

Til Byrådet
Syddjurs kommune

Vedr. Seniorbofællesskab i Knebel

Den 7. maj besluttede økonomiudvalget, at der ikke arbejdes videre med boligprojektet i Knebel.

Beslutninger beror på *"den usikre langsigtede udlejningssituation, hvilket også underbygges af, at der er ledige ældreboliger i Knebel, som delvis er forårsaget af prisniveauet"*. Citat fra dagsordenen.

Det er selvsagt lidt vanskeligt for distriktsrådet at forholde sig til det relativt diffuse begreb *"langsigtet udlejning"*, men vi har en del besvær ved at se, at den situation skulle være hverken værre eller bedre, end da man for kort tid siden vedtog at starte projektet. Hvis prisniveauet er ændret, er det vel næppe til det ringere.

Henvisningen til de ledige ældreboliger i Lyngparken forekommer en smule søgt, idet der her er tale om transbestemt visitation, ligesom boligernes kvalitet lader meget tilbage at ønske.

Som distriktsrådet læser forvaltningens indstilling til dagsordenspunktet, beror denne på, at DjursBO tilsyneladende har henvendt sig til forvaltningen i håb/med krav om at minimere de efter DjursBOs mening nysopståede usikkerheder.

Faktisk er det lidt bemærkelsesværdigt, at DjursBO i sagsfremstillingen ser ud til ville trække sig helt ud af projektet, hvis ikke kommunen giver tilsagn om at involvere sig yderligere økonomisk, samtidig med at projektet roses.

Men den opfattelse står i stor kontrast til bofællesskabets seneste møde med DjursBO, hvor boligorganisationen under mødet ganske vist tilkendegav, at DjursBO ville undersøge, om kommunen kunne motiveres til at minimere en evt. økonomiske usikkerhed, men uden at bofællesskabet opfattede det som en betingelse for det videre arbejde med projektet.

Det harmonerer heller ikke med, at DjursBO *"...meget gerne vil arbejde videre med byggesagen...og at bebyggelsen vil komme til at ligge meget smukt op til Mols Bjerge"*. Slige bemærkninger underbygger snarere, at byggeriet ikke er helt udelukket.

DjursBO hævder som usikkerhedsmomenter i indstillingen, at:

1. Når Boligorganisationen har haft finansieringsproblemer i Rønne, så er det givet, at det samme sker i Knebel.
2. Museum Østjylland forøger anlægsudgiften ved ønske prøvegravning.
3. Forsyningstilslutninger i spredt bebyggelse forøger byggemodningsomkostninger.

Videre anføres i sagsfremstillingen:

"I forhold til spørgsmålet om, at en gruppe mennesker ønsker at skabe et seniorbofællesskab, er der kommet et par nye aspekter på siden, det blev besluttet at arbejde videre med projektet i Knebel. For det første har det, som det fremgår ovenfor, vist sig, at der er problemer med at skaffe finansiering via realkreditinstituttet, da de mener, der er fare for udlejningsproblemer på længere sigt i seniorbofællesskaber. For det andet har der været erfaring fra et projekt på Søhusvej i Ebeltoft, hvor der også var en kreds af mennesker, som ønskede at etablere 12 almennyttige boliger, hvor de kunne bo sammen. Projektet blev sat i gang sammen med Randersegnens Boligforening, men i forbindelse med konkursen blev projektet overtaget af djursBO. Da byggeriet stod færdigt viste det sig ifølge djursBO, at der ikke var nogle af de oprindeligt interesserede, som flyttede ind i boligerne. Boligerne er derfor udlejet til andre interesserede, hvilket viser hvor vigtigt det er, at fokuserer på de langsigtede udlejningsmuligheder".

Finansieringsproblemer i visse postnumre har været kendt i mange år – også længe inden denne sag blev igangsat. Er det rettidig omhu nu pludseligt at fremdrage denne problemstilling?

Byrådet burde - i stedet for at bruge det som argument for afslag – arbejde for, at finansieringsproblemer ikke yderligere skævvrider kommunen.

I øvrigt har distriktsrådet kendskab til finansieringskilder, som långiver uden hensyn til den såkaldte ”liggetid for boligsalg” i visse postdistrikter.

Det skal heller ikke forbigås i tavshed, at udlejningsproblemer i Rønde og i Ebeltoft ikke nødvendigvis kan overføres til Knebel.

For det første:

I Ebeltoft er alt udlejet til andre end de oprindelige ansøgere. Er der reelt set noget galt i det?

