

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

Budgetanalyse:

Bygningsoptimering – salg "her og nu"

Indhold

Formål.....	2
Analysens fokusområder.....	3
1. Scenarie I – Salg her og nu uden ekstra planbehov.....	3
Kommentarer på de enkelte ejendomme og grunde.....	3
2. Scenarie II – Salg her og nu med ekstra planbehov, og/eller hvor der skal flyttes dagbrugere.....	5
Prioritering af ressourcer til lokalplaner og juridisk salgsarbejde.....	5
Hundige Øst, Langagergaard og Det indeklemte areal.....	6
Salg af udearealer omkring skoler og areal ved Tunehallen	7
Salg af 27 utidssvarende ældreboliger	8
Salg af borgerhuse og pensionistcentre	9
3. Scenarie III – Salg af små grønne arealer	9
Kort beskrivelse af scenarie III	10
Administrationens vurdering	10
Administrationens indstilling	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

Formål

Byrådet besluttede i møde den 25. marts 2019, at administrationen skal udarbejde to budgetanalyser vedrørende bygningsoptimering til hhv. budget 2020 og budget 2021.

1. Bygningsoptimering – salg "her og nu" til budget 2020, og
13. Bygningsoptimering – bygningsbrug, rokade og salg til budget 2021.

Budgetanalyserne har til formål at kortlægge økonomiske potentialer, som kan bidrage til at nedbringe de økonomiske udfordringer i budget 2020-23.

Denne budgetanalyse vedrører den første af de to budgetanalyser - bygningsoptimering – salg "her og nu". Analysen beskriver 3 forskellige scenarier ved salg af bygninger og arealer:

1. Salg her og nu uden ekstra planbehov
2. Salg her og nu med ekstra planbehov og/eller hvor der skal flyttes dagbrugere
3. Salg af små grønne arealer

Scenarierne og de underliggende analysetemaer udgør ikke en udtømmende liste, men er dels bestilt af politisk niveau dels udvalgt af administrationen med umiddelbart provenu for øje.

Analysen afsluttes med administrationens vurdering af, hvilke scenarier der umiddelbart kan indbringe et provenu i 2020, og hvilke der kræver yderligere undersøgelser og dermed yderligere prioritering af ressourcer til lokalplaner og juridisk salgsarbejde. Disse scenarier vil tidligst kunne realiseres med indtægt i 2021 og 2022.

Salgslisten til 2020-21 er vedlagt i bilag. Her er også nævnt de salg som administrationen forventer giver indkomst i 2019, 2021 hhv. 2022. På salgslisten er markeret med gult hvilke salg, som Byrådet tidligere har besluttet og hvor indtægterne fra salg allerede indgår i budgettet.

De forskellige scenarier skal ses i sammenhæng med de allerede budgetlagte indtægter fra en forventet bygningsoptimering af kommunale bygninger. Således er der samlet en forventet salgsindtægt på 8,25 mill. kr. i årene 2020 og 2021 fra en forventet optimering af kommunens behov for bygningsmasse. Dertil kommer forventede salgsindtægter fra salg af sosu-grunden, Håndværkerbyen 60 samt Greve Main 27.

De beskrevne bygningsoptimeringsmuligheder skal således ses i sammenhæng med, at der allerede forlods er en forventning om salgsindtægter.

Administrationen anbefaler, at såfremt Scenarie II eller III's salgsprogram igangsættes, bør der afsættes midler af det kommende salgsprovenu svarende til 3,0 ekstra årsværk samt en salgspulje på 3,0 mio. kr. til det løbende salgsforberedende arbejde, herunder ekstern juridisk rådgivningsbistand.

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

Analysens fokusområder

Under hvert scenarie estimeres umiddelbart økonomisk potentiale for det samlede scenarie. I bilaget – "Salgsliste til 2020-21" – fremgår de enkelte salgsemner med hver sit økonomiske potentiale.

Fælles for alle scenarier er, at det økonomiske potentiale skal fratrækkes administrative omkostninger forbundet med at gennemføre en salgsproces (miljøundersøgelser, planarbejde, borgerinvolvering og anden klargøring til salg såsom udarbejdelse af udbudsmateriale, gennemførelse af udbud, valg af køber).

