ansøgning om godkendelse af skema A.

Punkt 64: Ansøgning om godkendelse til renovering af afdeling 14, Assentoft i Boligselskabet af 2014

03.02.12-P19-2-18

Resume

Kuben Management har på vegne af Boligselskabet af 2014, afdeling 14, Assentoft, fremsendt ansøgning om godkendelse af skema A til renovering af afdelingens boliger.

Randers byråd har den 1. september 2014 godkendt kapitaltilførselssagen for afdelingen. Denne ansøgning vedrører den fysiske del af afdelingens helhedsplan, og medfører renovering af alle afdelingens boliger til en samlet anlægssum på 17,8 mio. kr.

Randers Kommune forudsættes at yde tilskud i form af garantistillelse for begge realkreditlån, der hjemtages i forbindelse med projektets gennemførelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget ,

1. at skema A for renovering af 94 boliger i Boligselskabet af 2014, afdeling 14, Assentoft godkendes med en samlet anskaffelsessum på 17,8 mio. kr.,
2. at der optages ekstern finansiering i henhold til den beskrevne finansieringsplan,
3. at den forventede gennemsnitlige husleje for boligerne efter renovering på 840 kr. pr. kvm. pr. år excl. forbrug godkendes,
4. at Randers Kommune yder garanti på 100 % for det støttede realkreditlån på 2,4 mio. kr. med regaranti fra Landsbyggefonden (50 %),
5. at Randers Kommune yder garanti på 100 % for det ustøttede realkreditlån på 15,4 mio. kr. henset til sagens ekstraordinære karakter,
6. at anvendelse af AB92 med de i sagen oplyste fravigelser godkendes,
7. at forvaltningen for at fremme projektet mest muligt bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A.

Beslutning

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Kuben Management har på vegne af Boligselskabet af 2014, afdeling 14, Assentoft, indsendt en ansøgning om godkendelse af skema A for gennemførelse af den fysiske helhedsplan for afdelingen.

Afdelingen blev i 2015 overført til det nyoprettede boligselskab Boligselskabet af 2014, men hørte tidligere under Randersegnens Boligforening, der gik konkurs i december 2011. Som en følge heraf har afdelingen et stort efterslæb på vedligeholdelse og renovering af afdelingens ejendomme.

Som en konsekvens af konkursen blev der i samarbejde med Landsbyggefonden udarbejdet helhedsplaner for samtlige afdelinger under det tidligere Randersegnens Boligforening, herunder afdeling 14, Assentoft. Helhedsplanerne blev principgodkendt af Randers byråd den 1. september 2014. Fokus var i første omgang på gennemførelse af den økonomiske del af helhedsplanerne, da afdelingerne var truet af konkurs grundet likviditetsmangel. Der er i den forbindelse udbetalt kapitaltilførsel til afdelingen for at genoprette deres økonomi.

Nu skal den fysiske del af helhedsplanen godkendes og gennemføres. I den forbindelse er det en forudsætning for gennemførelsen, at kommunen stiller garanti for de nødvendige lån.

Beskrivelse af projektet

Afdeling 14, Assentoft består af i alt 94 boliger, beliggende i Assentoft og nærmeste omegn, med et samlet etageareal på 7.333 m².

Mange af afdelingens ejendomme lider under betydelige byggetekniske udfordringer. Blandt andet er der tagbeklædning, der smuldrer og er i så dårlig stand, at der flere steder er udlagt presenninger for at beskytte beboere og bygningsdele mod vejrlig. Træværk i vinduer og døre er også under tydelig nedbrydning flere steder. Der vil i forbindelse med renoveringens gennemførelse blandt andet blive gennemført udskiftning af tagkonstruktioner, udskiftning af vinduer og døre samt udført diverse reparations- og opretningsarbejder. Fordelingen på de enkelte ejendomme fremgår af vedhæftede oversigt over udbedringer.

