



Notat vedr. Filippahusets fremtidige anvendelsesmuligheder

Dette notat skitserer de scenarier, der er inden for rammen af de afsatte midler i budgetforliget 2021.

For de enkelte scenarier beskrives fordele og ulemper samt eventuelle udfordringer.

Det fremgår af notatet, hvilke scenarier der er, ud fra den antagelse, at det er Hundstrup Borgerforening der erhverver ejendommen. Dette begrundes i, at det er denne forening, som har været aktive vedrørende Filippahusets fremtidige anvendelse. Det er dermed ikke sagt, at der ikke er andre eksterne aktører, som kan have interesse i ejendommen, men som endnu ikke har givet deres ønsker til kende. For nuværende er administrationen ikke bekendt med andre interessenter.

Endvidere gennemgås kort de muligheder, der er for at søge lokale puljer, som uddeles af kommunen. Det skal gøres opmærksom på, at der i notatet ikke gøres rede for, om Hundstrup Borgerforening kommer til at modtage midler fra de enkelte puljer, ej heller i hvilken størrelsesorden foreningen muligvis vil kunne modtage midler. Samtidig gøres det opmærksom på, at det er foreningen selv der skal ansøge midlerne i de enkelte puljer.

Forud for gennemgangen af mulige scenarier for Filippahusets fremtidige anvendelse skal det gøres særskilt opmærksom på, at det vil være den politiske beslutning, der afgør den endelige fremtidige anvendelse. Administrationen anbefaler ikke et scenarie, og skal eller kan ikke påvirke den politiske beslutning, men skal forholde sig politisk neutralt i alle henseender. Administrationen har alene mulighed for at skabe et overblik over de scenarier og konsekvenser, der kan ageres politisk inden for, i forhold til blandt andet kommunalfuldmagten.

Administrationen har i gennemgangen af de enkelte scenarier nedenfor taget højde for reglerne vedrørende kommunalfuldmagten, reglerne for salg af kommunale ejendomme, reglerne for konkurrence mv.

Endelig skal det gøres opmærksom på, at ejendommen på nuværende tidspunkt er fritaget for ejendomsværdiskat, i henhold til gældende regler for kommunal ejendom. Ved ændring af dette, vil der højst sandsynligt ske ændringer i ejerudgifterne til ejendommen. Administrationen har ikke mulighed for at komme med et estimat over, hvordan der ændres i beskattningen el.lign., men henviser en eventuel køber til at søge oplysninger hos skattemyndighederne.

Miljø og Teknik
Kommunale Ejendomme
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

sara.klinggaard@svendborg.dk

19. januar 2021

Sagsid: 20/9559
Afdeling: Kommunale Ejendomme
Ref.



Scenarie 1: Råderetsaftale

Administrationen har afholdt møde med Hundstrup Borgerforening den 2. december 2020, hvor repræsentanter fra Forum 5762 ligeledes deltog. På mødet blev der ridset en række scenarier op, herunder muligheden for en råderetsaftale med foreningen, som dog vil betyde at det ikke vil være muligt at drive forsamlingshus fra ejendommen. Hundstrup Borgerforening er ikke interesseret i det scenarie, idet de ønsker ejerskab over ejendommen.

Scenarie 2: Bygning på lejet grund

Inden for de økonomiske og juridiske rammer er det en mulighed at sanere og nedrive hele bygningen, for så efterfølgende at leje grunden ud til Hundstrup Borgerforening. Hundstrup Borgerforening skal betale markedsleje for grunden, men har på den måde mulighed for at opføre sin egen bygning på grunden. Det vil ligeledes være muligt at tinglyse ejerskabet til bygningen i tingbogen.

Ulempen ved denne løsning vil være, at Hundstrup Borgerforening ikke får ejerskab over grunden og skal indgå i en lejeaftale med kommunen. I tilfælde af, at en lejeaftales vilkår skal fornyes på et tidspunkt, og parterne ikke kan nå til enighed, vil lejeaftalen falde bort, og bygningen vil enten skulle rives ned igen eller overgå til kommunens ejerskab.

Samtidig skal Hundstrup Borgerforening rejse midler til opførelse af bygningen samt driften af denne.

Scenarie 3: Salg af grund uden bygning

Det er ligeledes en mulighed inden for de økonomiske og juridiske rammer at kommunen sanerer og nedriver hele bygningen, for herefter at sælge ejendommen i et offentligt udbud. I henhold til bekendtgørelsen om salg af kommunale faste ejendomme¹ er det muligt at sælge en ejendom direkte til en institution, hvis kommunen lovligt kan yde anlægsstøtte til institutionen.