De administrative omkostninger er forskellige fra sag til sag. For hver sag om salg vil de administrative omkostninger blive søgt konkretiseret og fremgå af det samlede salgsbudget. De estimerede omkostninger skal dog tages med et gran salt eftersom der ofte kan opstå meromkostninger til genudbud, yderligere miljømæssige jordbundsundersøgelser, Arkæologiske undersøgelser mv.

1. Scenarie I – Salg her og nu uden ekstra planbehov

Scenarie I indeholder de ejendomme og grunde, der kan sælges her og nu, og som ikke kræver yderligere planmæssige undersøgelser. Der er fortrinsvist tale om jord og ejendomme, som tidligere er besluttet solgt og hvor provenuet ved salg allerede er optaget på investeringsoversigten i 2020.

Samlet økonomisk potentiale (overvejende allerede budgetlagt): 41,75 mio. kr.

Kommentarer på de enkelte ejendomme og grunde

Nedenfor kommenteres på de enkelte ejendomme og grunde i scenarie I.

Areal ved Karlslunde station (Budgetlagt): Karlslunde stationsgrund 65B, 2690 Karlunde. Grunden har været udbudt i 2017 og genudbudt i 2019. Der er ikke kommet nye bydere. Administrationen har fået forhandlingsmandat til at forhandle en aftale på plads med indehaveren af forkøbsretten - MT Højgård. Der er besluttet en P-norm på 2,0 pladser pr. lejlighed, hvorfor der er foretaget en nedjustering af den estimerede salgsindtægt fra 21,0 mio. kr. til 15,0 mio. kr. Den regulerede pris skal ses i lyset af at grunden sælges til indehaveren af forkøbsretten. Forkøbsretten har en klausul, der har den betydning, at MTH ikke skal betale for de etagemeter der anvendes til parkering. Det vil sige, at eftersom der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig så skal der anlægges 176 parkeringspladser, svarende til 1012 etagemeter, som der ikke skal betales for.

Der er budgetlagt med en forventet salgssum på 20,75 mio. kr. i 2019

40 ældreboliger i Hundige Øst (Budgetlagt): Byrådet har godkendt, at administrationen kan sælge grundstykke på 5.000 m² beliggende som en del af matrikel 3cx og 3bø, Hundige Øst til en pris på 8,6 mio. kr. til Greve Boligselskab. Køber er forpligtet til at opføre 40 ældreboliger på ejendommen. Salgsprovenu forventes at indgå i april 2020. Dette neutraliseres af forpligtelse til grundkapitalindsud i 2022. Salget er dermed neutralt.

Greve Main 27 (budgetlagt): Grundarealet indeholder en række særlige forhold og er endnu ikke solgt. Grunden er på 17.800 m² og skråner meget på den bagerste del. Der ligger et fortidsminde i særskilt

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

udstyknings i kanten af grunden, som begrænser den del af grunden, som kan bebygges, eftersom der skal være udsyn til fortidsmindet og en beskyttelseszone på 100 m i diameter omkring fortidsmindet. Fortidsmindet er en del af Tune-Stillingen. Der er række forhold som taler for, at man kan dispensere for anlæg i beskyttelseslinjen, såsom Skovrejsningen i Rørmoseskilen, der er foretaget i 2012-2013. På grund af de særlige forhold på grunden er der endnu ikke fundet en køber. Der er budgetlagt med et provenu på 6,5 mio. kr. i 2020, dette forudsætter, at der kan dispenseres for anlæg i beskyttelseslinjen såfremt dette ikke er muligt kan provenuet blive 3-4 mio. kr. lavere.

Grundstykke på Rådhusolmen (Budgetlagt): Kommunen ejer et grundstykke på 3.150 m², som ligger på arealet mellem VUC på den ene side og overfor gymnasiet på den anden side afgrænset af Holmeagervej og Rådhusolmen. Grundstykket har tidligere været omtalt som SOSU-grunden. På grund af arealets centrale beliggenhed og størrelse har det med mellemrum været tænkt ind i en helhedsplan for Centerholmen, men indtil nu uden det helt rigtige projekt. Grunden har også været i spil som et delområde i forbindelse salg af hjørnegrunden og kørselsarealet i tilknytning hertil. Ifølge lokalplanen er anvendelsen forudset til en uddannelsesinstitution og bebyggelsen må max være 4 etager. Provenuet er beregnet under forudsætning af at der bygges boliger. Sælges grunden til detailhandel vil prisen stige, og til gengæld falde ved anvendelse til offentlige formål (såsom uddannelsesinstitution). Inden grunden sættes til salg skal grunden udstykkes, således areal udlagt til offentligt areal (vejformål) integreres i en samlet matrikel. Omkostninger til dette er ikke budgetlagt.