Kuben Management har beregnet en fremtidig gennemsnitlig husleje efter renovering på 840 kr. pr. kvm. pr. år. Huslejen før renovering udgør 799 kr. pr. kvm. pr. år ifølge budget 2018. Den forventede huslejestigning er således på 41 kr. pr. kvm. pr. år, hvilket svarer til en stigning på 5 %. Det svarer til, at en gennemsnitlig familiebolig på 75 kvm. efter gennemførelse af projektet vil få en husleje på ca. 5.250 kr. + forbrug, hvilket er en stigning på ca. 250 kr. pr. måned. Den beregnede leje lægges til grund ved tilsagnet. Huslejen er høj for området, men der er ikke problemer med tomgang eller genudlejning i afdelingen på nuværende tidspunkt.

Der er ingen udlejningsproblemer i afdelingen i dag, og huslejestigningen forventes ikke at medføre udlejningsproblemer. Da projektet i afdelingen primært vedrører opretning af klimaskærmen (tage, vinduer og døre), er der ikke planlagt genhusning af beboere i forbindelse med projektets gennemførelse.

Projektkøkonomi

Anlægssummen for projektet er på 17,8 mio. kr. og består af:

- støttet arbejde på i alt 2,4 mio. kr.
- ustøttet arbejde på i alt 15,4 mio. kr., der består af moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder.

Projektet finansieres således:

- støttet realkreditlån 2,4 mio. kr.
- ustøttet realkreditlån 15,4 mio. kr.

Det er en forudsætning for projektets gennemførelse og Landsbyggefondens støtte til projektet, at kommunen godkender lånehjemtagelserne samt stiller kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Den endelige garantiprocent vil blive fastsat ved færdigmelding af byggeriet, men det må forventes, at kommunen skal yde 100 % lånegaranti for det støttede lån, svarende til 2,4 mio. kr. Landsbyggefonden yder regaranti på 50 % af det støttede lån, da det er en del af den støttede helhedsplan.

Det må endvidere forudsættes, at kommunen skal stille 100 % garanti for det ustøttede realkreditlån på 15,4 mio. kr. til gennemførelse af de ekstraordinære moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder. Normalt har en kommune ikke lov til at stille garanti for et lån til ustøttede arbejder (fx almindelige, planlagte vedligeholdelsesarbejder). Men almenboliglovgivningen giver mulighed for i ekstraordinære tilfælde at stille garanti for realkreditlån til ustøttede arbejder. Der skal være tale om en særlig, ekstraordinær situation. Forvaltningen vurderer, at der i denne sag er tale om en ekstraordinær situation, da boligforeningen gik konkurs, og afdelingen som følge heraf ikke har mulighed for at opnå støtte fra boligforeningen, ligesom der ikke har været sparet op i det nødvendige omfang på grund af den særlige situation omkring Randersegnens Boligforenings konkurs.

Projektet forventes ikke at kunne gennemføres uden 100 % kommunal garantistillelse for begge realkreditlån, både det støttede og det ustøttede.

Beboerdemokratisk vedtagelse

Beboerne i afdeling 14, Assentoft har på ekstraordinært afdelingsmøde den 19. marts 2018 stemt om helhedsplanen, herunder om huslejestigningen på 41 kr. pr. kvm. pr. år. Der var rettidigt indkaldt til det ekstraordinære afdelingsmøde. Der var 62 for og 4 imod. Helhedsplanen er således godkendt af afdelingen.

Hovedbestyrelsen har ligeledes godkendt helhedsplanen, herunder at der optages eksternt finansiering i henhold til finansieringsplanen.

Betingelser for godkendelse

Når kommunen giver tilsagn til etablering af almene boliger, skal kommunen ifølge almenboliglovgivningen stille som betingelse, at støttebekendtgørelsens krav om diverse, specifikt oplistede bestemmelser overholdes.

Derudover skal kommunen stille som betingelse, at bygherren lægger AB92 (Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed) til grund uden fravigelser. Kommunen kan dog tillade fravigelser ved en begrundet ansøgning om dette.

Kuben Management har i deres ansøgning om godkendelse af skema A tillige ansøgt om godkendelse af anvendelse af AB92 med visse fravigelser. Kuben Management har begrundet ønsket om fravigelser med, at der er tale om tiltag, der enten afspejler gældende praksis for offentlige og offentligretlige bygherrer, fremmer en hensigtsmæssig og effektiv sagsgang eller sikrer bygherren bedre i forholdet til entreprenøren. Hovedparten af fravigelser er godkendt af boligorganisationernes Landsforening og/eller i overensstemmelse med praksis for offentlige bygherrer og anvendes bredt i branchen. Der er lagt vægt på, at der ikke ændres væsentligt på balancen mellem bygherre og entreprenør i forhold til de almindelige vedtagne betingelser for branchen.

