

REFERAT Økonomiudvalget d. 09-02-2021

Mødedato Tirsdag d. 09. februar 2021 kl. 17:00

Mødested EX møde, TEAMS

Indholdsfortegnelse

BSU/MBU/ØU/KB - AMCs fremtid og placering og heraf følgende konsekvens for Hyldager Bakk	3
ØU/KB - Budgettvist - Rimbuen.....	7
ØU/KB - Budgettvist - Solhusene.....	9
ØU/KB - Budgettvist - Oldbuen.....	12
ØU/KB - Budgettvist - Eskebuen.....	14
ØU/KB - Budgettvist - Kirsebærgården.....	16
ØU/KB - Budgettvist - Capellavænget.....	18
ØU/KB - Ændring af kommunegrænse for etablering af letbanestation.....	20
Eventuelt.....	23
Underskriftsblad.....	24

Punkt 1: BSU/MBU/ØU/KB - AMCs fremtid og placering og heraf følgende konsekvens for Hyldager Bakker

09.02.09-G01-1-21

Anledning

Grundet konsekvenser for bl.a. økonomi og tidsplan, skal der udvælges et scenarie for det videre arbejde i forhold til AMC med henblik på processen for landskabsprojektet Hyldager Bakker og Hyldagergrunden.

Sagsfremstilling

Den 1. november 2021 er der planlagt nedrivning af Albertslund Motorsports Center (AMC) i projektet Hyldager Bakker. Dette for at kunne forsætte modtagelse af jord og byggeriet af støjvolde og bakker. Det er derfor afgørende for landskabsprojektet Hyldager Bakkers fremdrift og økonomi, at der bliver besluttet et fremtidigt scenarie for AMC. Det betyder også, at der er konsekvenser ved ikke at beslutte et scenarie nu. På baggrund af KB beslutninger siden 2017 vedrørende AMC og projektet Hyldager Bakker, fremlægges i nærværende mødesag fem scenarier for den videre proces.

Nye tilføjelser til sagen

Siden KB-mødet i november 2020 har forvaltningen udarbejdet 13 bilag til KB-mødet februar 2021. Disse bilag er vedlagt nærværende sag, og beskriver yderligere AMCs overgang til el, genhusning af klubben, det pædagogiske indhold, konsekvensvurdering for Hyldager Bakker projektet af at AMC bibeholdes, miljøgodkendelse og støj ved placering af AMC, muligheder for udenbys kørsel og baneleje samt en illustration af fem scenarier for AMC. Der henvises derfor til disse bilag for dybdegående info om områderne.

Forvaltningen har modtaget en tilbagemelding fra Erhvervsstyrelsen den 25. november 2020, hvilket er fremlagt Økonomiudvalget den 8. december 2020.

Overblik over de fem scenarier

Forvaltningen har i vedhæftede skema beskrevet fem scenarier for, hvad der kan ske i forhold til AMC, samtidig med at fremdriften for Hyldager Bakker fastholdes:

- 0: Forvaltningen udarbejder forslag til ny lokalplan med henblik på, at AMC bliver liggende permanent.
- 1: AMC bliver liggende midlertidigt, tre til fem år.
- 2: AMC med klub, værksted og baner flyttes til Hyldagergrunden.
- 3: AMC med klub og værksted (uden baner) flyttes til et nyt sted i Albertslund.
- 4: AMC åbner som helt nyt tilbud et andet sted i Albertslund.

Hvert scenarie har konsekvenser for projekt Hyldager Bakker, Hyldagergrunden og klubtilbuddet AMC. Disse konsekvenser er uddybet ud fra syv parametre i vedlagte Overbliksskema over konsekvenser. Det sammenfatter projektets historik, analyser og delkonklusioner så kortfattet som muligt, for at give et overblik over nuværende situation og mulighedsrum.

Næste og afgørende skridt

Der skal besluttet et scenarie nu, da økonomien i projektet påvirkes negativt fra 1. april 2021. Her løber ekstraomkostninger på for jord, der i givet fald må placeres midlertidigt. Tages der ikke en beslutning, må det forventes at projektet fordyres med ca. 1,1 mio. kr. pr. måned, så længe AMC ligger i Hyldagerparken. Træffes der en beslutning, kan forvaltningen tilpasse projektet og økonomien bedst muligt, hvis AMC skal blive liggende.

Ud fra det vedhæftede overbliksskema og de tilhørende bilag, er det derfor afgørende for beboere, klubtilbuddet, tidsplan og økonomi, at der vælges et scenarie for AMC i februar/marts 2021.

Overordnede konklusioner

På baggrund af skemaet og de vedlagte bilag er den overordnede konklusion for hvert scenarie følgende:

Scenarie 0 - Forvaltningen udarbejder forslag til ny lokalplan med henblik på, at AMC bliver liggende permanent: AMC kan ikke lovligt blive liggende i Hyldagerparken, og det er ikke muligt at vedtage en ny lokalplan med AMC i Hyldager Bakker med den nuværende Fingerplan. Erhvervsstyrelsen har meddelt, at ministeren efter al sandsynlighed vil

nedlægge veto mod en lokalplan med AMC. Udarbejdelse af forslag til lokalplan, for at afprøve sagen, vil resultere i en forlængelse af projekt Hyldager Bakker, og give et forventet underskud. Dertil kan det blive svært at sælge Hylderagergrunden. Den rekreative effekt af projektet opnås ikke, og det må vurderes, at der vil være indvendinger fra den nærliggende landsby og brugere af parken. Overgangen til el har derudover konsekvenser for det pædagogiske tilbud. Scenariet vurderes til at være meget risikofyldt jf. skemaet.

Scenarie 1 - AMC bliver liggende midlertidigt, tre til fem år:

En forlængelse af projekt Hyldager Bakker vil med stor sandsynlighed give et væsentlig underskud i projektet. Den rekreative effekt opnås senere, og det må vurderes, at der kommer indvendinger fra den nærliggende landsby. Det udbudte pædagogiske tilbud på el vurderes til at ændre præmissen for AMC i høj grad, bl.a. ved at der som udgangspunkt ikke kan konkurreres, og det kræver en hel del nye pædagogiske kompetencer. Scenariet vurderes til at have en høj risiko jf. skemaet.