Der er budgetlagt med en forventet salgssum på 5,5 mio. kr. i 2020

Greve Cykelklub (ikke budgetlagt): Ligger på en 717 m² stor grund på Vårgyvelvej 2F, 2690 Karlunde. På grunden ligger et lille aktivitetshus. Der er tale om en aflang trekantgrund, som ligger indeklemmt mellem Vårgyvelvej på to sider og Karlslunde Parkvej på den tredje side. Aktivitetshuset er på 82 kvadratmeter. Aktivitetshuset lånes også ud til Triatlonklub, men er ikke udnyttet specielt meget. Grunden anses for mindre attraktiv på grund af grundens aflange trekantform og indeklemte beliggenhed. Den seneste offentlige ejendomsvurdering er på 0,6 mio. kr. Dette beløb er endnu ikke budgetlagt.

Af de tidligere besluttede salg i scenarie 1 er der to ejendomme, som kræver yderligere undersøgelse samt en særlig køber, hvis et salg skal kunne gennemføres:

Villa Sitka (ikke budgetlagt – men prioriteret til salg): Ligger i Hundige Parken på Hundige Strandvej 37. Parken er fredet og fungerer som grøn kile til vandet. Parken har et areal på 56.725 kvadratmeter og huset er på 154 kvadratmeter. Grunden er omfattet af strandbeskyttelseslinjen som gør, at der ikke må ændres til boliger eller erhverv. Derfor kan der kun sælges til en køber, som vil fastholde den nuværende anvendelse. Der er muligvis også mulighed for udstykning og salg af Villa og et mindre grundareal ud mod Hundige Strandvej. Den seneste offentlige ejendomsvurdering er på 2,5 mio. kr.

Lejrskolen Hulemosegård (ikke budgetlagt – og ikke prioriteret til salg): Greve Kommune har to lejrskoler, Hulemosegård i Nyråd ved Vordingborg og Donnermose ved Nykøbing Falster. Driften af begge lejrskoler forestås af bestyrelsen for Hulemosegård Fondens. Hulemosegård er beliggende på Kalvehavevej 6, Nyråd

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

ved Vordingborg i et naturskønt område tæt ved skov og strand. Grunden er på 11.525 kvadratmeter og huset er på 610 kvadratmeter. Lejrskolerne er de eneste som er ejet af Greve Kommune og de er meget benyttet i sommerhalvåret. Ved salg af den ene af kommunens to lejrskoler skal man være opmærksom på at afsætte midler, hvis man skal leje andre lejrskoler. Eftersom begge lejrskoler er bestyret af Fonden for Hulemosegård, skal forholdene og salgsmuligheder undersøges nærmere. Den seneste offentlige ejendomsværdi for Hulemosegård er på 3,0 mio. kr.

2. Scenarie II – Salg her og nu med ekstra planbehov, og/eller hvor der skal flyttes dagbrugere

Scenarie II indeholder de arealer og/eller ejendomme som kan sælges, men hvor de først skal afdækkes vedrørende miljø- og planmæssige forhold og/eller i forhold til brugere og borgere i områderne. I det følgende gennemgås udvalgte vigtige arealer og samtidig adresseres også det administrative ressourcetræk forbundet med plan- og salgsarbejdet.

Samlet økonomisk potentiale: **111,55 mio. kr. (se salgsliste)**

Prioritering af ressourcer til lokalplaner og juridisk salgsarbejde

Det er nødvendigt løbende at prioritere, hvilke lokalplaner der skal udarbejdes først, da der er mange bygherrer som ønsker, at netop deres lokalplan bliver udarbejdet hurtigt. Derudover er ressourcer til lokalplanudarbejdelse til kommunens egne udviklingsområder nødvendige for at sikre mulighed for den ønskede udvikling af kommunen.

Det tager typisk 12 måneder at udarbejde en lokalplan inklusiv materialet fra bygherre, de politiske behandlinger og offentlige høringsprocesser. Administrationen kan med den nuværende bemanning typisk operere med 4-5 lokalplaner i proces på samme tid. Antallet afhænger meget af lokalplanens kompleksitet samt omfanget af inddragelsesprocesserne og interessen via hørings svar, spørgsmål mv.