På den baggrund indstilles det, at det godkendes, at AB92 lægges til grund for projektet med de ansøgte fravigelser.

For at fremme projektets gennemførelse mest muligt indstiller forvaltningen slutteligt, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema B administrativt, såfremt der ikke er ændringer heri i forhold til skema A.

Økonomi

Med godkendelse af skema A forudsættes det samtidigt, at Randers Kommune stiller 100 % kommunal garanti for både det støttede realkreditlån på 2,4 mio. kr. (med en regaranti på 50 % fra Landsbyggefonden) samt det ustøttede realkreditlån på 15,4 mio. kr., i alt 17,8 mio. kr.

Der er tidligere godkendt og udbetalt kapitaltilførsel på 88.400 kr. til afdelingen i forbindelse med nærværende helhedsplan. Der skal dermed ikke udbetales yderligere i forbindelse med nærværende ansøgning om godkendelse af skema A.

Punkt 65: Status 1. kvartal Boligselskabet af 2014

03.10.00-G01-1-18

Resume

Sagen er en orientering om status i Boligselskabet af 2014 1. kvartal 2018.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via udviklingsudvalget og økonomiudvalget,

1. at orienteringen tages til efterretning,
2. at tilsynet med almene boliger opnormeres fast med en halv stilling svarende til 300.000 kr. årligt fra medio 2019. Bevillingen er derfor 150.000 kr. 2019, mens den er 300.000 i henholdsvis 2020 og 2021. Beløbet finansieres af rammen til almene boliger.

Beslutning

Orienteringen tages til efterretning.

Indstilles godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 18. december 2017, at Boligselskabet af 2014 fortsat skal være under skærpet tilsyn, og at en del af det skærpede tilsyn skal være, at der fortsat skal indsendes en kvartalsvis afrapportering om Boligselskabet af 2014s stade til tilsynet.

Denne sag er en orientering om indholdet af første staderapport for 2018. Til sagen er vedhæftet den fremsendte staderapport for Boligselskabet af 2014.

Afstemning om afdelingernes fortsatte tilhørsforhold til Boligselskabet af 2014

I forbindelse med dannelsen af Boligselskabet af 2014 blev der indskrevet i vedtægterne, at der i 2018 skal afholdes en afstemning om det fremtidige tilhørsforhold i hver afdeling i boligselskabet. Såfremt flere afdelinger vælger at forlade Boligselskabet af 2014, vil det betyde, at boligselskabets økonomi bliver mere sårbar. Det forberedende arbejde er igangsat. Der er afholdt orienteringsmøder for alle afdelingsbestyrelser, og der er ved at blive udarbejdet et orienteringsbrev til samtlige beboere. Tilsynet følger processen tæt med henblik på at sikre, at processen tilrettelægges hensigtsmæssigt og i henhold til vedtægterne. Afstemningerne afvikles på afdelingernes ordinære møder i august og september 2018, hvor det kommer på som et selvstændigt punkt i samtlige afdelinger.

Status på gennemførelse af helhedsplanerne

Arbejdet med helhedsplanerne kører på nuværende tidspunkt helt planmæssigt. Landsbyggefonden har godkendt helhedsplanerne for afdeling 4, 5, 13 og 14, og både afdeling 13 og 14 har godkendt helhedsplanerne og de deraf følgende lejestigninger på beboermøde den 19. marts 2018. Der er udarbejdet skema A for begge afdelinger, som er indsendt til godkendelse hos Randers Kommune, og er fremsendt til politisk behandling i udviklingsudvalget den 26. april, økonomiudvalget den 7. maj og byrådet den 14. maj 2018.

Der vil blive afholdt beboermøde i afdeling 4 (Norddjurs Kommune) og 5 (Mariagerfjord Kommune) den 30. april og 3. maj 2018, hvor godkendelse af helhedsplanerne og de deraf følgende lejestigninger vil være på dagsordenen. Disse to helhedsplaner skal efterfølgende politisk behandles i henholdsvis Norddjurs og Mariagerfjord kommuner.

