

REFERAT Bagenkop Havneråd d. 30-11-2023

Mødedato	Torsdag d. 30. november 2023 kl. 15:00
Mødested	Bagenkop
Mødedeltagere	Jan Olsen, Ulrik Kølle Hansen, Torben Hansen, Ole Nielsen, René Larsen, Inga Kjeldgaard

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Bagenkop Havneråd.....	4
Opfølgning på Økonomiudvalgets ønske om ændring i Takstbladet for salgspris for el på havne.....	6
Forslag til administrationspraksis for udlejning på havnearealer.....	8
Punkter fra Bagenkop Havneråd.....	10
Mødekalender 2024 - Bagenkop Havneråd.....	12
Meddelelser.....	13
Eventuelt.....	14

Punkt 20: Godkendelse af dagsorden

21/13881

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden.

Beslutning i Bagenkop Havneråd den 30-11-2023

Godkendt

Punkt 21: Bagenkop Havneråd

23/9275

Resume

Kommissorium for Bagenkop Havneråd blev godkendt af Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 11. januar 2022 og Bagenkop Havneråd den 24. februar 2022. I forbindelse med ny konstituering foreslås kommissoriet ændret for Bagenkop Havneråd.

Sagsfremstilling

Nuværende kommissorium for Bagenkop Havneråd består af formanden for Klima-, Trafik- og Teknikudvalget og formanden for Erhvervs-, Kultur- og Turismeudvalget, der er valgt af Kommunalbestyrelsen samt én lokal repræsentant for alle eller nogle af hver af følgende organisationer og foreninger:

- 1 repræsentant fra Bagenkop Erhvervsforening
- 1 repræsentant fra Fiskerne
- 1 repræsentant fra Bådeudlejere
- 1 repræsentant fra Bagenkop Bådelaug
- 1 repræsentant fra Ristinge Havn

Da Erhvervs-, Kultur- og Turismeudvalget er nedlagt foreslås kommissoriet ændret således, at repræsentation ved formanden for Erhvervs-, Kultur- og Turismeudvalget udgår, idet udvalget er nedlagt.

Bagenkop Havneråd fortsætter i øvrigt uændret i henhold til beslutningerne i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 11. januar 2022 og Bagenkop Havneråd den 24. februar 2022.

Afledte konsekvenser

Ingen afledte konsekvenser.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At Kommissoriet ændres således, at repræsentation ved formanden for Erhvervs-, Kultur- og Turismeudvalget udgår, idet udvalget er nedlagt.

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 31-10-2023

Anbefales.

Afbud under hele mødet:

Jørgen Nielsen, Jesper Skovhus deltog som stedfortræder

Beslutning i Økonomiudvalget den 13-11-2023

Anbefales.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 20-11-2023

Godkendt.

Afbud under hele mødet:

Peder Hansen og Erik Jørgensen

Britta Andersen deltog som stedfortræder for Peder Hansen og Freddy Knecht deltog som stedfortræder for Erik Jørgensen

Beslutning i Bagenkop Havneråd den 30-11-2023

Taget til efterretning

Punkt 22: Opfølgning på Økonomiudvalgets ønske om ændring i Takstbladet for salgspris for el på havne

23/9839

Resume

Kommunalbestyrelsen har den 9. oktober 2023 i forbindelse med 2. behandling af budget 2024 godkendt Økonomiudvalgets anbefaling om en ændring i forhold til takstbladet for salgspris på el på havne.

Kommunalbestyrelsen skal fastsætte en takst for salgspris på el på kommunale havne i 2024.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 9. oktober 2023 i forbindelse med 2. behandling af budget 2024 godkendt Økonomiudvalgets anbefaling om en ændring i forhold til takstbladet, da salgspris på el på havne ønskes afregnet i decimaler og ikke med oprunding til nærmeste hele krone – Faktuel pris + 25 øre.

Ø/strøm A/S oplyser, at prisen på el er meget variabel over såvel døgn som årstid, med primært dyrere elpris omkring "aftensmadstid" og i vinterhalvåret.

