

REFERAT Kommunalbestyrelsen Lukket d. 30-03-2023

Mødedato Torsdag d. 30. marts 2023 kl. 21:00

Mødested Mødesalen

Mødedeltagere Ann Harnek (T), Annette Nyvang (T), Flemming Blønd (L), Henrik L. Kjærsvold-Niclasen (V), Helle Barth (V), Jan Madsen (C), Kenneth Gøtterup (C), Lisbeth Dam Larsen (Løsgænger), Martin Wood Pedersen (C), Mia Tang (C), Nicolaj Bertel Riber (A), Ole H. Hansen (A), Peter Læssøe (T), Theis Guldbech (C), Trine Søre (C)

Indholdsfortegnelse

Beslutning - Café Espersen vilkår for udtræden af et lejemål og forbliven i et andet.....	3
---	---

Punkt 1: Beslutning - Café Espersen vilkår for udtræden af et lejemål og forbliven i et andet

22/9931

RESUMÉ:

Der skal tages stilling til vilkår for Café Espersens udtræden af lejeaftalen om det østlige byggefelt, og for caféens forbliven på nuværende sted.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller,

1. at følgende vilkår for en yderligere forhandling med lejer besluttet:

- a) Der tilbydes lejer en uopsigelsesperiode på eksisterende lejemål på 30 år.
- b) Lejeniveauet vurderes af en valuar, og nuværende stigningsprocent (nettoprisindekset) fastholdes.
- c) Dragør Kommune som udlejer forestår den udvendige vedligeholdelse. Lejemålet istandsættes jf. sagsfremstillingen inden for et år.
- d) Der stilles krav om, at byggemodningsomkostningerne for det østlige byggefelt betales med det fulde beløb; dog således at administrationen kan acceptere at lejer alene betaler halvdelen.
- e) Lejer skal retablere den del af dette østlige byggefelt som er opgravet med asfalt.

BESLUTNING: Økonomiudvalget den 23-02-2023

Sagen taget af dagsordenen.

BESLUTNING: Økonomiudvalget den 23-03-2023

For stemte: 6 (A+C+L+V)

Imod stemte:

Undlod at stemme: 1 (T)

Godkendt.

Liste T begærede sagen i KB, jf. styrelseslovens § 23.

Theis Guldbech (C) var indkaldt som stedfortræder for Jan Madsen (C).

BESLUTNING: Kommunalbestyrelsen Lukket den 30-03-2023

Beslutning fra ØU:

For stemte: 12 (A+C+L+V+Lisbeth Dam Larsen (Løsgænger))

Imod stemte: 3 (T)

Undlod at stemme:

Godkendt.

Protokoltilføjelse fra T:

Liste T beklager, at et flertal i kommunalbestyrelsen reelt beslutter, at Café Espersen kan blive liggende og at der åbnes for uopsigelse i en årrække, når der er tale om en – citat: lokalplanstridig anvendelse, særligt henset til, at kommunen i denne sag både er planmyndighed og udlejer.

SAGSFREMSTILLING:

Klima-, By- og Erhvervsudvalget besluttede den 2. november 2022 bl.a. at

”Forvaltningen indgår i dialog med Café Espersen om muligheden for at blive liggende på nuværende matrikel, såfremt dette ønskes. Alternativt, hvis Café Espersen ønsker at flytte, udarbejdes konkret tidsplan for dette.”

Administrationen holdt møde med lejer, Café Espersen, den 7. december 2022.

Caféen ønsker at forblive på nuværende sted og ønsker at udtræde af lejeaftalen for det østlige byggefelt.

I lejeaftalen for det østlige byggefelt er aftalt, at lejer skal betale for byggemodnings-omkostningerne; dog maksimalt 130 Kr. pr. m2 lejet areal.

Café Espersen lejer 1000 m2 og hæfter for 130.000 Kr. som endnu ikke er opkrævet eller betalt særskilt.

Café Espersen er af den opfattelse, at havnen har gjort brug af byggefeltet i perioden, og at den leje der er betalt må dække byggemodningsomkostningerne.

For perioden 1.2.2017 til 31.1.2023 er der betalt 731.546,78 Kr. i leje.

Administrationen vurderer umiddelbart, at der ikke er grundlag for en fuldstændig eftergivelse af byggemodningsomkostningerne; ikke mindst fordi kommunen har afholdt udgiften.

Som led i en forhandling kunne en delvis eftergivelse af gælden komme på tale, men administrationen anbefaler, at det i givet fald maksimalt er halvdelen af beløbet, som eftergives.

I forhold til ønsket om at forblive på nuværende sted, så ønsker Café Espersen en ny lejeaftale.

Der har været drøftet 2 scenarier:

A) Lejeaftale – lang uopsigelighed – lejer overtager den udvendige vedligeholdelse:

Der er fortsat tale om en lejeaftale, men med en lang uopsigelighed. Lejer ønsker 50 års uopsigelighed.

Lejer ønsker at lejen skal være i niveau, men der aftales en maksimal stigning pr. år på 3%.

Lejer ønsker at overtage den udvendige vedligeholdelse, og ønsker at istandsætte ejendommen gennemgribende; gerne med en lejenedsættelse til følge.

Lejer ønsker på sigt at kunne bygge i højden inden for eksisterende lokalplan.