Plan- og Udviklingsudvalget forholder sig løbende til prioritering af ressourcer til lokalplansudarbejdelse med henblik på at kunne disponere de nødvendige ressourcer mest hensigtsmæssigt og målrette indsatsen i forhold til de politiske ønsker. Udvalget har forholdt sig senest på udvalgets møde d. 30 april 2019.

Lokalplanporteføljen fordeles i de 3 kategorier (igangværende, kommende og øvrige). Plan- og Udviklingsudvalget valgte på udvalgets møde den 28. maj 2019 at prioritere, at administrationen skal udarbejde forslag til tillæg til de gældende Strandvejslokalplaner.

Der er allerede nu 5 lokalplaner i proces (Ældreboliger ved Strandcenter, Sundhedshus, Greve Bygade 52, Ny Kirkegård i Karlslunde Landsby og tillæg til Strandvejslokalplanerne). Der ud over er der forventeligt 6-10 lokalplaner på vej: Friplejehjem v. Hundige Øst, Tværhøjgård etape 3, Hundige Øst evt. inkl. stationsområdet, 2 boligøer ved Langagergård, Boliger ved Karlslunde St. og 3 lokalplaner for nuværende flygtningeboliger. Derudover er der i øjeblikket drøftelser i Plan- og Udviklingsudvalget om tillæg til de fire lokalplaner i Strandvejsområdet.

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

Salg af udearealer omkring skoler, nyt plangrundlag for "det indeklemte areal" samt salg af borgerhuse og pensionistcentre mv. vil også skulle indgå i den samlede portefølje af lokalplaner.

Den nuværende liste af lokalplaner, der afventer er således lang og vil kræve en løbende og stringent prioritering af ressourcer, herunder prioritering i forhold til byudviklingsområder, salg af ejendomme, grundstykker mv. Såfremt der skal udarbejdes mere end 4-5 lokalplaner om året anbefaler administrationen, at der tilføres ressourcer til arbejdet.

Udarbejdelse af nye lokalplaner trækker ikke alene ressourcer hos den planlæggende enhed (skitseforslag, borgermøder, opsamling på høringer og besvarelser af henvendelser, politiske behandlinger, myndighedsbehandlinger ol.), men også de understøttende enheder, der inddrages i lokalplanarbejdet, besvarer spørgsmål, holder møder med bygherrer, giver aktindsigter, opdaterer registre og administrerer efter lokalplanerne.

Det juridiske team, står for udarbejdelse af udbudsmateriale og i den forbindelse indsamling af relevante oplysninger fra øvrige centre, herunder udmatrikuleringer, ejendomsvurderinger samt andre juridiske foranstaltninger forinden salg. Teamet forestår endvidere den politiske godkendelse, selve udbuddet og det efterfølgende arbejde i forbindelse med udarbejdelse af salgskontrakt og overlevering af ejendommen. Det tidsmæssige forløb af et salg strækker sig derfor normalt over et helt kalenderår.

Salgsteamet er i stand til at gennemføre 2-3 udbud på et år, alt efter kompleksiteten, omfanget og øvrige hastende juridiske opgaver. Det samlede ressourceforbrug til et større og kompliceret udbud udgør 0,5 juridisk årsværk, mens forbruget til mindre selvstændige projekter som f.eks. frasalg af areal ved Strandskolen anslås at udgøre 0,2 årsværk.

I det følgende kommenteres på de salgsemner, der indgår i salgslisten under Scenarie II:

Hundige Øst, Langagergaard og Det indeklemte areal.

Der forudsættes i salgslisten indtægter på de udbudte grunde i Hundige Øst til friplejeboliger el lign at der opnås provenu på 24 mio, kr.

Derudover er der arbejdet med forberedelse af udvikling af det øvrige Hundige Øst. Forud for udarbejdelsen af et nyt plangrundlag er det som ofte nødvendigt at foretage diverse forundersøgelser og -analyser. Det drejer sig om eventuelle jordbundsundersøgelser, trafik- og støjanalyser, klimahåndtering, afklaring af eventuelle bindinger og restriktioner mv. Det betyder, at der ofte afsættes midler til at salgsmodne arealerne, dvs. midler som enten bruges internt (i form af administrative ressourcer) eller eksternt til konsulentydelse. Med denne form for "byudviklingspulje" klargøres arealerne til salg. Som eksempel på behovet for forundersøgelser og -analyser har Byrådet bl.a. afsat midler til trafikanalyse, støjberegninger og miljøvurdering til udviklingen af **Hundige Øst**. For det øvrige byudviklingsområde i Hundige Øst er der endnu ikke anslået muligt provenu.