Ø/strøm oplyser, at prisen pt. er 2,08 kr. uden strømprisen, og at strømprisen på et tidspunkt i under stormen var negativ, men at strømprisen også kan være op til 6-7 kr., hvorfor det er meget svært at komme med et bud på en reel gennemsnitspris.

Siden Kommunalbestyrelsens beslutning af 19. december 2022 om at taksten for salg af el på havnene i 2023 skulle have variabel pris frem for den tidligere faste takst på 4 kr. pr. kWh, er prisen på alle betalingsstanderne manuelt ændret (på en del skal prisen reguleres på hvert el-udtag (6 udtag)), hvert kvartal ud fra en anslået gennemsnitspris.

Ifølge Ø/strøm A/S er denne praksis meget usikker og med risiko for, at det koster kommunen penge, da prisen er så variabel som den er, og det reelt heller ikke vides, hvornår på dagen el-forbruget på havnene er.

Administrationen gør opmærksom på, at med de betalingsstandere Langeland Kommune har, kan Økonomiudvalgets anbefaling om, at salgspris for el på havnene skal afregnes i faktuelpris med decimaler + 25 øre ikke realiseres.

Administrationen anbefaler derfor, at der genindføres en fast takst i takstbladet for salg af el på havne i 2024.

Ø/strøm vurderer ud fra havnes forbrugsmønster og en forventning om et marginalt overskud, at en fast takst i takstbladet bør være 5 kr. pr. kWh.

Afledte konsekvenser

Med de betalingsstandere Langeland Kommune har på havnene er det i praksis ikke muligt at afregne til den faktuelle pris + 25 øre, da prisen er meget variabel over såvel døgn som årstid, og man fysisk skal ud at ændre prisen på samtlige el-standere.

Kommunen må ikke sælge strøm under den reelle pris, men må gerne pålægge et administrationsgebyr på strømprisen, hvorfor Ø/strøms vurdering af 5 kr. pr kWh anbefales.

Indstilling

Direktionen indstiller at udvalget anbefaler følgende til Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse:

- At taksten for salgspris for el på havne fastsættes til 5 kr. pr. kWh i 2024

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 28-11-2023

Udvalget anbefaler, at der betales en gennemsnits elpris fastsat ud fra det forudgående kvartal plus 25 øre i administration.

Afbud under hele mødet:

Brian Dalsgaard og Ulrik Pihl

Jesper Skovhus deltog som stedfortræder for Brian Dalsgaard og Flemming Neperus deltog som stedfortræder for Ulrik Pihl

Beslutning i Bagenkop Havneråd den 30-11-2023

Bagenkop Havneråd anbefaler Klima-, Trafik- og Teknikudvalgets anbefaling.

Punkt 23: Forslag til administrationspraksis for udlejning på havnearealer

23/5298

Supplerende sagsfremstilling til Bagenkop Havneråd 30-11-2023

Havnerådet har den 8. oktober 2023 fremsendt ændringsforslag til lejekontrakterne – se bilag

Resume

I forbindelse med udarbejdelse af nye lejekontrakter som følge af ejerskifte på privat ejede havnehuse har lejere i verserende sager gjort opmærksom på et ønske om ændrede opsigelsesvilkår i lejekontrakten. Ønsket er begrundet i større sikkerhed for lejer samt bedre muligheder for lejers eventuelle lånefinansiering i forbindelse med ejerskiftet.

Herudover foreslås en ensrettet lejeopkrævningspraksis for 1½ gange lejemålets bebyggede areal.

Udvalget skal træffe beslutning om forslag til ændret administrationspraksis for udlejning på havnearealer kan godkendes.

Sagsfremstilling

Tidligere er lejekontrakter vedrørende eget hus på lejet havneareal indgået med et opsigelsesvarsel for begge parter på tre måneder til ophør den 1. i et kvartal.

