

Stege, den 18. maj 2024

Til

Vordingborg Kommune

faciliteter@vordingborg.dk

HØRINGSSVAR vedr. ANALYSE AF BYGNINGER OG FACILITETER PÅ KULTUR- OG FRI-TIDSOMRÅDET, afsnit 14.2 PEBLINGERENDE 7, STEGE

Indledningsvis takkes der for muligheden for at indsende hørings svar til denne analyse.

Samtidig takkes for de konstruktive forhandlinger, som har været ført mellem på den ene side kommunaldirektør Kristina Koch Sloth og udvalgsformand Anders J. Andersen og på den anden side repræsentanter for bestyrelsen i Ældre Sagen Tove Juul, Henrik Jarlbæk og Stig Ryhl. Vi anmoder om, at forhandlingerne kan genoptages på grundlag af dette hørings svar.

Den følgende tekst refererer til afsnit 14.2., som omhandler ejendommen Peblingerende 7, Stege (efterfølgende betegnet som Huset).

Hovedpunkter i hørings svaret.

1. Over tid har der indsneget sig den fejlsluttelse, at Ældre Sagen Møn-Bogø (ÆS) lejer Huset af Vordingborg Kommune. Der er tale om en **benyttelsesaftale** – af samme type, som Kommunen har indgået med egnhuse m.fl.
2. Medens ÆS gennem 25 år har **bidraget økonomisk** til Kommunens økonomi med en benyttelsesafgift på 3.000 kr. / md. - og reduceret Kommunens udgift til rengøring med ca. 3.000 kr./md., så har Kommunen stillet andre ejendomme enten gratis til rådighed eller ydet et tilskud til drift og vedligeholdelse m.v. for foreninger af brugere – som f.eks. for foreninger i egnhuse o.lign. og egnhus-lignende besiddelser.
3. Af analysens gruppering af ejendomme kan **Huset bedst sammenlignes med de bevarelsesværdige og velfungerende egnhuse**.
De fælles træk er, at der i ejendommene foregår et væld af forskellige aktiviteter i et miljø, som er attraktivt for borgerne, at stederne bestyres af aktive og engagerede bestyrelser, samt at der er tydeligt definerede formål med brugen af ejendommene.
Når man yderligere ser på bredden af aktiviteter i Huset, hvor der udover ÆS's aktiviteter også er andre foreningers arrangementer samt familiefester, så har Huset mere karakter af et egnhus end af en kommunalt udlejet villa til en solitær forening.
4. At **nedlægge Huset som samlings- og benyttelsessted vil være direkte ødelæggende** for den forebyggende indsats overfor fortrinsvis ældre. Huset emmer af velkendte og på sin vis nostalgiske rammer (fysiske som sociale), som ikke mindst den ældre generation med begyndende kognitive problemer føler sig trygge i. Huset rummer et koncentreret og kraftfuldt miljø, som det vil være endog meget svært at genskabe andre steder. Hvis aktiviteterne spredes ud på forskellige adresser, så vil sammenhængskraften og den organisatoriske synergieffekt forsvinde – og med den et meget vigtigt redskab til at forebygge fysiske og sociale problemer som bl.a. ensomhed og isolation fortrinsvis blandt ældre.
5. I den kommende **ældrelov** og ikke mindst af Kommunens §17.4-udvalgs (**Opgaveudvalget**) beskrives det som nødvendigt, at Kommunen i fremtiden samarbejder med pårørende samt ældreområdet frivillige og organisationer for at kunne varetage generel forebyggelse samt bistå ved omsorgen for ældre, der har behov for omsorg og pleje. **Civilsamfundets** aktører

(som bl.a. Ældre Sagen) har brug for at kunne disponere over passende fysiske rammer for at indgå i det fremtidige samarbejde. Huset er – og har potentiale for i endnu højere grad at blive - et lokalt frivilligcenter!

