

REFERAT Økonomiudvalget 2022-2025 d. 10-10-2023

Mødedato Tirsdag d. 10. oktober 2023 kl. 16:45

Mødested Mødelokale C

Mødedeltagere Karsten Längerich, Clara Rao, Miki Dam Larsen, Vibeke
Højberg, Anders Damm-Frydenberg, Jørgen Johansen
(Afbud), Thomas Frisch, Emil Ulrik Andersen, Merete Them
Kjølholm (Afbud)

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Meddelelser.....	4
Genoptagelse: Salg af areal ved Sportsvej.....	5
Tidspunkter for Økonomiudvalgsmøder i november og december.....	8
Underskriftark:Godkendelse af beslutningsprotokol.....	9

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

Beslutning Økonomiudvalget 2022-2025 den 10-10-2023

Et enigt udvalg optager punktet ”Tidspunkter for Økonomiudvalgsmøder i november og december” på dagsordenen.

Afbud Merete Them Kjølholm, Jørgen Johansen

Punkt 2: Meddelelser

Beslutning Økonomiudvalget 2022-2025 den 10-10-2023

Ingen

Afbud Merete Them Kjølholm, Jørgen Johansen

Punkt 3: Genoptagelse: Salg af areal ved Sportsvej

20/11410

Sagen afgøres i:

Økonomiudvalget 2022-2025

Punkttype

Beslutning

Tema

Forvaltningen har modtaget en henvendelse med et forslag til mellemmodel for salg af areal ved Sportsvej. Udvalget anmodes om at tage stilling til om den besluttede model skal fastholdes eller om det indkomne forslag til model skal antages.

Supplerende tema i forbindelse Økonomiudvalgets møde den 3. oktober

Økonomiudvalget besluttede på møde den 13. august, at sagen skulle genoptages, idet Økonomiudvalget ønskede følgende 4 forhold belyst:

Kvalitet i byggeriet, tidshorisont, i hvilket omfang der sker konkurrenceudsættelse og salgsprisen.

Der foreligger nu notat fra Forvaltningen, hvor de 4 forhold er belyst.

Kompetence

Økonomiudvalget har beslutningskompetencen.

Sagsbeskrivelse

Historik

Byrådet godkendte på mødet den 27. april 2023, at Allerød Kommune udbyder areal til salg til udviklere på baggrund af helhedsplanen, samt processen herfor. Den nuværende tids- og procesplan er følgende:

September 2023:

Beslutning om projekt for kunstgræsbaner er en del af handlen med aftale om tilbagekøb eller håndteres som et selvstændigt projekt.

December 2023:

Beslutninger i forhold til arealets afgrænsning samt kriterier for valg af projekt samt hvilke krav, der skal stilles ift. de almene boliger.

Januar – maj 2024:

Udbud og salgsproces

August 2024-Maj 2025:

Lokalplanproces på baggrund af vinderprojektet. Når lokalplanen er endeligt vedtaget maj 2025 vil salgsprovenuet tilgå kassen.

Godkendelse af Skema a og skema b for almene boliger

September 2025-2027:

Byggeri af ca. 230 boliger til sandsynlig indflytning i 2027.

Mellemmodel:

Der er efterfølgende kommet en konkret henvendelse om en mellemmodel for udvikling af arealet, end de to modeller, der var beskrevet. Denne model indebærer, at der indgås aftale vedr. udviklingsfasen, hvor ved der skabes større sikkerhed for realiseringen af udviklingen af arealet. I denne model konkurrenceudsættes udviklingsfasen ikke pga. omkostningerne og den tid, der vil medgå hertil. Byggerettighederne udbydes i offentlig udbud, hvor udvikleren vil få forkøbsret. Denne model er enklere end oprindeligt foreslåede model med udviklingsaftale (som blev fravalgt), der også omfattede en konkurrenceudsættelse af udviklingsdelen. Henvendelsen om mellemmodellen er vedlagt i bilag 1, hvor der ligeledes er en beskrivelse af fordele og ulemper ved den besluttede model og den foreslåede mellemmodel.

Tids- og procesplan ved udviklingsaftale:

September 2023 – November 2023 (3 mdr.)

Indgåelse af udviklingsaftale, herunder investorrekruttering

November 2023 – januar 2024 (3 mdr.)

Projektudvikling frem til startredegørelse (for lokalplanen)

Februar 2024 (1 mdr.)

Behandling af startredegørelse og vurdering af markedspris

April 2024 – maj 2024 (2 mdr.)

Grundudbud og betinget købsaftale

Juni 2024 – februar 2025 (9 mdr.)

Lokalplan inkl. høring og endelig vedtagelse (når lokalplanen er vedtaget frigives salgsprovenu til kassen)

August 2024 – april 2025 (9 mdr.)