I den nye lejekontraktskabelon foreslås opsigelsesvilkårene ændret for:

- Lejer til seks måneders skriftligt varsel til ophør en 1. januar
- Udlejer/kommunen til tidligst efter 15 år efter indgåelse, bortset fra misligholdelse

§ 2 stk. 2 i lejekontraktskabelonen omhandler udlejers forskellige muligheder for i særlige tilfælde i den faste lejeperiode på 15 år at kunne opsig lejekontrakten med 1 års varsel til ophør en 1. januar. Denne mulighed træder i kraft, hvis udlejer selv får brug for det lejede havneareal helt eller delvis til andet formål. Ved opsigelse efter § 2 stk. 2 og i tilfælde, hvor udlejer selv skal anvende hele det udlejede areal til andet formål, kan lejer vælge mellem økonomisk kompensation fastsat efter husets værdi på ophørstidspunktet eller en flytning af huset til et andet udlejeranvist bekvemt sted på havnen uden omkostninger for lejer. Ved mindre afståelse af lejet areal ydes økonomisk kompensation til lejer.

Kontrakter indgået efter Kommunalbestyrelsens beslutning den 11. marts 2019 opkræves efter bebygget areal, mens ældre kontrakter opkræves efter 1½ gang bebygget areal.

Havneadministrationen finder det i praksis desuden uhensigtsmæssigt at opkræve efter bebygget areal, idet lejernes udendørsoplag generelt lægger beslag på væsentligt større havneareal end de 0,5 meter rundt om huset, som nuværende kontrakt tillader.

Til sikring af ensartet opkrævning af alle lejere og kommunal lejeindtægt af lejernes reelt benyttede havneareal, anbefales derfor, at alle lejere opkræves efter 1½ gang bebygget areal. Dette vil kræve indgåelse af nye kontraktforhold med lejere, hvis kontrakter ikke opfylder dette.

Afledte konsekvenser

Teknik og Miljø har udarbejdet forslag til nye standardskabeloner til brug ved udarbejdelse og indgåelse af lejekontrakter vedrørende det kommunale havneudlejningsområde til sikring af ensartet administrationspraksis, herunder bedre vilkår ved ejerskifte for lejer, ændrede regulerede kontraktvilkår for begge parter ved kontraktophør, ensartet opkrævningsmetode og betaling for eget forbrug for alle.

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At forslag til standard lejekontrakt vedrørende eget hus på lejet havneareal jf. bilag 1 godkendes og indehavere af bestående lejekontrakter kontaktes med henblik på mulighed for kontraktopdatering
- At forslag til standard lejekontrakt vedrørende lejet hus på lejet havneareal godkendes og indehavere af bestående lejekontrakter, hvor der ikke opkræves 1½ gang bebygget areal og for eget forbrug, opsiges med henblik på

kontraktopdatering.

Beslutning i Bagenkop Havneråd den 24-08-2023

I lejekontrakt for eget hus på lejet grund anbefales det, at ”fiskerhus” erstattes med ”bygning”, idet ikke alle privatejede bygninger er fiskerhuse. Havnerådet anbefaler en uopsigelighed på 20 år. Det anbefales desuden, at der tilføjes en § til særlige aftaler, der kan forhandles individuelt. Det anbefales, at det præciseres, at der ved salg skal indgås en ny lejekontrakt med ny ejer på samme vilkår.

Der fremsendes tilrettet udkast til havnerådets medlemmer.

Havnerådet fremsender efterfølgende forslag til eventuelle ændringer efter samråd med deres advokat.

Afbud under hele mødet:

Inga Drøschner

Beslutning i Klima-, Trafik- og Teknikudvalget den 29-08-2023

Udsættes. Udvalget afventer tilbagemelding efter næste havnerådsmøde.

Afbud under hele mødet:

René Larsen

Indstilling til Bagenkop Havneråd 30-11-2023

Direktionen indstiller at havnerådets ændringsforslag drøftes

Beslutning i Bagenkop Havneråd den 30-11-2023

Ændringsforslagene indskrives og fremsendes i høring ved Bagenkop Havneråd inden politisk behandling primo 2024.

