

REFERAT Økonomiudvalget d. 10-08-2026

Mødedato Mandag d. 10. august 2026 kl. 16:45

Mødested ML 1 – Hindsgavl

Mødedeltagere Ulla Sørensen, Anders Møllegård, Maria Lund Nielsen, Jacob Bjørnskov Nielsen, Jonas René Jensen, Lasse Schmücker, Anja Reilev, Louise Mejnert Ferslev, Johannes Lundsryd Jensen, Linda Johnsen, Steffen Daugaard

Indholdsfortegnelse

Orientering om kapitalforvaltning pr. ultimo 2. kvartal 2026.....	3
Revisionsberetning nr. 42 Revision af årsregnskabet 2025 og Revisionsberetning nr. 43 Ansvar for	6
Tilbagebetaling af moms på renovationsydelser til forbrugerne.....	8
Igangsætning af lokalplanlægning for Severin kursuscenter.....	13
Godkendelse af udlejningsaftale for seniorbofællesskabet beliggende Provstindestien.....	16
Beslutning om boligtyper, Skrillinge, Delområde I-V.....	18

Orientering om kapitalforvaltning pr. ultimo 2. kvartal 2026

BESLUTNING

Godkendt

Præsentation

Denne sagsfremstilling giver en status på kommunens kapitalforvaltning.

Forvaltningen indstiller

- At orienteringen om kapitalforvaltning bliver taget til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Middelfart Kommunes anbringelse af likvide midler varetages i perioden 2023-2028 af SEB Asset Management, som er en del af Skandinaviska Enskilda Banken.

Kommunen havde pr. 30. juni 2026 en samlet beholdning på 259,8 mio. kr. under kapitalforvaltning.

Anbringelsen af midler i værdipapirer sker efter retningsanvisningerne i kommunens økonomiske politik og finansielle strategi, som rummer et betydeligt konservativt og værdibevarende element og derfor i væsentligt omfang beskytter kommunen mod de store udsving, der lige nu præger aktiemarkederne.

På skæringsdatoen fordelte beholdningen sig således på aktivklasser:

Kontanter: 0,6 mio. kr., svarende til 0,2% af porteføljen

Obligationer: 204,1 mio. kr., svarende til 78,6% af porteføljen

Aktier: 36,9 mio. kr. svarende til 14,2% af porteføljen.

Kreditobligationer: 18,2 mio. kr., svarende til 7,0% af porteføljen.

SEB Bank har i første halvår opnået et samlet positivt afkast på 5,9 mio. kr.

Det tidsvægtede afkast på porteføljen udgør 2,31%. SEB Bank klare sig bedre end benchmarkafkastet på en tilsvarende investerings- og risikoprofil. Benchmarkafkastet udgør til sammenligning 1,62%.

Afkastet i SEB Bank fordeler sig således på aktivklasser:

Obligationer: 1,9 mio. kr., svarende til et afkast på 0,97%

Aktier: 3,7 mio. kr., svarende til 11,15%

Kreditobligationer: 0,2 mio. kr., svarende til 1,19%

ØKONOMI

Afkastet i første kvartal var stærkt negativt påvirket af, at USA og Israel i februar lancerede koordinerede angreb på Iran.

Aktiemarkederne har reageret temmelig voldsomt på angrebet, da man frygtede for mere ekstreme halescenarier, hvor Hormuz Strædet dels vil være lukket i længere tid, mens der samtidig sker destruktions af bærende energinfrastruktur med forsyningsknaphed til følge.

Med konflikten fulgte en bekymring om, at man igen vil se inflationære tendenser i varemarkederne - ikke mindst på de oliebaserede råvarer og materialer, som igen vil tvinge centralbankerne til at hæve renterne.

Derfor var første kvartal præget af kursfald på både aktiebeholdningen og obligationsbeholdningen.

Ved udgangen af 1. kvartal var SEB Bank (med den valgte allokering på aktivklasser) bagud efter benchmarkafkastet. Et forhold, der ikke mindst skyldes, at olieaktier, som stort set de eneste aktier, er steget massivt under Iran-krisen, er frascreenet i porteføljen.

Udviklingen er dog vendt 360-grader i 2. kvartal, hvor der er realiseret pæne stigninger på både aktier, obligationer og kreditobligationer. Med en forventning om en kort krise og fastholdt allokering, har SEB Bank således hurtigt hentet det tabte ind, og ligge nu igen over benchmark.

Omend situationen omkring Iran endnu ikke har fundet en varig løsning, er der nu faldet mere ro på. Situationen er fortsat vanskelig, men der er dog generelt i markederne tro på en fredelig løsning på krisen i Mellemøsten, har markedets risikoappetit således været stærk i 2. kvartal.

Og ikke mindst er aktier indenfor kunstig intelligens fortsat markedsledende, på trods af markante kursstigninger. Det kan give anledning til bekymring for, at der kan være en AI-boble under opbygning. Ikke mindst i lyset af, at IT-aktier i S&P 500 er steget cirka 3.200 pct.

(22,1% p.a.) siden opturen startede for 17,5 år siden.