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

Ligeledes er administrationen bekendt med, at der i forbindelse med planlægningen for de sidste 2 boligøer på **Langagergård (D+E)** vil være behov for yderligere analyser, undersøgelser og projekteringer. Der er bl.a. behov for i) jordbund-, natur- og servitutundersøgelser og arkæologisk forundersøgelse, ii) trafik- og støjanalyse, da området er kraftigt støjplaget og iii) detailprojektering af landskabet, hvilket også inkluderer stier, evt. hastighedsnedsættende foranstaltninger på Skelvevej og adgangsveje. Langagergård er herudover også et regnvandshåndteringsprojekt, og en vigtig del af en vigtig forbindelse mellem det åbne land og kysten. Der estimeres med et salgsprovenu på 29,0 mio. kr. forudsat, at det er de samme lokalplansforudsætninger (byggehøjder og tætheder mv), som var gældende ved salg af de tidligere 3 boligøer (senest opgjort i forbindelse med Plan og Udviklingsmøde d. 20.11.2018, pkt 4, bilag om økonomi).

Provenuet ved salg af de to nye boligøer er medtaget i salgslisten for 2020, selvom der skal tilføres administrative ressourcer til planundersøgelser samt juridisk sagsbehandling for, at de to salg overhovedet kan realiseres. Provenuet skal også tages med et stort forbehold for plangrundlagets endelige udformning.

Salg af erhvervsjord mellem Ringstedbanen og Køge Bugt Motorvejen "**det indeklemte areal**" forudsætter på samme måde en række undersøgelser og analyser. Bl.a. skal det undersøges, hvordan området trafikbetjenes, herunder skal det belyses, hvordan en ny vejforbindelse til tung trafik kan krydse de eksisterende stiforløb (med bløde trafikanter) og den grønne kile på en hensigtsmæssig måde. Desuden skal der ske en afklaring omkring KLAR forsynings slambassiner, regnvandshåndtering i området samt støj i området og det nærliggende Tværhøjgård. Der estimeres med en salgspris på 500 kr. m², hvilket skal ses i sammenhæng af tidligere salg af tilsvarende erhvervsjord på Mosede Landevej 56 – hvor salgsprisen var på 613,- kr. pr. m². Beliggenheden af "det indeklemte areal" anses som mindre attraktiv end Mosede Landevej 56. Provenuet er derfor estimeret til 9,4 mio. kr.

Salg af udearealer omkring skoler og areal ved Tunehallen

Byrådet har tidligere tilkendegivet interesse for, om det er muligt at reducere de nuværende udearealer for kommunale bygninger især skolernes udearealer. Administrationen skønner, at der på seks skoler (heri indregnet Strandskolen, hvor det allerede er besluttet at udmatrikulering og salg skal undersøges) og ved Tunehallen kan være potentiale for et frasalg af dele af udearealerne svarende til 3500 m² hvert sted (en halv fodboldbane). De frasolgte grundstykker ville potentielt kunne udbydes til feks beboelse. Fælles for skolematriklerne er, at de grønne arealer, der er tilknyttet skolens matrikel, flittigt bruges af skolerne samt borgere fra lokalområdet uden for skolens åbningstid.

Strandskolen, udmatrikulering af boldbaner: Byrådet holdt temamøde den 29. april 2019 om scenarier for Strandskolens renovering, alternativt nybyggeri. Skolens bestyrelse kommenterede, at det vil være en begrænsning for skolens udeaktiviteter, hvis der sælges en del af skolens matrikel fra til anden anvendelse. Byrådet besluttede efterfølgende i møde den 27. maj 2019, at administrationen skal arbejde videre med scenarie 2 - som indeholder renovering af klimaskærmen på bygning A, B og C + indvendig istandsættelse/renovering og etablering af 1. etage på bygning B. Scenariet anslås til at koste 122 mio. kr.