Bilag

Ændringsforslag. Lejet hus på lejet grund

Scan_0079.pdf

Scan_0078.pdf

Ændringsforslag. Eget hus på lejet grund.

Scan_0077.pdf

Scan_0076.pdf

Punkt 24: Punkter fra Bagenkop Havneråd

21/13883

Resume

Bagenkop Havneråds medlemmer har mulighed for at fremsende punkter til dagsordenen med råd og idéer til tiltag på havnen, der ønskes drøftet på mødet.

Sagsfremstilling

Punkter fra Bagenkop Erhvervsforening:

1. Var det ikke en ide at få taget hul på ventelisten vedrørende leje af kommunens ledige fiskerhuse?
2. Man kunne eventuelt udbyde de udlejede fiskerhuse til salg for dem som måtte være lejere for nuværende. Dette vil give havnen en væsentlig besparelse.
3. Er vores forslag vedrørende lejekontrakt for leje af grund til eget hus/hal vedtaget i kommunalbestyrelsen? De nye kontrakter skal helst være i gang til årsskiftet.
4. Er der en tilladelse til at spule både i bunden på vinteropbevaringspladsen?
5. Hvis man har lejet et fiskerhus af havnen, skal man så have en ansvarsforsikring og brandforsikring for inventar m.m.?
6. Hvor mange grunde lejer kommunen ud til fiskerhuse og andet omkring Bagenkop Havn, og hvor mange ejer kommunen selv?
7. Toiletterne ved fiskerihavnen skal repareres og åbnes igen og hurtigst muligt.

Det er uhørt at man lige pludselig lukker totalt ned. Hvad med den dårlige service man beklageligt tilbyder alle de nye brugere af flydebroen. disse gæster har da ligesom andre et vist behov.

Punkter fra Bagenkop Bådelaug:

1. Vi ønsker toilet- og badeforhold drøftet mht. stand og antal
2. Vi ønsker at leje et af de røde fiskerhuse

Forslag:

Forslag om at forlænge gåzonen, hvor der ikke må køre biler langs havnekajen i sommerperioden – se markering med rødt på kortbilag

Indstilling

Direktionen indstiller til drøftelse.

Beslutning i Bagenkop Havneråd den 30-11-2023

Ad 1. Havnefogeden er i gang med at følge op på området, så lejere der ikke opfylder kravene for at leje et fiskerhus opsiges og dem på ventelisten kan få mulighed for at leje et hus.

Ad 2. Drøftet

Ad 3. Bliver behandlet politisk primo 2024

Ad 4. Drøftet

Ad 5. Skader på lejers private ejendele er udlejer/kommunen uvedkommende

Ad 6. Drøftet

Ad 7. Sagen drøftes politisk

Ad 1. Sagen drøftes politisk

Ad 2. Drøftet

Forslag: Bagenkop Havneråd anbefaler ikke forslaget.

Bilag

Kortbilag Bagenkop Havn gåzone i sommerperioden.pdf

Punkt 25: Mødekalender 2024 - Bagenkop Havneråd

22/12562

Sagsfremstilling

Forslag til mødedatoer i 2024:

- Torsdag den 1. februar kl. 15:00
- Torsdag den 23. maj kl. 15:00
- Torsdag den 22. august kl. 15:00
- Torsdag den 28. november kl. 15:00

Indstilling

Direktionen indstiller:

- At datoerne godkendes eller nye findes.

Beslutning i Bagenkop Havneråd den 30-11-2023

Godkendt med den ændring at første møde flyttes til den 8. februar 2024

Punkt 26: Meddelelser

21/13882

Sagsfremstilling

Julefrokost bliver på første møde i 2024 på Rådhuset

Beslutning i Bagenkop Havneråd den 30-11-2023

Taget til efterretning

Punkt 27: Eventuelt

21/13884

Sagsfremstilling

Eventuelt.

Beslutning i Bagenkop Havneråd den 30-11-2023

Det vil blive præciseres, hvad der må komme i den gule container.