Det fremgår af foreningens vedtægters formålsparagraf, at foreningens formål er at fremme fællesskabet i Hundstrup. Formålet med foreningen er meget bredt og det er ikke nærmere redegjort for, hvorledes fællesskabet fremmes. Dog er der på møder med foreningen redegjort for, at deres ønske for Filippahuset er at drive indtægtsgivende forsamlingshus fra ejendommen. På baggrund af dette, vurderes det ikke muligt at yde anlægsstøtte til Hundstrup Borgerforening for så vidt angår ønsket om et forsamlingshus. Et eventuelt salg til Hundstrup Borgerforening skal derfor ske via et offentligt udbud på lige vilkår med øvrige bydere.

Herudover skal man være opmærksom på, at kommunen ikke må yde konkurrenceforvridende støtte, hvilket det vil være, hvis kommunen sælger direkte til Hundstrup Borgerforening, hvis formål med huset blandt andet er at drive forsamlingshus med indtægter. Begrundelsen herfor er, at Hundstrup Kro driver lignende forretning og faciliterer i lokalområdet.

Ankestyrelsen har i en tidligere sag gjort Svendborg Kommune opmærksom på problematikken, idet der blev ydet kommunal støtte til foreningen bag Bergmannhus, som drev café fra ejendommen. Dette var i strid med konkurrenceloven og kommunalfuldmagten, og foreningen lod derfor driften af caféen ophøre.

Ulempen vil være, at Hundstrup Borgerforening skal rejse midler til køb af grund og opførelse af bygning. Samtidig er det vigtigt at gøre opmærksom på, at Hundstrup Borgerforening ikke nødvendigvis er sikret ejerskabet over ejendommen ved denne løsning.

¹ BEK nr. 799 af 24/06/2011

Scenarie 4: Salg af saneret bygning

Det er en mulighed at sanere bygningen uden at rive den ned, for efterfølgende at afhænde den ved et offentligt udbud. Ved denne løsning vil huset blive saneret og afhændet som et råhus, hvor der efterfølgende skal ske en opbygning af huset til det formål en ny ejer ønsker huset skal have. Inden for dette scenarie er det en mulighed at nedrive den del af bygningen, som Hundstrup Borgerforening ikke ønsker at anvende.

På samme betingelser som i ovenstående scenarie, er det muligt at sælge huset ved et offentligt udbud, men ikke muligt at sælge direkte til Hundstrup Borgerforening.

Ulempen vil være, at Hundstrup Borgerforening skal rejse midler til køb af grund og genopbygning af huset. Samtidig er det vigtigt at gøre opmærksom på, at Hundstrup Borgerforening ikke nødvendigvis er sikret ejerskabet over ejendommen ved denne løsning, idet administrationen ikke kan hindre, at andre potentielle købere byder ind på ejendommen.

Scenarie 5: Salg som beset (Ikke saneret)

Det er en mulighed at sælge ejendommen som beset – altså som den står på nuværende tidspunkt, og dermed ikke anvende midler på at sanere bygningen. Ejendommen skal, på samme måde som i de øvrige scenarier, sælges ved et offentligt udbud. Fordelen ved denne løsning vil være, at kommunen ikke anvender midler på at sanere bygningen. Samtidig vil det være de fremtidige ejeres forpligtelse at sikre handleplanen for, hvordan ejendommen saneres.

Ulempene er, på samme måde som tidligere beskrevet, at Hundstrup Borgerforening skal rejse midlerne til køb af ejendommen, sanering og genopbygning af huset til deres formål og ønsker. Det er ikke nødvendigvis Hundstrup Borgerforening der ved et offentligt udbud ender med at erhverve ejendommen. Det har kommunen ingen muligheder for at sikre.

Scenarie 6: Opdeling af bygning forud for salg

Endelig har Forum 5762 foreslået, at man opdeler bygningen og sælger de nye ejendomme til to separate parter.

Det vil kræve, at man enten udstykker ejendommen eller ejerlejlighedsopdeler den.

Udstykning af ejendommen

Ved en udstykning er det et krav i henhold til udstykningsloven, at der kan laves et "rent snit". Der er en række omkostninger ved en udstykning. Forsyning af vand, varme, el og lignende skal opdeles, og der skal etablere separate målere. Der skal herudover sikres direkte adgang for begge de nye ejendomme fra Filippavej, enten ved en etablering af vej til den ene nye ejendom eller via en servitut, som sikrer vejadgang. Dette er endnu ikke afklaret, og der vil skulle anvendes landmålere til dette stykke arbejde.

Herudover vil Svendborg Kommune fortsætte som ejere af den ejendom, som Hundstrup Borgerforening ikke erhverver, idet administrationen ikke er bekendt med, at der er andre interesserede købere til restejendommen. Det betyder alt andet lige, at Svendborg Kommune skal afsætte midler til at drifte en ejendom, som ikke skal anvendes kommunalt – indtil ejendommen er solgt til anden side

Ejerlejlighedsopdeling

Alternativt til udstykning er at opdele ejendommen i en ejerlejlighedsopdeling, og der skal dannes en ejerlejlighedsforening.