6. Alt i alt – og på grundlag af ovenstående bemærkninger og de følgende kommentarer til analysens afsnit – kan ÆS til fulde tilslutte sig præmissen for analysen: "Det er kommunens mål at stille de bedst mulige fysiske rammer til rådighed, men det skal ske under hensyntagen til kommunens økonomi, så pengene bruges klogt, både hvad angår udgifter til drift og vedligehold." og anbefaler derfor, at administrationen ændrer sin anbefaling om Husets fremtid til, **at Huset fortsat ejes af Kommunen og aftales benyttet af Ældre Sagen.**

Redaktionel note til det følgende:

Analyseteksten er anført i **normalskrift**, mens *hørings-bemærkninger er skrevet i kursiv i indrykkede afsnit.*

I den første del af høringssvaret gennemgås og kommenteres analysetekstens afsnit 14.2 for at gøre opmærksom på (små)fejl, og for at påpege de forhold i brugen af Huset, som ikke er medtaget i analyseteksten.

Generelt synes forslag 14.2 kortfattet beskrevet – måske for kort, når dets forslag til konsekvenser tages i betragtning! Høringssvaret kan læses som en venlig ment, men nødvendig korrektur af dette forhold.

I anden del af høringssvaret argumenteres for og foreslås fremtidige forhold fsva ejerforhold, klassificering og anvendelse af Huset.

1. Bemærkninger til analysetekstens afsnit 14.1

Bygningen er en gammel murermestervilla i rødsten beliggende overfor sundhedscenteret i et boligkvarter med udsigt over Stege Bugt.

Ejendomme er beskrevet således i den vurderingsrapport af 15.1.2024, som på Kommunens foranledning er udarbejdet af Nordicals erhvervsmæglere (citater):

"Ejendommen er en smuk gammel bygning, der har en bevaringsværdi på 2. Det har været en rigtig flot ejendom engang, men i dag trænger den til megen vedligeholdelse både hvad angår fuger, murværk, vinduer, vindskeder, isolering og generel istandsættelse både indvendigt og udvendigt.

Ejendommen er indrettet med 2 større og 1 mindre rum i stueetagen hvor der også er toilet og køkken. På 1. sal er der et mindre kontor og 2 møderum.

Til ejendommen er også en garage samt et udhus og en hyggelig have.

Ejendommen er oprindelig bygget til beboelse, men må ikke længere benyttes som sådan grundet forurening på grunden. Derfor må ejendommen kun benyttes til erhverv, hvilket den ikke er optimalt indrettet til.

Grundet forurening af ejendommen kan det vise sig meget svært at sælge ejendommen, da køberskaren er meget lille. Køberne vil være meget påpasselige og tilbageholdende grundet forureningen og den dermed begrænsede anvendelse. Derudover har ejendommen en bevaringsværdi på 2 hvilket kan medføre en øget omkostning ved istandsættelse. Sidst men ikke mindst vil det formentlig heller ikke være muligt at få ejendommen finansieret hvilket også har en negativ effekt på prisen."

At Huset har fredningsstatus 2 skyldes, at ejendommen i kraft af dens arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for dens slags.

ÆS bidrager gerne til at bevare ejendommen for eftertiden.

Den er i BBR opført med benyttelse som forsamlingshus.

I BBR er Huset i opført som et forsamlingshus (altså ikke udlejningsejendom) i lighed med f.eks. Jungshoved Egnshus.

Der er tilhørende grøn have og et udeareal, der er indrettet med petanquebane.

Huset benytter 2 matrikler: Peblingerende 5 og 7.

Peblingerende 5 er på 275 m² og indrette til petanque-bane. ÆS har finansieret belægning og udstyr i øvrigt – en investering i ældre-sport som beløber sig til mere end 25.000 kr.

Grunden bruges efter en aftale med Kommunen indgået for ca. 5 år siden.

