

# REFERAT Direktionen d. 16-03-2020

**Mødedato** Mandag d. 16. marts 2020 kl. 10:00

**Mødested** skype

**Mødedeltagere** Lars Holte, Jørgen Lerhard, Charlotte Markussen, Kathrine Seier  
Skaastrup (sekretær)

## Indholdsfortegnelse

Økonomiopfølgning.....	3
Øvrige sager 16-03-2020.....	4
Privat udvikling i Charlottekvarteret.....	5
Befolkningsprognose 2020-32.....	7

# Punkt 1: Økonomiopfølgning

19/24995

## **Punkt 2: Øvrige sager 16-03-2020**

19/24995

### **Baggrund**

- Administrationens svar på Borgerrådgiverens beretning 2019  
Vedlagt sag samt administrationens svar til direktionens drøftelse.

### **Beslutning Direktionen den 16-03-2020**

Administrationens svar til borgerrådgiverens beretning

Det blev aftalt, at sagen skrives igennem med henblik på at sproget formaliseres en smule og sagen om muligt forkortes. Derudover blev det aftalt, at det i højere grad indskræpes, at der kan afholdes fortrolige møder i fodbadet. Endelig blev det aftalt, at der laves en opsamling til sidst med en beskrivelse af, hvad administrationen igangsætter.

### **Bilag**

Dagsordenpunkt - Administrationens svar på Borgerrådgiverens beretning 2019

Bilag til administrations svar

## **Punkt 3: Privat udvikling i Charlott kvarteret**

19/4767

### **Baggrund**

I denne sag, skal direktionen tage stilling til den videre proces for privat udvikling i Charlott kvarteret.

### **Indstilling**

At Direktionen drøfter forslagene ift. den videre proces for privat udvikling i Charlott kvarteret.

### **Beslutning Direktionen den 16-03-2020**

Direktionen drøftede sagen og aftalte at indkalde til et møde med boligorganisationen herom.

### **Sagsfremstilling**

Den 17-03-2020 behandles udviklingsplanen for Charlott kvarteret på byrådet, herefter er der behov for at igangsætte arbejdet med privat udvikling for at sikre at Charlotteskolen kan nedrives umiddelbart efter fraflytning. I alt er der mulighed for at fortætte på 84.000 m<sup>2</sup>, som er fordelt mellem HTK (59%), DFB (20%) og Vibo (21%). Som en del af aflevering af udviklingsplan, indgår også en byggeretsvurdering (bilag 1) udarbejdet af Colliers. Her vurderes en byggeretspris på mellem 762 kr. (ejerboliger) og 2.375 kr. (privat udlejning) uden byder afholder omkostninger til nedrivning, veje osv.

I forbindelse med udarbejdelsen af udviklingsplanen for Charlott kvarteret, har rådgiver blandt andet inddraget investorer, som eksterne eksperter. Det har medført en konkret interesse fra Anette Krarup Ejendomsudvikling ApS. Derfor har HTK igangsat indledende drøftelser med denne og de almene boligorganisationer, for at kunne konkretisere den fremtidige projektorganisering og -proces.

HTK havde en indledende drøftelse d. 24-02-2020 med fra Anette Krarup Ejendomsudvikling ApS, som på baggrund af dette har sendt sit oplæg til en udviklingsaftale og proces (bilag 2 og 3). Her er fordelingen af ejerformer ikke konkretiseret, blot at det kan være ejerboliger, andelsboliger og privat udlejning, da dette ønskes at være del af den endelige forhandling. Af samme årsag er der heller ikke indskrevet mindstepris, men en foreløbig vurdering er et sted mellem kr. 500 og 1.000 pr m<sup>2</sup> + moms, når byder skal afholde alle omkostninger til nedrivning, veje osv.

Den 24-03-2020 afholdes en indledende drøftelse om proces for udviklingen af charlott kvarteret, med Jørgen Lerhard, Lars Holte, Mette Mogensen (DOMEA.dk) og Klaus Juelshøj (VIBO), som også har sendt deres oplæg til den videre proces ift. privat udvikling i Charlotte kvarteret (bilag 3).