Scenarie 2 - AMC med klub, værksted og baner flyttes til Hyldagergrunden:

Løsningen vurderes til at give en del indvendinger fra den nærliggende landsby. Hvorvidt det kan lade sig gøre, kræver igangsættelse af undersøgelser som ved Stadionløsningen f.eks.; støj mod eksisterende boliger, støjafskærmning, pladsbehov, bevaring af beplantning mm. Det pædagogiske tilbud på el vurderes lig med ovenstående scenarie, dog med den tilføjelse, at motorsport kan være svær at fastholde i genhusningsperioden. Derudover mister Albertslund Kommune salgsindtægten fra Hyldagergrunden, og det vurderes derfor som et dyrt scenarie med middel risiko.

Scenarie 3 - AMC med klub og værksted (uden baner) flyttes til et nyt sted i Albertslund:

Der er et begrænset antal muligheder for etablering af nye fysiske rammer med klub og værksted til AMC indenfor kommunegrænsen. Det pædagogiske tilbud på el vurderes at mistet værdi som i ovenstående scenarier. Også her kan der ikke konkurreres de næste 5-6 år, og det er pt ikke muligt at finde egnede baner til el-kørsel udenbys. Derudover kan det gå udover fastholdelse af nuværende målgruppe, da klubben skal flyttes ad to omgange, og motorsport kan være svær at fastholde i genhusningsperioden. Scenariet vurderes som en mulig løsning med en lav risiko, men med et meget begrænset klubtilbud.

Scenarie 4 – AMC åbner som helt nyt tilbud et andet sted i Albertslund:

Det nye tilbud bliver til i dialog med ledelse og brugere. AMC har kunne tilbyde noget andet end andre af byens klubber. Et anderledes klubtilbud uden kørsel rammer måske ikke alle i den nuværende målgruppe, så tilbuddet skal være målrettet lignende børn og unge, og fortsat have en socialpædagogisk og håndværksmæssig tilgang i et fysisk aktivt miljø. En ny klub med nyt indhold, skal kunne noget andet end byens øvrige klubtilbud f.eks. mountainbike, e-sport, basket mv. Scenariet vurderes som en mulig løsning med en lav risiko med en middel investering til nye klubfaciliteter.

I scenarie 2, 3 og 4 flytter AMC senest den 1. november fra deres nuværende lokation.

Der er i alle scenarier arbejdet ud fra, at AMC overgår til el, og at den benzindrevne motorkørsel stopper den 1. november 2021. Hvis man vil fastholde konkurrence på benzindrevne motorkøretøjer, vil det kræve yderligere investeringer i anlæg på AMC i form af gas-op-station og ekstraomkostninger til drift af denne aktivitet.

SupplerendeSagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 8. februar 2021

Forvaltningen har revideret bilag 4 om miljøgodkendelse, så det nu også fremgår hvordan det forholder sig, skulle man vælge at ændre beslutningen om overgangen til el. Det er dog alene i notatet om miljøgodkendelse, at dette er belyst.

Der kan ikke udstedes en revideret miljøgodkendelse for den nuværende aktivitet, da støjgrænserne overstiges i forhold til den nærliggende landsby. Det vurderes fra advokaten, at hvis den nuværende aktivitet gøres tidsbegrænset på f.eks. 3 år, kan det besluttes at fortsætte med kørsel på benzindrevne køretøjer på AMC i scenarie 1.

Derudover er der i illustrationen i bilag 11 opdateret på side 2 og notat vedrørende planjuridiske forhold er vedlagt sagen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der udvælges et scenarie for det videre arbejde i forhold til AMC med henblik på processen for landskabsprojektet Hyldager Bakker og Hyldagergrunden.

Historik

Beslutning fra Børne- og Skoleudvalget, 4. februar 2021, pkt. 1:

Oversendte sagen til Økonomiudvalget.

Borgmester Steen Christiansen (A) deltog under punktet.

Beslutning fra Miljø- og Byudvalg, 4. februar 2021, pkt. 1:

Oversendte sagen til Økonomiudvalget.

Fedai Celim (Ø) var ikke enig i beslutningen.

Borgmester Steen Christiansen (A) deltog under punktet.

Beslutning

Sagen oversendes til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Overblikskema over konsekvenser AMC

Midlertidig genhusning

AMC åbner som et helt nyt tilbud - scenarie 4

Placering af AMC - Miljøgodkendelse og støj

Placering af AMC med baner på Hyldagergrunden - scenarie 2

Placeringer til AMC klubhus uden baner

Muligheder for udenbys kørsel og baneleje

Fakta om AMC og målgruppen

Vurdering af mulighed for overgang til el maskiner på AMC

Spørgsmål og svar vedr. el-maskinel

Illustration AMC Scenarier, 14. jan. 2020_inkl. S2

Notat om Hortens notat omkring planlægning

Hyldager Bakker - konsekvensvurdering af at AMC bibeholdes

Notat om konklusioner fra Hortens og Erhvervsstyrelsens vurderinger

Illustration AMC scenarier, Revideret

Placering af AMC - Miljøgodkendelse og støj, revideret

Svar til mødet i kommunalbestyrelsen 9.2-2021

Punkt 2: ØU/KB - Budgettvist - Rimbuen

03.12.02-P19-4-20

Anledning

Albertslund Kommune har den 24. november 2020 modtaget en tvistsag om huslejeforhøjelse i Rimbuen fra Bo-Vest. Kommunalbestyrelsen skal i henhold til lovgivningen som endelig administrativ myndighed afgøre uenighed om budget mellem boligorganisation og afdelingen.

Sagsfremstilling

Efter Lov om almene boliger § 42 skal Kommunalbestyrelsen som endelig administrativ myndighed afgøre tvister mellem boligselskabet og lejerne, såfremt beboerne ikke kan godkende budgettet ved den årlige forelæggelse af budgettet for det kommende år. Kommunen skal påse, at budgettet er i overensstemmelse med reglerne, og der skal foretages partshøring inden Kommunalbestyrelsens afgørelse i henhold til reglerne i forvaltningslovens §§ 19 og 20.