For Peblingerende 7 er der indgået en benyttelsesaftale den 17.3.1999 med daværende Møn Kommune. Aftale er ikke ændret siden. Grunden på Peblingerende 7 bruges i sommerhalvåret af ÆS til udendørs spil og hygge.

Ældre Sagen Møn-Bogø lejer huset og tilbyder en lang række aktiviteter, som kan findes på foreningens hjemmeside: Ældre Sagen Møn-Bogø (aeldresagen.dk).

ÆS, der er en lokal afdeling af en landsdækkende forening, har fået stillet en ejendom til rådighed for at kunne rumme de social-humanitære aktiviteter, som fortrinsvis ældre på Møn-Bogø efterspørger.

Se udbuddet af aktiviteter på <https://www.aeldresagen.dk/lokalafdelinger/moen-bogoe>

En opgørelse for sæsonen 2022-23 viste, at der var 35 forskellige aktiviteter, arrangeret af 141 frivillige (flere frivillige bistod i mere end 1 aktivitet) for ca. 910 borgere. I alt blev der afviklet flere end 21.000 deltagertimer.

Der er tale om en velfungerende forening med højt medlemstal.

ÆS har med de p.t. godt 2.700 medlemmer og ca. 90 frivillige et højt aktivitetsniveau set i forhold til andre lokalforeninger i landet.

Iflg. Kommunens befolkningsstatistik for 2024 er der 8.184 borgere over 24 år på Møn og bogø, hvilket betyder at ca. 33% heraf er medlem af ÆS. Ses der på befolkningsgruppen fra 60 år og opefter (4.444 personer), hvilket er typisk for ÆS-medlemmer, så er ca. 61% af samtlige borgere medlem af ÆS.

Lejeaftalen mellem Ældre Sagen Møn-Bogø og kommunen er den eneste af sin slags, hvor kommunen udlejer en ejendom til en forening. Det betragtes ikke som en kommunal kerneopgave at være udlejer.

Iflg. Aftale af 17.3.1999 mellem daværende Møn Kommune og ÆS blev Huset stillet til rådighed for Ældre Sagen mod (citater) "... en månedlig benyttelsesafgift på 3.000 kr. ..." fra 1.5.1999.

Der er således ikke tale om et lejer-forhold, men om en benyttelsesaftale. Fælles for Kommunen og ÆS er, at begge organisationer yder en social-humanitær indsats som en del af vores fælles velfærdssamfund.

Det skal samtidig bemærkes, at Ældre Sagen Møn-Bogø ikke er registreret som en folkeoplysende forening, men Vordingborg Kommune har tidligere besluttet at sidestille alle foreninger hvad angår adgang til faciliteter.

ÆS er så vidt vi ved ikke blevet orienteret om dette forhold. Hvis ÆS havde været vidende om det, så havde det vel betydet, at vi ikke skulle have afholdt benyttelsesafgiften og udgifter til rengøring.

Betyder dette så, at Kommunen uretmæssigt er kommet til at modtage de nævnte beløb fra det tidspunkt, hvor alle foreninger i kommunen sidestilles? Hvis dette er tilfældet, og ÆS dermed kan forvente en tilbagebetaling af benyttelsesafgiften samt modregning af udgifter til rengøring, så er ÆS indstillet på at benytte dette beløb til investering i Husets vedligeholdelse – under forudsætning af at Huset fortsat kan bruges af ÆS.

I 2023 var kommunens lejeindtægt 37.200 kr., hvilket balancerede med kommunens driftsomkostninger. Det skal dog bemærkes, at disse driftsomkostninger er uden grøn drift samt poster til udvendigt og indvendigt vedligehold. Ældresagen afholder selv omkostninger til rengøring.

