

REFERAT Økonomiudvalget d. 16-11-2022

Mødedato Onsdag d. 16. november 2022 kl. 15:00

Mødested Mødelokale Gundestrupkarret

Indholdsfortegnelse

Aars Boligforening anmoder om sammenlægning af boliger i afd. 201	3
Bevilling - Handel med fast ejendom, Aars.....	6
Bevilling - Handel med fast ejendom, Aars.....	8
Lukket: Handel med fast ejendom, Aars.....	10

Punkt 470: Aars Boligforening anmoder om sammenlægning af boliger i afd. 201

03.10.01-K08-3-22

Punktoplysninger

Sagsnr.: 03.10.01-K08-3-22

Sagsbeh.: Charlotte Jakobsen

Resume

Aars Boligforening anmoder om, at Byrådet indstiller til Bolig og Planstyrelsen, at der sker sammenlægning af boligerne på Pilevej Aalestrup, afd. 201.

Baggrund

Boligerne på Pilevej består i dag af utidssvarende boliger, og på den baggrund har Aars Boligforening i tæt dialog med Landsbyggefonden udarbejdet en helhedsorienteret renoveringsplan for bygningsafsnittene på Pilevej. Helhedsplanen for boligerne på Pilevej indebærer, at boligerne renoveres, så der gøres op med de bygningsmæssige problemer, der plager bygningerne i dag. Samtidig vil boligerne blive moderniseret, så de fremstår tidssvarende og moderne, og udvalgte boliger vil blive tilgængelighedsrenoveret, så man kan blive boende i boligområdet igennem hele livet.

Derudover indebærer helhedsplanen, at 10 små 1-værelsesboliger sammenlægges til fem 2-værelses familieboliger, hvoraf tre boliger får et boligareal på 71 m², og to boliger får et areal på 74 m². Sammenlægningen af de 10 boliger på Pilevej er et afgørende tiltag for, at skabe den bedste helhedsorienterede renovering og fremtidssikring af afdelingen.

Boligerne i dag

De 10 eksisterende almene familieboliger, som ønskes sammenlagt, er i dag hver 36 m² og består primært af et værelse med køkken, soveplads og stue er samlet i ét. Derudover består boligen af en entré og et badeværelse. I boligens primære rum er der således samlet mange funktioner på meget få kvadratmeter, og den manglende mulighed for at lukke en dør og opdele boligen i for eksempel i køkken/stue og soveværelse skaber en række begrænsninger og uhensigtsmæssigheder. Det er for eksempel ikke muligt for beboerne, at have en lavere temperatur ”i soveværelset”, og det er ikke muligt for beboerne at opdele sin bolig, når de har gæster ved at lukke døren til soveværelset.

Boligernes begrænsede plads og indretningsmuligheder bevirker, at boligerne henvender sig til en meget begrænset beboergruppe. Ydermere er det boligforeningens klare vurdering, at boligernes indretning ikke lever op til de nuværende boligstandarder, der forventes og efterspørges i en by som Aalestrup.

Sammenlægning – tiltag for at styrke udlejningsvilkår og skabe boliger med bredere appel

I sin indretning og funktion minder de 1-værelsesboliger mest af alt om en lille utidssvarende studiebolig – og set i lyset af, at der hverken forefindes ungdoms-, erhvervs- eller voksenuddannelser i Aalestrup, og at den demografiske udvikling tilsiger en stigende andel ældre borgere i Vesthimmerlands Kommune, er behovet for studieboliger ikke udtalt. Overordnet set er det boligforeningens klare vurdering, at boligtypen i sin indretning og funktion ikke matcher de forventninger og krav, som boligforeningen oplever, at der stilles til en moderne udlejningsbolig i Vesthimmerlands Kommune.

Aars Boligforening er bekymret for, at de bevare de små 1-værelsesboliger på Pilevej, da boligtypen ikke opleves som en konkurrencedygtig udlejningscase i det samlede boligudlejningsmarked i Aalestrup. Når en beboer fraflytter en 1-værelsesbolig, efterlader det bekymringer hos boligforeningens udlejningspersonale, der oplever det som en vanskeligere opgave at leje boligforeningens 1-værelsesboliger ud.