I indeværende sag har beboerne i Rimbuen ikke godkendt organisationsbestyrelsens forslag til budget for 2021 (bilag 1), hvorfor tvisten indbringes for kommunen til endelig administrativ afgørelse. Der er ikke foretaget delegation til forvaltningen, hvorfor alle sager om huslejetvister afgøres i Kommunalbestyrelsen. Grundet coronarestriktioner er høring af beboerne vedrørende boligorganisationens forslag til budget for 2021 foregået ved urafstemning. Beboerne stemte ved urafstemningen imod budgetstigningen med 22 stemmer imod stigningen og 10 stemmer for budgetstigningen. Boligselskabet har derefter indbragt sagen til Kommunalbestyrelsens endelige afgørelse. Beboerne er partshørt i sagen, men er ikke ved høringsfristens udløb fremkommet med yderligere bemærkninger til sagen.

Udgangspunktet for lejeafsættelsen i almene boliger er balanceleje, jf. Lov om leje af almene boliger § 9 og Almenboliglovens § 45, hvorefter der hverken må budgetteres med over- eller underskud i en boligafdeling, idet der dog må foretages visse bidrag og henlæggelser mv. i henhold til almenboligloven. Bo-Vest har fremsendt afdelingens budgetter for 2020 samt regnskabet for 2019 til kommunens behandling af sagen. Yderligere er referater fra afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens møder, hvor sagen har været behandlet, fremsendt til kommunen. Bo-Vest har til sagen oplyst, at der ikke er fremkommet modforslag til organisationsbestyrelsens budgetforslag i forløbet.

Kommunen har bedt Bo-Vest nærmere redegøre for, hvilke argumenter man har for ikke at imødekomme beboernes ønsker og dermed mindske den påtænkte budgetstigning på 9,1 % fra 1. januar 2021. Bo-Vest har til sagen oplyst, at afdelingen allerede sidste år blev orienteret om, at der ville komme væsentlige stigninger i huslejen. Disse skyldes primært væsentligt forhøjede afgifter til Albertslund Kommune for renovationen samt bortfald af forbedringer i grundværdien, som medfører betydelige stigninger i ejendomsskatterne. På denne baggrund ville det være økonomisk uansvarligt at mindske den påtænkte budgetstigning henset til, at udgiftsforhøjelserne er af varige karakter.

Efter en gennemgang af regnskab og budgetter, samt høring af Bo-Vest vedrørende beboernes indsigelser, kan administrationen indstille budgetterne til godkendelse som foreslået af Bo-Vest, idet der ikke er fremkommet væsentlige indvendinger imod boligorganisationens budgetgrundlag, og der altid skal opkræves balanceleje.

Supplerende Sagsfremstilling

Økonomi og Stab den 04.02.21.

Der er stillet forskellige spørgsmål i forbindelse med behandlingen af budgettvisterne, som forvaltningeen har adresseret i de to vedlagte notater, jf. bilag 2-3.

Økonomi

Bo-Vest oplyser, at huslejen i 2020 udgør kr. 1.073 pr m², og at den fremtidige leje vil udgøre kr. 1.169 pr. m².

Huslejestigningen vil medføre mindre justeringer i kommunens udgifter til boligstøtte og boligsikring, men vil i øvrigt ikke have betydning for kommunens økonomi.

Lovgrundlag

Almenboligloven, Almenlejeloven, Forvaltningsloven, Kommunestyrelsesloven og Coronabekendtgørelsen (361 af 04/04/2020)

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse indstiller,

1. At budgettet for 2021 for Rimbuen godkendes, herunder at lejeforhøjelsen på 9,1 % ligger inden for den lovgivningsmæssige ramme og er rimeligt begrundet.

Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget, 2. februar 2021, pkt. 33:

Sagen blev udsat til EX. ØU den 09.02.21

Beslutning

Tiltrådte indstillingen

(O) undlod

(Ø) kunne ikke tiltræde

Bilag

Bilag 1 Budget 2021_0.pdf

Bilag 2 - Besvarelse af spørgsmål fra Leif Pedersen (SF)

Bilag 3 - Supplerende oplysninger vedrørende budgettvistsagerne

Punkt 3: ØU/KB - Budgettvist - Solhusene

03.12.00-P19-2-20

Anledning

Albertslund Kommune har den 24. november 2020 modtaget en tvistsag om huslejeforhøjelse i Solhusene fra Bo-Vest. Kommunalbestyrelsen træffer endelig administrativ afgørelse i sagen.

Sagsfremstilling

Efter Lov om almene boliger § 42 skal Kommunalbestyrelsen som endelig administrativ myndighed afgøre tvister mellem boligselskabet og lejerne, såfremt beboerne ikke kan godkende budgettet ved den årlige forelæggelse af budgettet for det kommende år. Kommunen skal påse, at budgettet er i overensstemmelse med reglerne, og der skal foretages partshøring inden Kommunalbestyrelsen træffer afgørelse i henhold til reglerne i Forvaltningslovens §§ 19 og 20.

I indeværende sag har beboerne i Solhusene ikke godkendt organisationsbestyrelsens forslag til budget for 2021 (bilag 1), hvorfor tvisten indbringes for kommunen til endelig administrativ afgørelse. Der er ikke foretaget delegation til forvaltningen, hvorfor alle sager om huslejetvister afgøres i Kommunalbestyrelsen. Grundet coronarestriktioner er høring af beboerne vedrørende boligorganisationens forslag til budget for 2021 foregået ved urafstemning. Beboerne stemte ved urafstemningen imod budgetstigningen med 80 stemmer imod stigningen og 48 stemmer for budgetstigningen. Boligselskabet (og beboerne selv) har derefter indbragt sagen til Kommunalbestyrelsens endelige afgørelse. Beboerne er partshørt i sagen, og deres høringssvar vedlægges denne indstilling påført boligselskabets svar, jf bilag 2. Endvidere vedlægges den oprindelige indsigelsesskrivelse, jf bilag 4. Efter boligselskabet svarede, har beboerne endnu gang haft sagen i partshøring. Ved fristens udløb den 10. januar 2021, var der fremkommet fornyede indsigelser fra beboerne, der blev sendt i kontrahøring hos boligselskabet endnu en gang (Bilag 3). Den 12. januar 2021 meddelte Bo-Vest telefonisk, at de ikke havde nye synspunkter, men fastholdt det allerede fremsatte. Dermed var partshøringen afsluttet, og administrationen har derefter vurderet sagen ud fra parternes anbringender og det skriftlige materiale.