*Det ses af analyserapporten, at Ældre Sagen Møn-Bogø som den eneste forening i kommunen **betaler** for at benytte (ca. 36.000 kr./år) og rengøre (ca. 35.000 kr./år) kommunale lokaler. Alle andre foreninger i kommunen får enten stillet (rengjorte) lokale gratis til rådighed eller modtager et driftstilskud fra kommunen.*

Ved at regne på dette ses, at ÆS siden 1999 har betalt ca. 900.000 kr. i benyttelsesafgift til kommunen.

Samtidig har ÆS afholdt udgifter til rengøring, som for andre foreninger betales af kommunen. Ved at ÆS har afholdt denne udgift har Kommunen sparet knap 900.000 kr. siden 1999.

(Hvis disse beløb – i alt ca. 1,8 mio. kr. - var blevet brugt til rettidigt vedligehold af ejendommen, så havde der ikke været det aktuelle efterslæb på dette.)

For kommunen er den nuværende konstruktion en underskudsforretning, fordi efterslæbet på vedligehold hober sig op uden at lejeindtægten bidrager til en vedligeholdelsesmulighed.

Alle kommunale tilskud til og dækning af udgifter til foreningers brug af kommunale ejendomme og lokaler er vel ret besat en reel udgift for Kommunen, men trods det, er det vel næppe korrekt at betegne det som en "underskudsforretning" for Kommunen.

Ligeså gælder for Huset: kommunale udgifter til faciliteter og aktiviteter i Huset kan ikke betegnes som en "underskudsforretning", men som nødvendige udgifter til drift og vedligehold med henblik på at understøtte indsatsen som del af velfærdssamfundet ydelse.

I COWI-rapporten 2022 er efterslæbet opgjort til ca. 2 mio. kr. Der er gennemgående revner og huller i murværk, og det anbefales, at fuger og sten gennemgås. Desuden er vinduerne i dårlig stand og så utætte, at det er svært at holde på varmen om vinteren. For at kunne anvende bygningen i fremtiden bør der foretages en større indvendig renovering af gulve, vægge og lofter ligesom tekniske installationer bør opdateres til tidssvarende stand.

Beklageligvis er ÆS enig i beskrivelse.

Bygningsdata	Peblingerende 7	Peblingerende 5
Byggeår	1925	-
m ²	166 m ²	0
Kælder m ²	40 m ²	0
Udnyttet tagetage m ²	41 m ²	0
Grundareal m ²	744 m ²	275 m ²
Varmekilde	Fjernvarme	-
Efterslæb	2.036.000 kr.	?

Driftsomkostninger 2023	Kr.
Ejendomsskat	1.719
Forsikring	2.445
El	7.066
Vand	2.849
Varme	16.966
Rensning af tagrende	960
Teknisk Service	5.000

Det bemærkes, at Peblingerende 5 er udeladt af analysen. ÆS har indrettet dette jordstykke som en velfungerende petanquebane. Det anbefales, at de 2 matrikler sammenlægges til en.

Anbefaling vedrørende Peblingerende 7

➤ At matriklen sælges, og Ældre Sagen tilbydes andre faciliteter.

ÆS foreslå et alternativ hertil. Se afsnit 2

Et salg har konsekvenser for Ældre Sagen Møn-Bogø, der skal finde andre faciliteter.

Foreningen kan leje i det private marked eller benytte andre kommunale faciliteter, ligesom andre af Ældre Sagens afdelinger i Vordingborg Kommune gør.

Lokalafdelingerne i kommunen har meget forskellige økonomiske vilkår og deraf følgende aktivitetsniveau: Vordingborg lokalafdeling har en rimelig rummelig økonomi pga. at større medlemstal og har dermed mulighed for at leje privatejede lokaler i centrum af Vordingborg. Præstø lokalafdeling har pauvre vilkår og betaler leje for at benytte idrætsforeningens lokaler. Kun ÆS Møn-Bogø har denne særlige benyttelsesaftale med Kommunen – og ÆS har ikke økonomisk mulighed for at leje lokaler på det private marked. At råde over "egne" lokaler har kraftig indflydelse på hvilket liv, der er i foreningen samt på hvilke aktiviteter, der kan arrangeres og i hvilke omfang.