Dannelsen af en ejerlejlighedsforening betyder, at ejerlejlighedsforeningen er forpligtet til at overholde diverse regler om generalforsamling, økonomi, fordelingsnøgler mv. For en hvilken som helst ejer vil der være administrativt arbejde og økonomiske konsekvenser ved en ejerlejlighedsopdeling af ejendommen. En opløsning af ejerlejlighedsforeningen kan alene ske ved at samle ejendommen under én ejer. Herudover vil parterne være indbyrdes afhængige af hinanden i forbindelse med fremtidige dispositioner, og det kan vise sig, at parterne har modstridende interesser.

Administrationen ikke bekendt med, om der er en eventuel køber til den del af ejendommen, som ikke forventes erhvervet af Hundstrup Borgerforening. Kommunen vil således fortsat være ejer af en ejendom, som ikke skal anvendes kommunalt, og som der ikke umiddelbart er købere til. Der vil derfor løbende skulle anvendes driftsmidler til at drive den del af ejendommen, som ikke kan frasælges.

Endelig er der en række tekniske og juridiske forhold som skal undersøges – herunder skal byggetekniske krav til brandmure mm., hvordan grunden kan opdeles eller eventuelt indgå i et fællesareal undersøges.

Landsbyfornyelsespuljen

Landsbyfornyelsespuljen er en pulje på 23 mio. kr. til fordeling over en 4-årig periode. I 2021 er det planen at pengene blandt andet skal gå til renovering af forsamlingshuse ude i lokalområderne. I 2021 kan der søges fire gange, og der vil i det første år være fokus på istandsættelse bevaringsværdige og fredede bygninger samt forsamlingshuse.

Der kan søges tilskud til udvendig istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse f.eks. til renovering af facader, tag og vinduer samt etablering af tilgængelighed dvs. handicaptolet og handicapadgang samt til energiforbedringer anbefalet i en energimærkningsrapport.

Der ydes støtte med op til 80%, til projektets samlede udgifter op til 200.000 kr. Foreningen skal selv kunne bidrage med minimum 20% af projektets samlede udgifter.

Der ydes støtte med op til 60 %, hvis de samlede udgifter overstiger 200.000 kr. Foreningen skal til projekter over 200.000 kr. selv kunne bidrage med minimum 40% af projektets samlede udgifter. Arbejdet med renoveringen må ikke begyndes, før kommunen har givet tilsagn om tilskud, fordi der vil blive stillet vilkår til udførelsen.

Lokaludvalgets puljer

Lokaludvalget har ligeledes nogle puljer, som de anvender til udvikling i lokalområderne i Svendborg Kommune.

Den ene er "Lokalsamfundspuljen" på 2,0 mio. kr. årligt. Det er en pulje til anlægsprojekter, der kan fremme udviklingen i lokalområderne. Puljen yder støtte til konkrete projekter, som styrker fællesskabet og bosætningen i de enkelte lokalområder. Puljen er tiltænkt større anlægsprojekter,

der skal være af almen karakter. Dvs. de skal være til gavn for en større kreds af borgere i lokalsamfundene. Puljen kan søges af et lokalråd, en borgerforening eller anden lokal forening.

Herudover er der puljen "Borgerbudgetter". Borgerbudgetter er en pulje på 200.000 kr. til hvert af lokalområderne, som det enkelte lokalområde selv kan råde over. En lokal styregruppe bestående af borgere styrer processen med at uddele pengene. Det er borgerne selv, der bestemmer, hvordan pengene skal bruges. Det er op til styregruppen at beslutte, hvordan pengene skal fordeles, så længe processen er demokratisk og inddrager (en stor del af) lokalområdet. Eksempel på en afstemningsform: Borgere bliver inviteret til et lokalt borgermøde. Projekterne bliver præsenteret. Herefter kan alle deltagere stemme om, hvilke projekter der skal modtage penge.

Øvrige muligheder for økonomiske tilskud

Som etableret foreningsdrevet forsamlingshus og medlem af forsamlingshusudvalget, er der kommunalt følgende tilskudsordninger for forsamlingshuse i Svendborg Kommune:

- Driftstilskud på 10.000 kr. årligt pr. forsamlingshus + dækning af udgifter til grundskyld
- Renoveringspuljen på ca. 350.000 kr., som fordeles mellem alle husene til renoveringsprojekter
- Kulturpuljen på ca. 200.000 kr., der kan søges til honorar til kulturelle aktører