Udgangspunktet for lejeafsættelsen i almene boliger er balanceleje, jf Lov om leje af almene boliger § 9 og Almenboliglovens § 45, hvorefter der hverken må budgetteres med over- eller underskud i en boligafdeling, idet der dog må foretages visse bidrag og henlæggelser mv i henhold til Almenboligloven. Bo-Vest har fremsendt afdelingens budgetter for 2020 og 2021 samt regnskabet for 2019 til kommunens behandling af sagen. Yderligere er referater fra afdelingsbestyrelsens og organisationsbestyrelsens møder, hvor sagen har været behandlet, fremsendt til kommunen. Bo-Vest har til sagen oplyst, at der er fremkommet et enkelt modforslag til organisationsbestyrelsens budgetforslag i forløbet, idet beboerne har foreslået at det øgede udgiftsbehov imødegås ved en reduktion i afdelingens hensættelser ved en reduktion på kr. 100.000 i hensættelserne. Beboerne skønner, at hensættelserne er rigelige, og anfører, at der vil være beboere, der økonomisk er for svage til at imødegå en huslejestigning i den påtænkte størrelse. Det er ikke umiddelbart, jf partshøringen, muligt at opnå enighed mellem afdeling og beboere i sagen.

Kommunen har bedt Bo-Vest nærmere redegøre for, hvilke argumenter man har for ikke at imødekomme beboernes ønsker og dermed mindske den påtænkte budgetstigning på 3,29 % fra 1. januar 2021. Bo-Vest har til sagen oplyst, at afdelingen allerede sidste år blev orienteret om, at der ville komme væsentlige stigninger i huslejen. Disse skyldes primært væsentligt forhøjede afgifter til Albertslund Kommune for renovationen samt bortfald af forbedringer i grundværdien, som medfører betydelige stigninger i ejendomsskatterne. På denne baggrund ville det være økonomisk uansvarligt at mindske den påtænkte budgetstigning henset til, at udgiftsforhøjelserne er af varig karakter. For så vidt angår størrelsen af afdelingens hensættelser oplyser Bo-Vest, at afdelingens henlæggelser skal bruges til en tiltrængt renovering, og at en helhedsplan er igangsat i 2018 i samarbejde med Landbyggefonden og med inddragelse af beboerne. Det har ikke været muligt for beboerne at tilbagevise argumentationen fra Bo-Vest, hvorfor det må lægges til grund, at stigningen i budgetteter nødvendig for at imødegå det stigende udgiftspres på driftsudgifterne i afdelingen. Efter Almenboligloven er afdelingen forpligtet til løbende at foretage de fornødne henlæggelser til forudsete renoveringer.

Efter en gennemgang af regnskab og budgetter, samt høring af Bo-Vest vedrørende beboernes indsigelser, kan forvaltningen indstille budgetterne til godkendelse som foreslået af Bo-Vest, idet der ikke er fremkommet væsentlige indvendinger imod boligorganisationens budgetgrundlag, og der altid skal opkræves balanceleje.

Supplerende Sagsfremstilling

Økonomi og Stab den 04.02.21.

Der er stillet forskellige spørgsmål i forbindelse med behandlingen af budgettvisterne, som forvaltningeen har adresseret i de to vedlagte notater, jf. bilag 5-6.

Økonomi

Bo-Vest oplyser, at huslejen i 2020 udgør kr. 838 pr m², og at den fremtidige leje vil udgøre kr. 865 pr. m².

Huslejestigningen vil medføre mindre justeringer i kommunens udgifter til boligstøtte og boligsikring, men vil i øvrigt ikke have betydning for kommunens økonomi.

Lovgrundlag

Almenboligloven, Almenlejeloven, Forvaltningsloven, Kommunestyrelsesloven og Coronabekendtgørelsen (361 af 04/04/2020)

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse indstiller,

1. At budgettet for 2021 for Solhusene godkendes, herunder at lejeforhøjelsen på 3,29 % ligger inden for den lovgivningsmæssige ramme og er rimeligt begrundet.

Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget, 2. februar 2021, pkt. 34:

Sagen blev udsat til EX. ØU den 09.02.21

Beslutning

Tiltrådte indstillingen

(O) undlod

(Ø) kunne ikke tiltræde

Bilag

Bilag 2 Partshøring Solhusene, 1. runde

Bilag 1 Budget 2021_0.pdf

Bilag 4 Beboernes brev til kommunen

Bilag 3 Svar til Bo-Vests indlæg til partshøring

Bilag 5 - Besvarelse af spørgsmål fra Leif Pedersen (SF)

Bilag 6 - Supplerende oplysninger vedrørende budgettvistsagerne

Punkt 4: ØU/KB - Budgettvist - Oldbuen

03.12.02-P19-3-20

Anledning

Albertslund Kommune har den 24. november 2020 modtaget en tvistsag om huslejeforhøjelsen i Oldbuen fra Bo-Vest. Kommunalbestyrelsen træffer endelig administrativ afgørelse i sagen.

Sagsfremstilling

Efter Lov om almene boliger § 42 skal Kommunalbestyrelsen som endelig administrativ myndighed afgøre tvister mellem boligselskabet og lejerne, såfremt beboerne ikke kan godkende budgettet ved den årlige forelæggelse af budgettet for det kommende år. Kommunen skal påse, at budgettet er i overensstemmelse med reglerne, og der skal foretages partshøring inden Kommunalbestyrelsens afgørelse i henhold til reglerne i forvaltningslovens §§ 19 og 20.