Overordnet er der beskriver de to oplæg følgende forslag:

1. At HTK sammen med boligafdelingerne udarbejder en bebyggelsesplan, som skal sætte retningen for den private udvikling i kvarteret. Denne kan enten udarbejdes som konkurrence eller som et rådgiverudbud om bebyggelsesplanen for området, inspireret af processen fra Gadehavegård.
2. At HTK laver en projektudviklingsaftale med udvikler, som er ansvarlig for udarbejdelse af bebyggelsesplan inspireret af processen med Selsmosekvarteret, denne kan enten laves selvstændigt eller i fællesskab med boligafdelingerne.

## Boligorganisationernes ønske

Beboernes største bekymring er at der bliver bygget for tæt og for ensformigt. Derfor har VIBO og DOMEA.dk udtrykt at de ønsker at fortsætte med forslag 1, primært for at få plads til en åben, ikke-tendentiøs drøftelse med beboerne om hvad der er bedst for dem, så det ikke er en eksternt økonomisk interesse, der skal sidde i førersædet. Boligorganisationerne foreslår at Anette Krarup Ejendomsudvikling ApS med andre eksterne eksperter, deltager i et Advisory Board for bebyggelsesplanen.

## Udviklers ønske

Anette Krarup Ejendomsudvikling ApS forslag involverer forslag 2, med en intentionsaftale mellem denne, HTK, VIBO og DFB, hvor alle parter arbejder med samme målsætning. Hertil er muligheden for facilitetsudvikling ikke medtaget som forpligtelse i forkøbsretten, da dette vurderes fra Anette Krarup Ejendomsudvikling ApS at udfordre udbudsreglerne. I stedet forslås at der laves et separat udbud for den del, hvor der kunne indarbejdes nogle byggeretter omkring hallerne der kan finansiere opførelsen for eksempel boliger, cafe og sundhedshus.

## Administrationen anbefaler:

Forslag 1 vurderes at være omkostningstungt uden at bidrage til væsentligt til udviklingen af området, da det vil være svært at genere ejerskab til en bebyggelsesplan hos en privat udvikler, der ikke selv har bidraget til udarbejdelsen. Forslag 2 vil placere udgiften til udarbejdelsen af bebyggelsesplan hos den private udvikler, som vil skulle udarbejde denne i samspil med kommunen, det vil sikre både ejerskab fra udvikler og kommunal indflydelse på boligtyper, kvalitet og bebyggelsestæthed. Administrationen anbefaler forslag 2 og at dette gennemføres i fællesskab med boligafdelingerne.

## **Bilag**

Bilag 4: Oplæg fra Domea og Vibo

Bilag 3: Anette Krarup oplæg til proces

Bilag 2: Anette Krarup oplæg til Udviklingsaftale

Bilag 1: Byggeretsvurdering Colliers

## **Punkt 4: Befolkningsprognose 2020-32**

19/24332

### **Baggrund**

Hvert år udarbejder Høje-Taastrup Kommune en befolkningsprognose, som ligger til grund for budget og planlægning på en række områder. De konkrete økonomiske konsekvenser af befolkningsprognosen indarbejdes i budgetforslaget.

### **Indstilling**

ØDC indstiller, at direktionen tager befolkningsprognosen 2020-32 til efterretning

### **Beslutning Direktionen den 16-03-2020**

Godkendt, idet det skal bemærkes, at igangværende forhandlinger kan forskyde datagrundlaget.

### **Sagsfremstilling**

Pr. 01-01-2020 var der i alt 50.759 indbyggere i Høje-Taastrup Kommune, svarende til en tilvækst på 273 på et år. Befolkningstilvæksten skyldes et fødselsoverskud og en nettoindvandring. Modsat flyttede flere personer i 2019 fra Høje-Taastrup Kommune til andre kommuner, end der flyttede hertil fra andre kommuner. Bilag 2 beskriver status på befolkningsudviklingen de seneste 4 år.