Udviklingsforløb frem til ubetinget købsaftale (Parallelt med lokalplan)

Februar 2025 – medio 2027

Forventet eksekvering

Forskellen fra den tidligere viste model med udviklingsaftale er her primært, at prisprøvningen alene ligger i grundudbuddet, samt at en væsentlig større del af projektomkostningerne er lagt på udvikler. Den primære fordel ved valget af udviklingsmodellen vil være sikkerheden for realiseringen af udviklingen, herunder især for de almene boliger, da modellen indebærer, at udviklingspartneren varetager bygherrerådgivningen og byggeforretningsførelsen under udviklingen og realiseringen af byggeriet. Minimumspris for byggerettigheder fastsættes af 3. part, og fordelten er ligeledes at der er et samspil mellem udvikler, investor og den almennyttige boligorganisation, da disse vil indgå i et forpligtende samarbejde fra starten af. Desuden falder salgsindtægten en anelse før i denne model.

Fordelen ved den allerede besluttede model er især, at der er en mulig højere pris for byggerettighederne pga. konkurrenceudsættelsen af grundsalget. Risikoen ved denne model er især realiseringen af byggeriet er mere usikker. Projektudviklingen indeholder under alle omstændigheder udfordrende forhold vedr. især vandafledning fra arealet samt håndtering af støj.

Fordelen ved den tredje model, som blev fravalgt i første omgang, er, at den også konkurrenceudsætter udviklingsdelen, og derefter er der de samme fordele som mellemmodellen. Ulempen er, at det er omkostningstungt og tidskrævende at gennemføre konkurrenceudsættelsen af udviklingsdelen.

Forslag 1:

Udvalget fastholder udkastet til procesplan med model for udvikling, som vedtaget på Byrådsmødet den 27. april 2023.

Forslag 2:

Udvalget indstiller til Byrådet, at der arbejdes med mellemmodellen, og at der indgås først en foreløbig udviklingsaftale mhp. en endelig udviklingsaftale med forkøbsret, samt med den model og procesplan, som foreslås i bilaget.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler at udvalget godkender forslag 1 eller forslag 2.

Beslutning Økonomiudvalget 2022-2025 den 13-09-2023

Sagen genoptages, idet Økonomiudvalget ønsker følgende 4 forhold belyst:

Kvalitet i byggeriet, tidshorisont, i hvilket omfang der sker konkurrenceudsættelse og salgsprisen.

Beslutning Økonomiudvalget 2022-2025 den 03-10-2023

Sagen genoptages på et ekstraordinært Økonomiudvalgsmøde.

Emil Ulrik Andersen undlod at stemme.

Beslutning Økonomiudvalget 2022-2025 den 10-10-2023

Økonomiudvalget godkendte:

- at der arbejdes videre med en konkurrencepræget udviklingsmodel, hvor der er konkurrence om at indgå en udviklingsaftale med forkøbsret med kommunen

- at der forelægges en sag om tids og procesplan for Økonomiudvalg og byråd i november 2023.

Imod stemte Emil Ulrik Andersen.

Bilag

Notat vedr. Sportsvej Udviklingsproces

Notat - belysning af udviklingsmodeller - sportsvej september 2023

Henvendelse fra FB Gruppen

Afbud Merete Them Kjølholm, Jørgen Johansen

Punkt 4: Tidspunkter for Økonomiudvalgsmøder i november og december

22/4

Punkttype

Beslutning

Tema

Økonomiudvalget besluttede den 22. august 2023 tidspunktet for udvalgets møder resten af året.

Økonomiudvalget anmodes med denne sag om at ændre tidspunktet for udvalgets møder i november og december 2023

Kompetence

Økonomiudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Økonomiudvalget har besluttet at udvalgets møde den 14. november 2023 skulle afholdes fra kl 15.30 og udvalgets møde den 5. december 2023 skulle afholdes fra kl 7.30.

Tirsdag den 14. november er der planlagt byrådets aften fra kl 17.00. Det foreslå på denne baggrund at mødet den 14. november afholdes som fra kl 7.30 og mødet den 5. december afholdes fra kl. 15.30.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler at Økonomiudvalget beslutter følgende:

-Udvalgets møde den 14. november afholdes fra kl 7.30

-Udvalgets møde den 5. november afholdes fra kl 15.30

Beslutning Økonomiudvalget 2022-2025 den 10-10-2023

Økonomiudvalget godkendte, at udvalgets møde den 14. november afholdes kl. 7.30 og at mødet den 5. december afholdes kl 15.30.

Afbud Merete Them Kjølholm, Jørgen Johansen

Punkt 5: Underskriftark:Godkendelse af beslutningsprotokol

22/16624

Sagsbeskrivelse

Beslutningsprotokollen føres under møderne, og det forudsættes, at beslutningerne afstemmes undervejs i mødet - det kan f.eks. ske ved oplæsning af det protokollerede.

Beslutningsprotokollen godkendes og underskrives ved afslutning af mødet af de tilstedeværende udvalgsmedlemmer. Det sker digitalt ved at anvende knappen "godkendelse" øverst til venstre i First Agenda.

Beslutning Økonomiudvalget 2022-2025 den 10-10-2023

Økonomiudvalget godkendte beslutningsprotokollen.

Afbud Merete Them Kjøhlholm, Jørgen Johansen