Boligsammenlægningerne skal derfor være med til at forebygge risikoen for tomgang i de små boliger på Pilevej, og samtidig imødegå den heraf afledte risiko for, at det samlede boligområde på Pilevej kan få et dårligt ry.

Sammenlægningen af de 10 utidssvarende boliger skal således være med til at fremtidssikre boligområdet på Pilevej ved at forbedre boligernes udlejningsvilkår.

En 2-værelsesbolig vurderes desuden til at have langt flere og fleksible anvendelses- og indretningsmuligheder end en lille 1-værelsesbolig, hvorfor boligtypen forventes at kunne imødekomme boligkrav og -ønsker hos en bredere målgruppe, herunder forskellige aldersgrupper, familieformer og husstandsstørrelser. På den baggrund forventes den sammenlagte bolig at henvende sig til en bredere målgruppe og dermed styrke boligens udlejningspotentiale.

Som led i at fremtidssikre afdelingen, vil der blive skabt tilgængelige og aldringsvenlige boligindretninger i de nye sammenlagte boliger. Boligerne vil dermed blive indrettet med tilgængelige og fremkommelige forhold for alle – også til gangbesværede og personer med fysisk funktionsnedsættelse. På den måde sikrer vi, at de sammenlagte boliger bliver et boligtilbud, der henvender sig til alle, og hvor man kan blive boende igennem hele livet.

Såfremt Bolig- og Planstyrelsen imødekommer nærværende boligsammenlægningsansøgning, vil det samlede boligudbud på Pilevej efter renoveringen fordele sig som følger:

4 stk. 4-værelsesboliger på 107 m²

6 stk. 4-værelsesboliger på 95 m²

16 stk. 3-værelsesboliger på 74 m² - 91 m²

13 stk. 2-værelsesboliger på 67 m² - 71 m²

Konklusion

I henhold til Lov om almene boliger § 28a kan en sammenlægning af almene boliger alene ske, når det er sandsynliggjort, at sammenlægningen vil afhjælpe vedvarende og dokumenterede udlejningsvanskeligheder, eller det vil medføre en ændret beboersammensætning.

Aars Boligforening oplyser, at de oplever udlejningsvanskeligheder på 1-værelsesboliger, samt at der ved en søgning på EDC's lejeindex i sommeren 2022 var 22 ledige lejeboliger i Aalestrup, hvoraf 15 boliger er under 70 m². Denne aktuelle lejeboligledighed understøttes af Aars Boligforenings vurdering af, at der ikke er behov for flere boliger i Aalestrup.

Med udgangspunkt i den oplyste lejesituation for Aalestrup, er det forvaltningens vurdering i overensstemmelse med Aars Boligforenings, at det vil kræve en ombygning af de eksisterende boliger for at fremtidssikre boligerne på Pilevej i afdeling 201, samt højne boligernes udlejningspotentiale.

Vesthimmerlands Kommunes Byråd har tidligere ved beslutning af januar 2022 godkendt skema A, og dermed igangsætningen af renovering- og helhedsplanen for boligerne i afdeling 201.

Se vedlagte beslutning.

Vesthimmerlands Kommunes Byråd vil derfor gerne sammen med Aars Boligforening indstille til Bolig og Planstyrelsen, at det godkendes, at der sker sammenlægning af boligerne i afdeling 201, på Pilevej i Aalestrup.

Forventet konsekvens

Ingen bemærkninger.

Organisering og kommunikation

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 28a

Økonomi

Udgiftsneutral.

Procesplan

Ingen bemærkninger.

Sagen afgøres i

Byrådet via Økonomiudvalget.

Administrationen indstiller

- at Byrådet godkender, at det indstilles til Bolig- og Planstyrelsen, at der skal ske sammenlægning af boligerne i afdeling 201.

Beslutning

Fraværende: Theresa Berg Andersen

Administrationens indstilling anbefales godkendt.