Befolkningsprognosen 2020-32 viser, at folketallet stiger med 11.411 borgere i prognoseperioden fra 50.759 i 2020 til 62.170 i 2032. Tilvæksten udgør 22,5 pct. og skyldes primært opførelse af et stort antal boliger i Nærheden og Høje-Taastrup C. Den samlede stigning svarer til en årlig gennemsnitlig tilvækst på 1,7 pct., hvilket er mere end tre gange så meget som den gennemsnitlige tilvækst pr. år var i 2016-19. Der er dermed tale om en ekstraordinær høj forventet befolkningsvækst.

Prognosen indeholder 6.315 flere borgere end sidste års prognose. Det skyldes hovedsageligt, at de nye boliger i Nærheden bliver bygget hurtigere end forventet, at der bliver bygget flere, dog mindre boliger i Høje-Taastrup C, og at der bygges ekstra boliger i Høje-Taastrup (primært på rådhusgrunden).

At kommunens indbyggertal forventes at stige med over 20 pct. i løbet af en kort årrække, påvirker både kommunens struktur, befolkningssammensætning og økonomi. En så stor befolkningsvækst er ikke set tidligere, og der er derfor særlig stor usikkerhed forbundet med befolkningsprognosen. De boliger de skal bo i, er endnu ikke bygget, og vi ved ikke, hvem der flytter ind i dem eller hvor de flytter fra. Det er noget, vi først nu er ved at gøre os de første erfaringer med i Nærheden.

Det højere antal borgere forventes også at have en effekt på alderssammensætningen i kommunen. Det forventes, at andelen af borgere i den erhvervsaktive alder i 2032 vil udgøre en større andel af den samlede befolkning i forhold til 2020. Det samme gælder for andelen af ældre. Samlet set forventes ændringen i befolkningssammensætningen at medføre, at der forholdsmæssigt vil blive flere borgere i den erhvervsaktive alder, som kan bidrage til at finansiere udgifter til en forholdsmæssigt mindre andel som udgøres af børn, unge og ældre, der skal forsørges (lavere forsørgerbrøk).

#### **Budgetperioden**

I budgetperioden forventes en stigning i befolkningen på 8.470 borgere, svarende til 16,2 pct. Den markante stigning hænger sammen med, at den største del af de boliger der opføres, opføres i budgetperioden. Sidste års prognoses forventning for samme periode var en stigning på 3,8 pct. Sammenholdt med sidste år er der en forventning om flere

borgere i alle aldersgrupper i budgetperioden, og særligt for de 0-16 årige samt de ældre giver de ændrede forventninger anledning til forventede højere udgifter på områderne.

## Forudsætninger

Befolkningsprognosen er et skøn baseret på en række konkrete forudsætninger. Forudsætningerne kan ændre sig over tid, hvilket betyder, at usikkerheden i prognosen vokser, jo længere vi kigger ud i prognoseperioden.

Høje-Taastrup Kommunes boligbyggeprognose indgår som forudsætning for befolkningsprognosen og er vedlagt som bilag 3. Boligbyggeprognosen angiver antallet af forventede nyopførte boliger fordelt på opførelsetidspunkt, områder og boligtyper. Omfang og placering af nye boliger har stor betydning for befolkningsudviklingen.

I den resterende periode med udbygning af Nærheden forventes opført 73 pct. etageboliger og 27 pct. tæt/lav bebyggelse. I Høje-Taastrup C forventes opført 95 pct. etagebyggeri og 5 pct. tæt/lav bebyggelse. Ud over de to store byudviklingsområder indeholder boligbyggeprognosen områder, hvor der på nuværende tidspunkt er eller i fremtiden vil være mulighed for nye boliger. Det kan være områder, som er omfattet af en eksisterende lokalplan, områder hvor der er ved at blive udarbejdet en lokalplan, og områder der i kommuneplanen er udlagt til boligformål. Herudover indgår forventede ændringer i Gadehavegård og Taastrupgaard.

## Bilag

Bilag 1 - Befolkningsprognose 2020-32

Bilag 2: Befolkningsstatus

Bilag 3: Boligbyggeprognose