I indeværende sag har beboerne i Oldbuen ikke godkendt organisationsbestyrelsens forslag til budget for 2021 (bilag 1), hvorfor tvisten indbringes for kommunen til endelig administrativ afgørelse. Der er ikke foretaget delegation til forvaltningen, hvorfor alle sager om huslejetvister afgøres i Kommunalbestyrelsen. Grundet coronarestriktioner er høring af beboerne vedrørende boligorganisationens forslag til budget for 2021 foregået ved urafstemning. Beboerne stemte ved urafstemningen imod budgetstigningen med 18 stemmer imod stigningen og 10 stemmer for budgetstigningen. Boligselskabet har derefter indbragt sagen til Kommunalbestyrelsens endelige afgørelse. Beboerne er partshørt i sagen, og der er ikke indkommet yderligere indsigelser fra beboerne ved høringsfristens udløb.

Udgangspunktet for lejefastsættelsen i almene boliger er balanceleje, jf. Lov om leje af almene boliger § 9 og almenboliglovens § 45, hvorefter der hverken må budgetteres med over- eller underskud i en boligafdeling, idet der dog må foretages visse bidrag og henlæggelser mv i henhold til almenboligloven. Bo-Vest har fremsendt afdelingens budgetter for 2020 samt regnskabet for 2019 til kommunens behandling af sagen. Yderligere er referater fra afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens møder, hvor sagen har været behandlet, fremsendt til kommunen. Bo-Vest har til sagen oplyst, at der ikke er fremkommet modforslag til organisationsbestyrelsens budgetforslag i forløbet.

Kommunen har bedt Bo-Vest nærmere redegøre for, hvilke argumenter man har for ikke at imødekomme beboernes ønsker og dermed mindske den påtænkte budgetstigning på 8,69% fra 1. januar 2021. Bo-Vest har til sagen oplyst, at afdelingen allerede sidste år blev orienteret om, at der ville komme væsentlige stigninger i huslejen. Disse skyldes primært væsentligt forhøjede afgifter til Albertslund Kommune for renovationen samt bortfald af forbedringer i grundværdien, som medfører betydelige stigninger i ejendomsskatterne. På denne baggrund ville det være økonomisk uansvarligt at mindske den påtænkte budgetstigning henset til, at udgiftsforhøjelserne er af varige karakter.

Efter en gennemgang af regnskab og budgetter samt høring af Bo-Vest vedrørende beboernes indsigelser kan administrationen indstille budgettet til godkendelse som foreslået af Bo-Vest, idet der ikke er fremkommet væsentlige indvendinger imod boligorganisationens budgetgrundlag, og der altid skal opkræves balanceleje.

Supplerende Sagsfremstilling

Økonomi og Stab den 04.02.21.

Der er stillet forskellige spørgsmål i forbindelse med behandlingen af budgettvisterne, som forvaltningen har adresseret i de to vedlagte notater, jf. bilag 2-3.

Økonomi

Bo-Vest oplyser, at huslejen i 2020 udgør kr. 1.016 pr m², og at den fremtidige leje vil udgøre kr. 1.113 pr. m².

Huslejestigningen vil medføre mindre justeringer i kommunens udgifter til boligstøtte og boligsikring, men vil i øvrigt ikke have betydning for kommunens økonomi.

Lovgrundlag

Almenboligloven, almenlejeloven, forvaltningsloven, kommunestyrelsesloven og corona-bekendtgørelsen (136 af 04/04/2020).

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse indstiller,

1. at budgettet for 2021 for Oldbuen godkendes, herunder at lejeforhøjelsen på 9,77 % ligger inden for den lovgivningsmæssige ramme og er rimeligt begrundet.

Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget, 2. februar 2021, pkt. 35:

Sagen blev udsat til EX. ØU den 09.02.21

Beslutning

Tiltrådte indstillingen

(O) undlod

(Ø) kunne ikke tiltræde

Bilag

Bilag 1 - Budget 2021_2.pdf

Bilag 2 - Besvarelse af spørgsmål fra Leif Pedersen (SF)

Bilag 3 - Supplerende oplysninger vedrørende budgettvistsagerne

Punkt 5: ØU/KB - Budgettvist - Eskebuen

03.12.02-P19-1-20

Anledning

Albertslund Kommune har den 24. november 2020 modtaget en tvistsag om huslejeforhøjelsen i Eskebuen fra Bo-Vest. Kommunalbestyrelsen træffer endelig administrativ afgørelse i sagen.

Sagsfremstilling

Efter Lov om almene boliger § 42 skal Kommunalbestyrelsen som endelig administrativ myndighed afgøre tvister mellem boligselskabet og lejerne, såfremt beboerne ikke kan godkende budgettet ved den årlige forelæggelse af budgettet for det kommende år. Kommunen skal påse, at budgettet er i overensstemmelse med reglerne, og der skal foretages partshøring inden Kommunalbestyrelsens afgørelse i henhold til reglerne i forvaltningslovens §§ 19 og 20.

I indeværende sag har beboerne i Eskebuen ikke godkendt organisationsbestyrelsens forslag til budget for 2021 (bilag 1), hvorfor tvisten indbringes for kommunen til endelig administrativ afgørelse. Der er ikke foretaget delegation til forvaltningen, hvorfor alle sager om huslejetvister afgøres i Kommunalbestyrelsen. Grundet coronarestriktioner er høring af beboerne vedrørende boligorganisationens forslag til budget for 2021 foregået ved urafstemning. Beboerne stemte ved urafstemningen imod budgetstigningen med 56 stemmer imod stigningen og 10 stemmer for budgetstigningen. Boligselskabet har derefter indbragt sagen til Kommunalbestyrelsens endelige afgørelse. Beboerne er partshørt i sagen, og administrationen har ikke modtaget yderligere bemærkninger ved fristens udløb.

Der er i oktober indgivet klage til det Fælles Beboerklagenævn for Glostrup og Albertslund Kommuner vedr. manglende efterlevelse af beboerdemokratiske regler i budgetprocessen. 2020. Nævnet vurderer, at de beboerdemokratiske regler, herunder de midlertidige coronabestemmelser, er overholdt. Afgørelsen vedhæftes til orientering, jf. bilag 2.

Udgangspunktet for lejeafsættelsen i almene boliger er balanceleje, jf. Lov om leje af almene boliger § 9 og almenboliglovens § 45, hvorefter der hverken må budgetteres med over- eller underskud i en boligafdeling, idet der dog må foretages visse bidrag og henlæggelser mv i henhold til almenboligloven. Bo-Vest har fremsendt afdelingens budgetter for 2020 samt regnskabet for 2019 til kommunens behandling af sagen. Yderligere er referater fra afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens møder, hvor sagen har været behandlet, fremsendt til kommunen. Bo-Vest har til sagen oplyst, at der ikke er fremkommet modforslag til organisationsbestyrelsens budgetforslag i forløbet.