Bilag

Redegørelse vedr boligsammenlægninger_Aars Boligforening afd. 201_Juli 2022.pdf

Plantegninger_Sammenlægning af boliger_Pilevej_Aars Boligforening afd. 201.pdf

Kommunal godkendelse af skema A afd. 201.pdf

Punkt 471: Bevilling - Handel med fast ejendom, Aars

82.01.00-G01-7-22

Punktoplysninger

Sagsnr.:82.01.00-G01-7-22

Sagsbeh.: Benedikte Thorsen og Adnan Fejzic

Resume

Denne sagsfremstilling behandler udelukkende de bevillingsmæssige konsekvenser i forbindelse med kommunens køb af ejendom og erhvervsjord.

Baggrund

Vesthimmerlands Kommunes Økonomiudvalg godkendte på deres møde den 12. oktober 2022 kommunens køb af ejendommen beliggende på Gl. Roldvej 14, 9600 Aars, omfattende 20,6 ha.

Købet af ejendommen godkendes i to bevillinger:

- 1) en for køb af stuehus og driftsbygninger og,
- 2) en for køb af de jordtilliggende arealer, som skal anvendes til udstykninger af erhvervsgrunde. Bevilling af de tilliggende jordarealer behandles særskilt.

Denne bevilling omhandler alene stuehus, driftsbygninger, parklignende have og spejl bassin.

Købesum: 5.000.000 kr.

Tinglysnings- og stempelafgift: 40.000 kr.

Årlig drift (vand, el, varme): 165.000 kr

Anlægsudgift: 5.205.000 kr.

Forventet konsekvens

Ingen bemærkninger.

Organisering og kommunikation

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Regulativ for økonomistyring samt budget og regnskabssystem for kommuner.

Økonomi

Se afsnit "baggrund" ovenfor.

Procesplan

Ingen bemærkninger.

Sagen afgøres i

Byrådet via Økonomiudvalget.

Administrationen indstiller

- at der meddeles en anlægsudgiftsbevilling på 5.205.000 kr.,
- at beløbet på 5.205.000 kr. finansieres af kassebeholdningen, og
- at budgettet afsættes og frigives samtidigt.

Beslutning

Fraværende: Theresa Berg Andersen

Administrationens indstilling anbefales godkendt med bemærkning om, at anlægsudgiftsbevillingen udgør 5.040.000 kr. og at beløbet der finansieres af kassebeholdningen udgør 5.040.000 kr.

Bilag

Foto- Luftfoto3

Foto - Luftfoto1

Punkt 472: Bevilling - Handel med fast ejendom, Aars

82.01.00-G01-7-22

Punktoplysninger

Sagsnr.: 82.01.00-G01-7-22

Sagsbeh.: Benedikte Akselsen Thorsen og Adnan Fejzic

Resume

Denne sagsfremstilling behandler udelukkende de bevillingsmæssige konsekvenser vedrørende handel med fast ejendom og erhvervsjord.

Baggrund

Vesthimmerlands Kommunes Økonomiudvalg godkendte på deres møde den 12. oktober 2022 kommunens køb af ejendommen beliggende på Gl. Roldvej 14, 9600 Aars, omfattende 20,6 ha.

Købet af ejendommen godkendes i to bevillinger:

- 1) en for køb af stuehus, og driftsbygninger og bevilling af stuehus og driftsbygninger behandles særskilt i andet punkt.
- 2) en for køb af de jordtilliggende arealer, som skal anvendes til udstykninger af erhvervsgrunde.

Denne bevilling omhandler alene de jordtilliggende arealer.

Købesum: 4.000.000 kr.

Tinglysnings- og stempelafgift: 20.000 kr.

Anlægsudgift: 4.020.000 kr.

Forventet konsekvens

Ingen bemærkninger.

Organisering og kommunikation

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Regulativ for økonomistyring samt budget og regnskabssystem for kommuner.

Økonomi

Se afsnit "baggrund" ovenfor.

Procesplan

Ingen bemærkninger.

Sagen afgøres i

Byrådet via Økonomiudvalget.

Administrationen indstiller

- at der meddeles en anlægsudgiftsbevilling på 4.020.000 kr.,
- at beløbet på 4.020.000 kr. finansieres af kassebeholdning, og
- at budgettet afsættes og frigives samtidigt.

Beslutning

Fraværende: Theresa Berg Andersen

Administrationens indstilling anbefales godkendt.

Bilag

Luftfoto1

Luftfoto3

Punkt 473: Lukket: Handel med fast ejendom, Aars

82.01.00-G01-7-22