Der er ledig kapacitet på Møn Skole afd. Stege i eftermiddags- og aftentimer, der er muligheder i Foreningernes Hus i Lendemarke, og derudover har kommunen ledige kvadratmeter på Hasselvej 4 i Stege, der eventuelt kan benyttes.

Der er ikke ledig plads på Stege Sundhedscenter.

Hvis aktiviteterne spredes ud på forskellige adresser, så vil sammenhængskraften og den organisatoriske synergieffekt forsvinde – og med den et meget vigtigt redskab til at forebygge fysiske og sociale problemer som bl.a. ensomhed og isolation fortrinsvis blandt ældre.

Huset i Peblingerende 7 emmer af velkendte og på sin vis nostalgiske rammer (fysiske som sociale), som også den ældre generation med begyndende kognitive problemer føler sig trygge i. Der er et koncentreret og kraftfuldt miljø, som ikke kan genskabes på de foreslåede alternativer.

Hasselvej 4 er ikke velegnet for de ældre borgere, der deltager i Husets aktiviteter. Placeringen alene gør der ganske enkelt umuligt for ældre at deltage. Nærmeste busholdeplads ligger 1,4 km. fra Hasselvej 4, mens der kun er godt 80 meter mellem Huset og busstop.

Provenuet ved salg forventes at være begrænset på grund af forureningen med bygas, men et salg medfører, at der ikke skal investeres i vedligehold fremadrettet. Det skal bemærkes, at køber ved salg ikke kan belåne huset, fordi grunden er forurennet.

Se efterfølgende.

2. Alternativ løsning til salg af Huset

Som konsekvens af foranstående foreslår ÆS,

- 1. at Huset (Peblingerende 5 og 7) fastholdes som kommunalt ejet ejendom*
- 2. at der indgås en aftale mellem Kommunen og ÆS om ÆS's brug af Huset i lighed med den, der er gældende for de bevaringsværdige og velfungerende egnehuse m.fl.*
- 3. at de økonomiske forhold afklares efter nærmere forhandling og på vilkår, der kan sammenlignes med nævnte egnehuse m.fl.*
- 4. at en aftale gælder for f.eks. minimum 15 år.*
- 5. at aftalen er uopsigelig fra kommunens side og genforhandles senest tre år før udløb. ÆS kan opsige aftalen med 6 mdr. varsel.*
- 6. at ÆS søger alment nyttige fonde (Realdania m.fl.) samt evt. de lokale banker m.v. om støtte til en reovering af Husets klimaskærm (murværk, vinduer, vindskeder og tag m.v.) og efterisolering. (Finansieringskonstruktionen er kendt fra bl.a. Jungshoved Egnehuse.)*
- 7. at ÆS søger diverse fonde og sponsorer om støtte til en stolelift til 1.sal, udvidelse af det nuværende ene toilet til 2-3 kabiner samt nødvendig indendørs vedligeholdelse.*
- 8. at Kommunen garanterer fondene en tilbagebetaling, der aftrappes med tiden, hvis Huset sælges.*

Hvis dette kan gennemføres vil Kommunen være ejer af en smuk istandsat og bevaringsværdig ejendom, hvor de kommunale udgifter er på et niveau, der med rimelighed kan sammenlignes med andre foreningers vilkår.

ÆS vil på sin side dels fortsat kunne tilbyde Husets brugere et velfungerende miljø med genkendelige og trygge rammer centralt placeret i Stege og dels kunne tilbyde Kommunen en dynamisk samarbejdspartner i civilsamfundet.

Det er vores håb, at administrationen og Kommunalbestyrelsen kan se de fælles fordele, der kan opnås i det her skitserede forslag.

Med venlig hilsen



*Bestyrelsen for Ældre Sagens Lokalfdeling Møn-Bogø
v. Stig Ryhl. formand*