Administrationens vurdering af scenarie A:

Administrationen vurderer, at 50 år er en lang uopsigelighedsperiode. På det østlige byggefelt fik begge lejere en uopsigelighedsperiode på 50 år, men det var ud fra en forudsætning om, at lejerne skulle foretage betydelige investeringer i form af byggeri.

Senest har HOFOR og Dragør Bådeværft fået uopsigelighedsperioder på 30 år (servicering af vindmøller/opstilling af kran). Administrationen anbefaler, at der gives 30 år ud fra et ligebehandlingsprincip.

Administrationen anbefaler, at lejen vurderes af en valuar. Det er muligt i henhold til gældende lejeaftale, at lade lejen vurdere i henhold til erhvervslejeloven. En valuarvurdering kan medføre såvel lejestigning som lejenedsættelse.

I dag reguleres lejen efter stigningen i nettoprisindekset. Lejer ønsker at der sætte et loft, således at lejen – uanset stigningen i nettoprisindekset – maksimalt kan stige 3%.

Administrationen kan oplyse, at et loft på lejestigningerne er sædvanligt for nyere erhvervelejekontrakter, og at det derfor godt kan besluttes at imødekomme lejers ønske.

Dragør Kommune har som udlejer et efterslæb på vedligehold af bygningen. Lejer tilbyder at overtage den udvendige vedligeholdelse; herunder også at foretage en gennemgribende istandsættelse mod nedsættelse af lejen.

Administrationen kan oplyse, at der ikke er praksis for at overlade vedligeholdelsen af kommunale bygninger til lejerne.

Administrationen har foretaget en overordnet besigtigelse af ejendommen og skønner, at der skal ske omfugning af skorsten, etablering af nyt tagpap, udskiftning af sternbrædder samt udskiftes dør- og vinduesparti. Udgiften anslås at udgøre ca. 215.000 Kr. Herefter vurderes vedligeholdet at bestå i at male facaden hvert 5. år og udskifte enkelte facadebrædder. Denne udgift anslås at ville udgøre 20.000 Kr. hvert 5. år.

Begrundet i Dragør Kommunes praksis for ikke at lade lejer forestå den udvendige vedligeholdelse, anbefaler administrationen at Dragør Kommune foretager udvendig vedligeholdelse inden for et år, og også fremadrettet har denne pligt.

Administrationen vurderer, at hvis lejer vil foretage en gennemgribende istandsættelse, indvendigt, forudsætter det forudgående, skriftlig tilladelse fra kommunen.

Såfremt kommunen bevarer forpligtelsen til at foretage udvendig vedligeholdelse, skal der ikke ske reduktion i lejen.

Hvis det besluttes at lejer skal overtage den udvendige vedligeholdelse, anbefaler administrationen, at uopsigelighedsperioden på de anbefalede 30 år udgør compensationen for lejers udgifter til udvendigt vedligehold, og at der derfor ikke skal ske reduktion i lejen.

Såfremt lejer på sigt – for egen regning – ønsker at bygge i højden, forudsætter det fuldmagt fra udlejer samt byggeansøgning.

Lejer har opgravet en mindre del af det østlige byggefelt. Lejer bør retablere med asfalt som et vilkår for udtræden af aftalen.

B) Lejeaftale med lang uopsigelighed – ejendommen udbydes herefter til salg.

Der gives lejer en uopsigelighedsperiode på 50 år, og herefter udbyder Dragør Kommune ejendommen til salg i offentligt udbud.

Administrationens vurdering af scenarie B:

Administrationens vurdering af ønsket om en uopsigelighedsperiode på 50 år er den samme som under scenarie A. Administrationen anbefaler derfor også her en uopsigelighedsperiode på 30 år.

Juridisk er det muligt, at udbyde ejendommen til salg i offentligt udbud og herefter sælge ejendommen med lejer. Et salg til 3.part vurderes imidlertid at kunne medføre komplikationer i forhold til bl.a. privat ejerskab til en del af havnen; herunder en stillingtagen til om salget også skal vedrøre udeserveringsarealerne, eller om det skal gennemføres som en sokkeludstyknings.

Et salg af ejendommen med lejer kan også risikere at medføre færre interessenter, og dermed forringede bud.

Ekstern vurdering i forhold til planforholdene:

Sagen er blevet vurderet af ekstern advokat i forhold til lokalplan 70. Konklusionen er, at ingen af de foreslåede scenarier strider mod lokalplan 70. Advokaten anbefaler dog, at man overvejer hensigtsmæssigheden af en lang uopsigelighedsperiode, da det vil låse kommunen i forhold til at kunne realisere lokalplanen i det tidsrum.

LOVE/REGLER:

Ingen bemærkninger.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Administrationen skønner, at en udvendig vedligeholdelse nu vil koste ca. 215.000 Kr., hvis kommunen skal afholde udgiften. Efterfølgende skønnes der at være en udgift på ca. 20.000 Kr. hvert 5. år til maling m.v.

Der er ikke taget stilling til udgiften forbundet med en gennemgribende istandsættelse, da elementerne i en sådan ikke kendes.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

Økonomiudvalget den 23. marts 2023.

Kommunalbestyrelsen lukket 30. marts 2023.

Bilag

Planforhold - eksternt notat