Kommunen har bedt Bo-Vest nærmere redegøre for, hvilke argumenter man har for ikke at imødekomme beboernes ønsker og dermed mindske den påtænkte budgetstigning på 10,02 % fra 1. januar 2021. Bo-Vest har til sagen oplyst, at afdelingen allerede sidste år blev orienteret om, at der ville komme væsentlige stigninger i huslejen. Disse skyldes primært væsentligt forhøjede afgifter til Albertslund Kommune for renovationen samt bortfald af forbedringer i grundværdien, som medfører betydelige stigninger i ejendomsskatterne. På denne baggrund ville det være økonomisk uansvarligt at mindske den påtænkte budgetstigning henset til, at udgiftsforhøjelserne er af varige karakter.

Efter en gennemgang af regnskab og budgetter, samt høring af Bo-Vest vedrørende beboernes indsigelser, kan forvaltningen indstille budgettet til godkendelse som foreslået af Bo-Vest, idet der ikke er fremkommet væsentlige indvendinger imod boligorganisationens budgetgrundlag, og der altid skal opkræves balanceleje.

Supplerende Sagsfremstilling

Økonomi og Stab den 04.02.21

Der er stillet forskellige spørgsmål i forbindelse med behandlingen af budgettvisterne, som forvaltningen har adresseret i de to vedlagte notater, jf. bilag 3-4.

Økonomi

Bo-Vest oplyser, at huslejen i 2020 udgør kr. 1.019 pr m², og at den fremtidige leje vil udgøre kr. 1.119 pr. m².

Huslejestigningen vil medføre mindre justeringer i kommunens udgifter til boligstøtte og boligsikring, men vil i øvrigt ikke have betydning for kommunens økonomi.

Lovgrundlag

Almenboligloven, almenlejeloven, forvaltningsloven, kommunestyrelsesloven og coronabekendtgørelsen (361 af 04/04/2020)

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse indstiller,

1. At budgettet for 2021 for Eskebuen godkendes, herunder at lejeforhøjelsen på 10,02 % ligger inden for den lovgivningsmæssige ramme og er rimeligt begrundet.

Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget, 2. februar 2021, pkt. 36:

Sagen blev udsat til EX. ØU den 09.02.21

Beslutning

Tiltrådte indstillingen

(O) undlod

(Ø) kunne ikke tiltræde

Bilag

Bilag 1 budget 2021.pdf

Bilag 2 - Afgørelse fra Beboerklagenævnet

Bilag 3 - Besvarelse af spørgsmål fra Leif Pedersen (SF)

Bilag 4 - Supplerende oplysninger vedrørende budgettvistsagerne

Punkt 6: ØU/KB - Budgettvist - Kirsebærgården

03.12.02-P19-2-20

Anledning

Albertslund Kommune har den 24. november 2020 modtaget en tvistsag om huslejeforhøjelsen i Kirsebærgården fra Bo-Vest. Kommunalbestyrelsen træffer endelig administrativ afgørelse i sagen.

Sagsfremstilling

Efter Lov om almene boliger § 42 skal Kommunalbestyrelsen som endelig administrativ myndighed afgøre tvister mellem boligselskabet og lejerne, såfremt beboerne ikke kan godkende budgettet ved den årlige forelæggelse af budgettet for det kommende år. Kommunen skal påse, at budgettet er i overensstemmelse med reglerne, og der skal foretages partshøring inden Kommunalbestyrelsens afgørelse i henhold til reglerne i forvaltningslovens §§ 19 og 20.

I indeværende sag har beboerne i Kirsebærgården ikke godkendt organisationsbestyrelsens forslag til budget for 2021 (bilag 1), hvorfor tvisten indbringes for kommunen til endelig administrativ afgørelse. Der er ikke foretaget delegation til forvaltningen, hvorfor alle sager om huslejetvister afgøres i Kommunalbestyrelsen. Grundet coronarestriktioner er høring af beboerne vedrørende boligorganisationens forslag til budget for 2021 foregået ved urafstemning. Beboerne stemte ved urafstemningen imod budgetstigningen med 11 stemmer imod stigningen og 10 stemmer for budgetstigningen. Boligselskabet har derefter indbragt sagen til Kommunalbestyrelsens endelige afgørelse. Beboerne er partshørt i sagen, og der er ved høringsfristens udløb ikke indkommet yderligere indsigelser fra beboerne.

Udgangspunktet for lejefastsættelsen i almene boliger er balanceleje, jf. Lov om leje af almene boliger § 9 og almenboliglovens § 45, hvorefter der hverken må budgetteres med over- eller underskud i en boligafdeling, idet der dog må foretages visse bidrag og henlæggelser mv i henhold til almenboligloven. Bo-Vest har fremsendt afdelingens budgetter for 2020 samt regnskabet for 2019 til kommunens behandling af sagen. Yderligere er referater fra afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens møder, hvor sagen har været behandlet, fremsendt til kommunen. Bo-Vest har til sagen oplyst, at der ikke er fremkommet modforslag til organisationsbestyrelsens budgetforslag i forløbet.

Kommunen har bedt Bo-Vest nærmere redegøre for, hvilke argumenter man har for ikke at imødekomme beboernes ønsker og dermed mindske den påtænkte budgetstigning på 1,77 % fra 1. januar 2021. Bo-Vest har til sagen oplyst, at afdelingen allerede sidste år blev orienteret om, at der ville komme væsentlige stigninger i huslejen. Disse skyldes primært væsentligt forhøjede afgifter til Albertslund Kommune for renovationen samt bortfald af forbedringer i grundværdien, som medfører betydelige stigninger i ejendomsskatterne. På denne baggrund ville det være økonomisk uansvarligt at mindske den påtænkte budgetstigning henset til, at udgiftsforhøjelserne er af varige karakter.