Scenariet forudsætter finansiering udover det afsatte budget til renovering. Med beslutningen bekræfter Byrådet sin tidligere beslutning fra 8. oktober 2018 om, at der arbejdes videre med afklaring af muligheder

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

for udmatrikulering af skolegrunden, herunder brug af omkringliggende idrætsfaciliteter til skolebrug. Det anslås, at der vil kunne udmatrikuleres et areal (halv fodboldbane) svarende til 3.500 m², som vil kunne indbringe et provenu på 4,9 mio. kr. Beregningen bygger på en m² pris på 2.000 kr. x 3.500 m² x 0,7= 4,9 mio. kr., idet der tages højde for 30 % fradrag til vejtilslutning mv. Samme kalkulation er benyttet senere i notatet til beregning af provenu ved salg af udearealer omkring andre skoler.

Lokalplaner, adgangsforhold og borgerhøring

Ens for alle skolerne i forbindelse med evt. frasalg af arealerne er, at der skal udarbejdes nye lokalplaner, og undersøges nærmere for mulige adgangsveje til nye boliger mv. før udbud kan gennemføres.

Demografi

Et særligt opmærksomhedspunkt er, reservation af arealer, som sikrer, at Greve Kommune også fremadrettet kan løse kommunale kerneopgaver. Befolkningsprognoserne for Greve Kommune viser, at der bliver flere børn og ældre, hvor kommunale kvadratmeter indgår i løsningen af velfærdsopgaver overfor disse målgrupper. Eksempelvis står Greve Kommune aktuelt over for den udfordring, at der på daginstitutionsområdet i 2025 kommer til at mangle kapacitet til omkring 125 børn.

Der bør derfor tænkes langsigtet med afsæt i prognoser og fremtidige planstrategier, så der vælges den mest økonomisk forsvarlige løsning på den lange bane, og så Greve Kommune ikke får solgt arealer som kommunen inden for kort tid vil komme til at mangle for at kunne indfri kommunale kerneopgaver.

Hvis alle 6 arealer udmatrikuleres og sælges er provenuet anslået til: 42,0 mio. kr.

Salg af 27 utidssvarende ældreboliger

Byrådet besluttede den 22.juni 2015, at kommunens tre utidssvarende ældreboligafdelinger;

Ældreboligafdeling 1, Byvejen 15A-15D, 2670 Greve, 4 lejemål

Ældreboligafdeling 2, Degnestræde 18A-18E, 2670 Greve, 5 lejemål

Ældreboligafdeling 3, Hundige Bygade 51A-51S, 2670 Greve, 18 lejemål

Skal udfases og erstattes med nye og tidssvarende ældreboliger. Baggrunden var bl.a., at bygningerne er utidssvarende og nedslidte. Boligerne vil være meget dyre at renovere til den standard, som en lovlig ældrebolig skal have. Byrådet ønsker, at alle borgere, med behov for en ældrebolig, kan få tilbudt en velegnet og tidssvarende bolig. Planlægningen af 40 nye ældreboliger i Hundige Øst, er en konsekvens af beslutningen om at udfase de gamle ældreboliger.

Administrationen har indhentet et juridisk notat som beskriver kommunens handlemuligheder vedrørende opsigelsesmuligheder, opsigelsesfrister, genhusningspligt samt tilbudspligt for hver af tre boligafdelinger. I notatet sammenfattes det blandt andet at – *en kommerciel optimering af ejendommene vil kunne håndteres bedre af en privat investor med en langsigtet investering for øje. Der anses som sådan at være stor interesse for at erhverve de omhandlede ejendomme som følge af udviklingspotentialer i disse.*

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

Der kunne i den forbindelse med fordel arbejdes med en klausul, hvorefter erhverver (privat investor) tilpligtes til at respektere, at lejelovens opsigelsesbestemmelser ikke kan finde anvendelse. Med andre ord vil det ikke være muligt at opsiges lejer i andre tilfælde end ved væsentlig misligholdelse.

Det anses dermed som muligt at frasælge ejendommene med betingelser der sikrer at de nuværende beboere kan blive boende indtil de selv ønsker fraflytning og uden at opleve huslejeforhøjelser udover hvad der allerede er muligt.

Mulighederne er belyst i vedlagte bilag.

Ældreboligerne vil blive tilføjet salgslisten såfremt et salg skønnes muligt og økonomisk fordelagtigt. Der er endnu ikke estimeret et salgspøvenue.