Er det ikke snarere bevis på, at angsten for den usikre langsigtede udlejningssituation er noget overdrevet?

For det andet:

Bofællesskabet i Knebel adskiller sig væsentligt fra de to øvrige, alene derved, at samtlige familier har indskudt startkapital på 20.000 kr. for netop at vise seriøsitet og handlekraft.

For det tredje:

I Knebel er der allerede venteliste til bofællesskabet.

For det fjerde:

Det er kommunen selv, som gerne ville have DjursBO på banen i stedet for OK fonden.

For det femte:

Det fremgår endvidere af sagens akter, at: ”med den nuværende udvikling på boligmarkedet, bør det som hovedregel sikres, at etablering af nye almennyttige boliger sker i områder, hvor der også er stor vækst i det private boligbyggeri”. Og det er jo lige hvad der er tilfældet i Knebel, hvor en privat investor nu er i fuld gang med at bygge modne attraktive byggegrunde, og indlægger fibernet i alle boliger, så hjemmearbejdspladser m.m. bliver en realitet. Gad vide hvor et tilsvarende projekt findes andre steder i kommunen?

For det sjette:

Lokalplanen omhandlende projektet er godkendt og prioriteret som den vigtigste lokalplan i nærmeste fremtid.

For det syvende og måske ikke mindst vigtige:

Det fremgår af den nye befolkningsprognose, som just er godkendt i ØK, at byrådet forventer en udvikling i 12-årsperioden for hele befolkningen 0-99 årige fordelt på de enkelte distrikter som vist her:

Distrikt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	+/-
Hornslet	6.198	6.211	6.235	6.253	6.283	6.317	6.345	6.378	6.403	6.434	6.444	6.471	6.487	289
Kolind	4.374	4.373	4.370	4.356	4.351	4.373	4.373	4.371	4.383	4.386	4.389	4.390	4.399	25
Marienhoff	3.767	3.782	3.786	3.787	3.771	3.756	3.762	3.765	3.752	3.752	3.743	3.746	3.733	-34
Mols	3.784	3.867	3.855	3.922	3.951	3.978	4.004	4.014	4.020	4.022	4.045	4.059	4.077	293
Mørke	2.081	2.085	2.093	2.091	2.086	2.103	2.106	2.111	2.121	2.129	2.135	2.138	2.146	65
Rosmus	2.271	2.278	2.277	2.272	2.275	2.289	2.280	2.286	2.287	2.301	2.306	2.316	2.316	45
Rønde	6.068	6.060	6.112	6.144	6.179	6.185	6.217	6.255	6.268	6.282	6.314	6.329	6.339	271
Ebeltoft	8.826	8.754	8.677	8.587	8.497	8.403	8.302	8.212	8.134	8.046	7.955	7.862	7.767	-1059
Thorsager	1.655	1.656	1.657	1.654	1.649	1.643	1.638	1.628	1.624	1.621	1.621	1.609	1.605	-50
Ådalen	2.695	2.672	2.657	2.658	2.664	2.639	2.630	2.620	2.603	2.591	2.570	2.559	2.550	-145

Den 7. maj beslutter PUK om prognosen: ”Indstilles til Økonomiudvalgets og Byrådets godkendelse som grundlag for budgetlægningen for 2015 og overslagsår”. 15. maj følger ØK beslutningen i PUK.

Derfor må man formode, at politikerne tilslutter sig udviklingsmønsteret.

Hvor er det så lige udviklingen forventes over en 12-årig periode?

På Mols? Ja! Det er kommunens officielle tal! Ingen andre distrikter – måske Hornslet og Rønne – kommer i nærheden, hvad angår tilvækst. Kan vi ikke være enige om at tale vores kommune op i stedet for ned?

På den baggrund må distriktsrådet have lov til at stille spørgsmålet:

Er det rimeligt at standse et projekt, som i den grad - med et hug - forøger tilflytningen og lever op til alle målsætninger om at øge bosætningen i Syddjurs kommune?

Vist skal vi satse på tilflytning af mennesker i den arbejdsdygtige og fødedygtige alder, men det er da direkte dumt at negligere aldersgruppen 65-99 årige, som i prognosen står til vækst i alle distrikter herunder Mols og som – vist i opinions bosætningsanalyse – ikke just hører til lavindkomstgrupper.

På den baggrund skal vi høfligst tillade os at foreslå ØK at sagen genoptages til fornyet behandling.

Med venlig hilsen

På vegne af Borgerforeningen Mols

Jørgen Ørgård

Formand