Efter en gennemgang af regnskab og budgetter samt høring af Bo-Vest vedrørende beboernes indsigelser kan forvaltningen indstille budgetterne til godkendelse som foreslået af Bo-Vest, idet der ikke er fremkommet væsentlige indvendinger imod boligorganisationens budgetgrundlag, og der altid skal opkræves balanceleje.

Supplerende Sagsfremstilling

Økonomi og Stab den 04.02.21.

Der er stillet forskellige spørgsmål i forbindelse med behandlingen af budgettvisterne, som forvaltningen har adresseret i de to vedlagte notater, jf. bilag 2-3.

Økonomi

Bo-Vest oplyser, at huslejen i 2020 udgør kr. 1.107 pr m², og at den fremtidige leje vil udgøre kr. 1.126 pr. m².

Huslejestigningen vil medføre mindre justeringer i kommunens udgifter til boligstøtte og boligsikring, men vil i øvrigt ikke have betydning for kommunens økonomi.

Lovgrundlag

Almenboligloven, almenlejeloven, forvaltningsloven, kommunestyrelsesloven og coronabekendtgørelsen (361 af 04/04/2020)

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse indstiller,

1. At budgettet for 2021 for Kirsebærgården godkendes, herunder at lejeforhøjelsen på 1,77 % ligger inden for den lovgivningsmæssige ramme og er rimeligt begrundet.

Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget, 2. februar 2021, pkt. 37:

Sagen blev udsat til EX. ØU den 09.02.21

Beslutning

Tiltrådte indstillingen

(O) undlod

(Ø) kunne ikke tiltræde

Bilag

Bilag 1 - Budget 2021_0.pdf

Bilag 2 - Besvarelse af spørgsmål fra Leif Pedersen (SF)

Bilag 3 - Supplerende oplysninger vedrørende budgettvistsagerne

Punkt 7: ØU/KB - Budgettvist - Capellavænget

03.12.02-P19-5-20

Anledning

Albertslund Kommune har den 24. november 2020 modtaget en tvistsag om huslejeforhøjelsen i Capellavænget fra Bo-Vest. Kommunalbestyrelsen træffer endelig administrativ afgørelse i sagen.

Sagsfremstilling

Efter Lov om almene boliger § 42 skal Kommunalbestyrelsen som endelig administrativ myndighed afgøre tvister mellem boligselskabet og lejerne, såfremt beboerne ikke kan godkende budgettet ved den årlige forelæggelse af budgettet for det kommende år. Kommunen skal påse, at budgettet er i overensstemmelse med reglerne, og der skal foretages partshøring inden Kommunalbestyrelsens afgørelse i henhold til reglerne i forvaltningslovens §§ 19 og 20.

I indeværende sag har beboerne i Capellavænget ikke godkendt organisationsbestyrelsens forslag til budget for 2021 (bilag 1), hvorfor tvisten indbringes for kommunen til endelig administrativ afgørelse. Der er ikke foretaget delegation til forvaltningen, hvorfor alle sager om huslejetvister afgøres i Kommunalbestyrelsen. Grundet coronarestriktioner er høring af beboerne vedrørende boligorganisationens forslag til budget for 2021 foregået ved urafstemning. Beboerne stemte ved urafstemningen imod budgetstigningen med 26 stemmer imod stigningen og 8 stemmer for budgetstigningen. Boligselskabet har derefter indbragt sagen til Kommunalbestyrelsens endelige afgørelse. Beboerne er partshørt i sagen, og der er ved fristens udløb ikke indkommet yderligere indsigelser fra beboerne.

Udgangspunktet for lejefastsættelsen i almene boliger er balanceleje, jf. Lov om leje af almene boliger § 9 og Almenboliglovens § 45, hvorefter der hverken må budgetteres med over- eller underskud i en boligafdeling, idet der dog må foretages visse bidrag og henlæggelser mv i henhold til almenboligloven. Bo-Vest har fremsendt afdelingens budgetter for 2020 samt regnskabet for 2019 til kommunens behandling af sagen. Yderligere er referater fra afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens møder, hvor sagen har været behandlet, fremsendt til kommunen. Bo-Vest har til sagen oplyst, at der ikke er fremkommet modforslag til organisationsbestyrelsens budgetforslag i forløbet.

Kommunen har bedt Bo-Vest nærmere redegøre for, hvilke argumenter man har for ikke at imødekomme beboernes ønsker og dermed mindske den påtænkte budgetstigning på 6,56 % fra 1. januar 2021. Bo-Vest har til sagen oplyst, at afdelingen allerede sidste år blev orienteret om, at der ville komme væsentlige stigninger i huslejen. Disse skyldes primært væsentligt forhøjede afgifter til Albertslund Kommune for renovationen samt bortfald af forbedringer i grundværdien, som medfører betydelige stigninger i ejendomsskatterne. På denne baggrund ville det være økonomisk uansvarligt at mindske den påtænkte budgetstigning henset til, at udgiftsforhøjelserne er af varige karakter.

Efter en gennemgang af regnskab og budgetter samt høring af Bo-Vest vedrørende beboernes indsigelser kan administrationsinstansen indstille budgetterne til godkendelse som foreslået af Bo-Vest, idet der ikke er fremkommet væsentlige indvendinger imod boligorganisationens budgetgrundlag, og der altid skal opkræves balanceleje.

Supplerende Sagsfremstilling

Økonomi og Stab den 04.02.21.

Der er stillet forskellige spørgsmål i forbindelse med behandlingen af budgettvisterne, som forvaltningen har adresseret i de to vedlagte notater, jf. bilag 2-3.

Økonomi

Bo-Vest oplyser, at huslejen i 2020 udgør kr. 1.070 pr m², og at den fremtidige leje vil udgøre kr. 1.139 pr. m².

Huslejestigningen vil medføre mindre justeringer i kommunens udgifter til boligstøtte og boligsikring, men vil i øvrigt ikke have betydning for kommunens økonomi.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse indstiller,

1. At budgettet for 2021 for Capellavænget godkendes, herunder at lejeforhøjelsen på 6,56 % ligger inden for den lovgivningsmæssige ramme og er rimeligt begrundet.

Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget, 2. februar 2021, pkt. 38:

Sagen blev udsat til EX. ØU den 09.02.21

Beslutning

Tiltrådte indstillingen

(O) undlod

(Ø) kunne ikke tiltræde

Bilag

Bilag 1 - Budget 2021_0.pdf

Bilag 2 - Besvarelse af spørgsmål fra Leif Pedersen

Bilag 3 - Supplerende oplysninger vedrørende budgettvistsagerne

Punkt 8: ØU/KB - Ændring af kommunegrænse for etablering af letbanestation

01.00.05-P20-6-18

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal beslutte at igangsætte proces for flytning af kommunegrænsen til Glostrup for at give mulighed for etablering af en forplads ved Letbanestationen ved Hersted Industripark.

Sagsfremstilling

I projektet for letbanen er indgået aftaler om etablering af letbanestationer. I letbaneprojektet skal "letbanestation" opfattes som en platform, de tekniske anlæg, der er nødvendige for at komme til toget og eventuelle opkoblinger til cykelstier mm. Letbaneprojektet udtaler sig ikke om egentlige forpladser, idet disse forudsættes anlagt af den kommune i hvilken stationen befinder sig, såfremt kommunen måtte ønske dette.

Letbanestationen ved Hersted Industripark vil blive placeret i Glostrup Kommune, men på Albertslunds side af Ring3. Glostrup Kommune får flere letbanestationer med stor betydning for udviklingen i Glostrup, ligesom kommunen har en særlig forpligtelse i forhold til koblingen mellem S-tog og Letbane ved Glostrup Station. Stationen ved Hersted Industripark får primært betydning for Albertslund Kommune. Glostrup Kommune forventer ikke, at mange passagerer fra Glostrup vil benytte stationen.

Albertslund Kommune har i masterplanen for Hersted 2045 forudsat, at der etableres en stationsforplads, der kan fungere som et urbant byrum og en attraktiv indgang til Hersted.

Masterplanen tager således udgangspunkt i en stationsforplads, hvor der etableres busholdeplads ved station, cykelparkering, opholdsareal og afsætningsplads:

- 200 pladser til cykelparkering
- 45 leje cykler, løbehjul
- 2-3 pladser til afsætning personbiler eller en taxi med vendeplads.
- Stoppested og vendeplads for førerløs bus.
- Stoppested og vendeplads for almindelig bus
- 3 bænke

Glostrup og Albertslund Kommuner forudsætter, at Albertslund Kommune anlægger og drifter stationsforpladsen. Albertslund Kommune forudsætter i forlængelse af dette, at kommunegrænsen flyttes, således at Albertslund Kommune anlægger og drifter inden for egen kommune og myndighedsområde.

Det er vigtigt for Glostrup Kommune at kommunens areal ikke bliver mindre som følge af flytning af kommunegrænsen.

På den baggrund har forvaltningerne i Albertslund og Glostrup Kommuner samarbejdet om de i vedlagte notat beskrevne flytninger af kommunegrænsen. Ingen af arealerne er kommunalt ejet, bortset fra nogle mindre vejarealer, der foreslås flyttet af administrative hensyn.

Glostrup Kommune har foreslået overførsel af to erhvervsarealer fra Albertslund til Glostrup. Vedlagte bilag "Glostrup arealer.pdf".

Ud fra ejendommens anvendelse anbefaler Forvaltningen, at ejendommen 14u forbliver i Albertslund Kommune, og at ejendommen 9læ overgår til Glostrup Kommune. Dette skyldes, at aktiviteterne på matrikel 14u i højere grad bidrager til den kommunale økonomi end på matrikel 9læ.

Samlet set foreslås det således, at der overføres ca. 3.000 m² fra Glostrup til Albertslund Kommune og ca. 7.700 m² fra Albertslund til Glostrup Kommune.

Såfremt kommunegrænsen ikke flyttes, og Albertslund Kommune stadig ikke ønsker at anlægge og drifte en forplads i Glostrup Kommune, vil stationsforpladsen skulle etableres på anden mands ejendom; på Smedeland 28. Dette forudsætter enten en frivillig aftale om køb, eller opstart af en ekspropriationssag. Det er uklart om der vil være tilstrækkelige argumenter til ekspropriation, og endelig beslutning tages af ekspropriationskommissionen. Ifølge grundlovens § 73, stk. 1 er det en forudsætning for, at der kan ske ekspropriation af fast ejendom, at ekspropriationen er i almenvellets interesse, samt at ekspropriation kun kan ske i medfør af lov og mod fuld erstatning. Derudover stilles der krav om, at der kun kan eksproprieres i et nødvendigt omfang.

I dette scenarie, vil der skulle anlægges en sti igennem det lille stykke skov mellem stationen og Hersted Industripark.

Sidst er det også en mulighed, at der ikke etableres en stationsforplads. Forvaltningen vurderer, at dette vil være uhensigtsmæssigt for udviklingen af Hersted Industripark.

Forvaltningen vurderer, at den løsning, som forvaltningerne i Albertslund og Glostrup Kommuner er nået frem til, er den bedst mulige inden for de givne rammer og anbefaler derfor, at kommunalbestyrelsen godkender flytning af kommunegrænsen.

Økonomi

Rambøll har for Albertslund Kommune vurderet, at etablering af stationsforpladsen vil koste ca. 9.400.000 kr. svarende til ca. 3.200 kr. pr. m²

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse indstiller,

1. at Albertslund Kommune indgår aftale med Glostrup Kommune om flytning af kommunegrænsen, som beskrevet i sagen.

Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget, 2. februar 2021, pkt. 44:

Sagen blev udsat til EX. ØU den 09.02.21

Beslutning

Sagen sendes tilbage til forvaltningen.

Bilag

Glostrup_arealer.pdf

Notat om flytning af kommunegræse i forbindelse med kommende letbanestation -

Punkt 9: Eventuelt

00.15.00-A00-2-21

Anledning

Eventuelt

Beslutning

Borgmesteren orienterede om rekrutteringsplan i forbindelse med ny kommunaldirektør medio 2021.

Punkt 10: Underskriftsblad

00.15.00-A00-2-21

Anledning

Godkendelse af underskriftsblad

Indstilling

Borgmesteren indstiller,

1. at det digitale underskriftsblad godkendes

Beslutning

.