Salg af borgerhuse og pensionistcentre

Det økonomiske potentiale ved salg af borgerhuse og pensionistcentre er tilvejebragt på baggrund af vurderinger fra statens salgs- og vurderingsregister fra oktober 2018. I salgslisten fremgår økonomisk potentiale for hver ejendom kun i det omfang de er ejendomsvurderet selvstændigt.

Generelt har kommunen mange gamle bygninger, som ikke udnyttes optimalt. Administrationen ser et potentiale i at samtænke aktiviteter og lokationer. Jf. indledningen til nærværende analyse vil kommunens lokationer og muligheder for samtænkning blive analyseret nærmere i analysefase frem mod budget 2021 og borgerhuse mv vil naturligt indgå heri.

Administrationen oplever allerede nu, at der er købere med interesse for borgerhuse og pensionistcentre. Det vurderes altså muligt at påbegynde salg inden næste del af budgetanalysen er udarbejdet i 2020 såfremt dette ønskes.

Fritidsbrugere af borgerhuse og pensionistcentre bliver berørt ved et salg. Hvis det besluttes, at der skal arbejdes videre med salg af borgerhuse og pensionistcentre anbefaler administrationen, at der nedsættes referencegrupper.

Eventuelt provenue er ikke beregnet.

Håndværkerbyen 60 fremgår derudover af salgslisten. Der er tidligere opnået bud på 7,15 mio. kr. Dette fremgår af salgslisten. Grunden er endnu ikke solgt idet det anslås at den kan indbringe højere provenue hvis den tænkes sammen med eventuel videre udvikling af arealet ved borgerhuset.

3. Scenarie III – Salg af små grønne arealer

Scenarie III anses som en indledende business case. Derfor er der i beregningen af det økonomiske potentiale taget højde for de estimerede administrative omkostninger på 5,1 mio. kr. ved at gennemføre en kompliceret salgsproces fra start til slut.

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

Samlet økonomisk potentiale: **47,2 mio. kr.**

Kort beskrivelse af scenarie III

Kommunen ejer en række "små grønne arealer", som dækker over restarealer, der er en del af grønne bæltter, kanaler, vejarealer etc. som enten er uden potentiale, eller som kræver indsats af urealistisk mange administrative ressourcer, for at kunne sælges. Fremfor at indregne alle disse restarealer og opgøre et samlet areal på xx kvm, har administrationen valgt at foretage en overordnet screening af restarealer for at udsøge de arealer, som administrationen anser har det største salgspotentiale. Der har imidlertid ikke været tid til at foretage en egentlig planundersøgelse, vejadgangsundersøgelser eller tilsvarende, miljøundersøgelser mv.

Screeningen har i første omgang givet anledning til, at der rettes opmærksomhed på et enkelt større græsareal ved rundkørslen ved rådhuset, den tidligere institutionsgrund på Lopholmen 34, Karlslunde samt en potentiel liste på 28 grønne arealer. De 28 grønne arealer er i gennemsnit på 2.482 kvadratmeter, hvor det mindste er på 206 m², knap 1/3 del mindre end en parcelhus grund på 750 m², og den største er på 12.380 m². Den anslåede kvadratmeterpris ved et salg svarer til den offentlige ejendomsvurdering og er sat til 2.000 kr. pr. kvm. Et mere præcist økonomisk potentiale forudsætter en systematisk og dybdegående kortlægning og analyse af salgspotentialer.

Følgende kalkulation ligger til grund for det økonomiske estimat på salg af de 28 grønne arealer: 28 x 2.482 m² x 2.000 kr./ 3 del = 46,0 mio. kr.

Derudover indgår Kgs. Enge i Karlslunde i salgslisten med konkret provenu på 1,2 mio. kr

Foruden de administrative udgifter til planundersøgelser og juridisk salgsarbejde, kan der opstå følgeudgifter til vejtilslutninger, miljøundersøgelse, støj-dæmpning, skyggeforhold mv., der enten skal pålægges entreprenøren som led i udbuddet eller skal fragå provenuet ved salg.

For de mindste kommunale arealer er der ikke nødvendigvis en gevinst ved et salg – set i forhold til de ressourcer som et evt. salg forudsætter. Derfor skal der fokuseres på de større grønne arealer, hvor salgspotentialet er størst.