Det forventes, at opstart af renoveringer af afdelingerne sker i februar / marts 2019, hvilket er i overensstemmelse med tidsplanen, som beboerne er blevet præsenteret for. Såfremt det i forbindelse med godkendelse af skema A godkendes, at forvaltningen kan behandle skema B administrativt, vil opstart af renoveringsprojekterne forventeligt kunne ske tidligere.

Status på den økonomiske udvikling i boligselskabet

Økonomien i Boligselskabet af 2014 er stadig meget skrøbelig og svagt konsolideret. Et foreløbigt udkast til regnskab 2017 viser, at den disponible del af dispositionsfonden udgør 2.801 tkr. pr. 31. december 2017 mod

2.817 tkr. pr. 31. december 2016. Dispositionsfonden er dermed fortsat meget sårbar overfor udfordringsbegivenheder, og der er en risiko for, at den ikke kan understøtte afdelingerne fremadrettet. Nogle få udfordringsbegivenheder vil kunne føre til, at saldoen rammer et kritisk lavt niveau, hvor dispositionsfonden ikke vil kunne dække tab ved lejeledighed og fraflytning. En af de primære årsager til, at dispositionsfonden ikke konsolideres hurtigere, er, at flere afdelinger som en del af helhedsplanerne er fritaget for indbetaling af størstedelen af ydelserne til dispositionsfonden.

Huslejeniveauet i Boligselskabet af 2014 er på et acceptabelt niveau, omend i den høje ende. Flere afdelinger vil forventeligt i løbet af de kommende år være i en situation, hvor det vil være nødvendigt at forhøje huslejen yderligere pga. at de afdragsfrie lån, som byrådet godkendte d. 1. september 2014, udløber og som en følge af nødvendige trappestigninger i de årlige henlæggelser. Der er derfor en risiko for, at lejeledighed vil forekomme, når huslejens størrelse ikke afspejler forbedringer i boligens kvalitet. Det kan udgøre en risiko for dispositionsfonden.

Hertil kommer, at den økonomiske støtte, som afdelingerne får fra Landsbyggefonden som en del af helhedsplanen vil skulle aftrappes fra det 5. år efter påbegyndelsen. Det sker allerede fra år 2019, 2020 og 2021. Dette giver isoleret set huslejestigninger på minimum 1 % årligt, eventuelt mere.

Samlet set kan det konkluderes, at Boligselskabet af 2014 fortsat har en skrøbelig økonomi, der vil kræve en stram og fokuseret styring i en årrække fremover. Tilsynet følger økonomien i boligorganisationen meget tæt. Forvaltningen indstiller derfor, at beslutningen om at holde Boligselskabet af 2014 under skærpet tilsyn fastholdes indtil videre.

I forbindelse med iværksættelsen af det skærpede tilsyn med Boligselskabet af 2014 d. 2. maj 2017 bevilgede byrådet en opnormering af tilsynet med almene boliger på ½ årsværk i 2 år. I lyset af vurderingen af fremtiden i Boligselskabet af 2014 foreslår forvaltningen, at denne opnormering gøres permanent. Med et opnormeret tilsyn er der tilstrækkelige ressourcer til at sikre et dybdegående og fagligt alsidigt tilsyn.

Økonomi

Byrådet har d. 2. maj 2017 bevilget ½ stilling til opnormering af tilsynet frem til medio 2019. En permanent opnormering koster i budgetperioden derfor 750.000 kr. Beløbet foreslås finansieret af rammen til almene boliger, hvor der efter den seneste prioriteringsrunde rester 4 mio. kr. i hele budgetperioden, som er afsat til at dække udfordringskommunale udgifter til f.eks. helhedsplaner.

Bilag

statusrapport 1. kvartal 2018

Punkt 66: Sagsstyringsliste pr. 20. april 2018

00.22.04-P35-14-17

Beslutning

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Vedlagt sagsstyringsliste pr. 20. april 2018 for udviklingsudvalget til orientering.

Bilag

UU-sagsstyringsliste_20-4-2018

Punkt 67: Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 25. april 2018

00.22.04-P35-13-17

Beslutning

Intet særskilt at referere.

Sagsfremstilling

Gensidig orientering - Udviklingsudvalgets møde den 25. april 2018.