Administrationens vurdering

Salg af jord og ejendomme bør hænge sammen med og prioriteres efter planstrategien om byens udvikling. Kommunen får størst salgsprovenu, hvis salg af jord og ejendomme hænger sammen med byudvikling. Fx så boliger og erhverv tænkes sammen med andre fornødne servicefunktioner i kommunen (daginstitutioner, skole mv.). Ligeledes skal byudviklingen tænkes sammen med bl.a. den kollektive trafikbetjening, kommunale investeringer i infrastruktur, klimatiltag mv. samt den eksisterende by struktur.

Dette taler for, at en stillingtagen til salg af kommunale arealer bør være en del af kommuneplanlægningen (planstrategi og kommuneplan). Salg af kommunale arealer kan bruges bevidst / strategisk, fx i forhold til at

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

igangsætte en bestemt udvikling og bruge salget som et "åbningstræk". Dvs. at man kan tænke de kommunale arealer som "ludo-brikker", som kommunen kan bruge på et mere strategisk plan.

Opsummering

Scenarie 1

Administrationen anser salget af ejendommene i scenarie I som de "lavt hængende frugter" eftersom de kun i mindre omfang eller slet ikke kræver yderligere planarbejde, men alene mindre forundersøgelser og udarbejdelse af udbudsmateriale inden et udbud og salg kan gennemføres.

Provenuet fra scenarie I er estimeret til: **41,75 mio. kr.** (2020)

Administrationen indstiller, at der fortsat prioriteres ressourcer til salgsarbejdet i forhold til de tidligere besluttede salg- som fremgår af salgslisten for 2020 – således at provenuet kan indgå som indtægt i 2020 som planlagt.

Scenarie 2

Salgsprovenuet alene ved salg af de to nye boligøer Langagergård er - forudsat der bygges i samme højder og tætheder – er estimeret til 29,0 mio. kr., mens provenuet ved et salg af byudviklingsområdet i Hundige Øst pt. ikke er estimeret, idet det vil afhænge resultatet af drøftelser om udbudsmateriale og udbudsrunde.

Provenuet fra scenarie II er estimeret til: **111,555 mio. kr.** (2021)

Scenarie 3

Der har ikke været tid til at foretage en egentlig planundersøgelse, ingen vejadgangsundersøgelse eller tilsvarende, miljøundersøgelser mv. i forhold til de små grønne arealer, som kommunen ejer. Den overordnede screening har udsøgt knap 30 arealer på tilsammen ca. 70.000 kvadratmeter – som anses at have en fornuftig salgsværdi. Der er tale om arealer, som allerede i visse tilfælde har været vurderet og som der tidligere har været afvist. Disse grunde skal genbesøges, målgruppen for salg skal identificeres, hvorefter et salgsprovenu vil kunne estimeres med større præcision.

Administrationen kan ikke komme dybere i scenarie III før det bliver besluttet at afsætte ressourcer til en mere systematisk og dybdegående kortlægning af de grønne arealer, som har størst salgspotentiale. Det vil tidligst kunne iværksættes fra 2021 og fremefter.

Provenuet fra scenarie III er estimeret til: **47,20 mio. kr.** (Tidligst fra 2021 og frem)

Administrationen indstiller, at der samlet set rekrutteres 3,0 ekstra årsværk til at udføre planarbejde, fortage forundersøgelse, projektering og juridisk salgsarbejdet fordelt med 2 ÅV til CTM og 1 ÅV til POB

Notat

Emne	Bygningsoptimering - salg "her og nu"
Sagsnr.	253-2019-11895
Dokumentnr.	253-2019-72883
Dato	12. juni 2019
Administrativ enhed	Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening

juridiske team, hvis lokalplansarbejdet og salgsarbejdet skal intensiveres i scenarie II og III, svarende til 2,1 mio. kr.

Derudover indstiller administrationen, at der afsættes en salgspulje på 3,0 mio. kr. til procesomkostninger (før salgsmkostninger), der frigives til salgsaktiviteter således, at de enkelte arealer kan gøres klar til salg. Efterfølgende kan der også være behov for at afsætte midler (følgeudgifter) til anlæggelse af veje, stier mv. Eksempelvis for Langagergård vil der være behov til afsætte midler til landskabsbearbejdningen jf. den nuværende landskabsplan.

Administrationens anbefaling mht konkrete prioriteringer fremgår af direktionens samlede indstilling til budgetanalyserne.