De markante kursstigninger har været drevet af ekstraordinær stærk indtjeningsvækst, hvilket som udgangspunkt taler imod tesen om spekulative bobler i markedet. SEB Bank konstaterer, at et væsentligt spørgsmål i 2. halvår bliver, om disse vækstrater fortsat kan fastholdes? Den kommende regnskabssæson, som for IT-selskaberne starter den 22. juli og kan blive afgørende for risikoappetit og kursudviklingen i aktiemarkedet i 2. halvår.

Det sagt, så har SEB Bank har fokus på at etablere en meget bred risikospredning på sektorer, hvilket betyder, at kommunen kun i begrænset omfang er direkte eksponeret mod IT-sektoren.

Hertil kommer, at kommunen fortsat har en formuebevarende anbringelsesstrategi, hvor mere end 75% af kapitalen under forvaltningen placeret i obligationer med høj sikkerhed og forholdsvis lav varighed (dvs. der er lagt et loft over obligationsporteføljens rentefølsomhed).

Høring

Ingen høring af ældrerådet og handicaprådet.

Klima & bæredygtighed

Behandlingsplan:

Økonomiudvalget den 10. august 2026

Revisionsberetning nr. 42 Revision af årsregnskabet 2025 og Revisionsberetning nr. 43 Ansvar for regnskabsaflæggelse

BESLUTNING

Indstilles til godkendelse

Præsentation

Der er ankommet 2 revisionsberetninger vedrørende regnskab 2025:

- Revisionsberetning nr. 42 af 15. juni 2026 vedrørende revision af årsregnskabet 2025
- Revisionsberetning nr. 43 af 15. juni 2026 vedrørende revisionens formål og omfang, samt ansvar for regnskabsaflæggelsen

I henhold til reglerne skal Byrådet godkende de fremsendte revisionsberetninger.

Forvaltningen indstiller

- At revisionsberetning nr. 42 af 15. juni 2026 bliver godkendt
- At revisionsberetning nr. 43 af 15. juni 2026 bliver godkendt
- At forslag til svarskrivelse til Ankestyrelsen bliver godkendt, og
- At regnskab 2025 hermed bliver endeligt godkendt

Sagsbeskrivelse

Vi har modtaget 2 revisionsberetninger fra Middelfart Kommunes revision EY.

- Revisionsberetning nr. 42 af 15. juni 2026 vedrørende revision af årsregnskab 2025
- Revisionsberetning nr. 43 af 15. juni 2026 vedrørende revisionens formål og omfang, samt ansvar for regnskabsaflæggelsen

I forbindelse med godkendelse af revisionsberetning nr. 42 vedrørende årsregnskabet for 2025 skal Byrådet efter reglerne også endeligt godkende regnskabet 2025.

Økonomiafdelingen har udarbejdet vedlagte forslag til svarskrivelse til Ankestyrelsen vedr. revisionsberetning nr. 42 vedrørende revision af årsregnskabet 2025.

Revisionsberetningerne er vedlagt som bilag.

Der er ingen revisionsbemærkninger til regnskab 2025, som skal behandles af Byrådet.

ØKONOMI

Ingen

Høring

Ingen

Klima & bæredygtighed

Ingen bemærkninger

Behandlingsplan:

Økonomiudvalget den 10. august 2026

Byrådet den 10. august 2026

Tilbagebetaling af moms på renovationsydelser til forbrugerne

BESLUTNING

Godkendt.

For stemte 10: V, A, F, I, O, Ø og Å.

Hverken for eller imod stemte 1: Æ

Præsentation

Denne sag handler om tilbagebetaling af moms på renovationsydelser til forbrugerne.

Forvaltningen indstiller

- At den tilbagebetalte moms fra Skattestyrelsen inkl. renter tilbagebetales til forbrugerne via indregning i fremtidige takster.
- At Middelfart Affald & Genbrug A/S udarbejder en konkret plan for tilbagebetaling via taksterne.
- At tilbagebetaling iværksættes allerede for det kommende takstår. Det er dog en forudsætning, at rentebeløbet er opgjort af Skattestyrelsen, før disse kan indgå i tilbagebetalingen via taksterne.

Sagsbeskrivelse

Baggrund

Middelfart Kommune har på baggrund af en afgørelse fra Landsskatteretten søgt om genoptagelse af moms og energiafgifter for perioden 1. januar 2012 til 30. september 2024.

Skattestyrelsen har nu godkendt kommunens krav om tilbagebetaling af moms for perioden 1. januar 2012 til 31. august 2024. Det er så vidt vides den første af denne type sager, hvor en kommune får tilbagebetaling.

Afgørelsen indebærer, at Middelfart Kommune samlet får tilbagebetalt 35.020.048 kr., fordelt med 36.694.100 kr. i moms, der er betalt for meget og 1.674.052 i el- og vandafgift, der er blevet godtgjort i perioden og som skal fragå momsbeløbet. Hertil skal lægges en forventet rentekompensation, som EY Revision estimerer til 22.644.000 kr. Rentegodtgørelsen ved urigtigt opkrævet moms på kommunale renovationsydelser følger af Den juridiske vejledning 2026-1, afsnit A.A.12.3. og satsen opgøres efter rentelovens § 5.

Skattestyrelsen har fuldt ud accepteret den af Middelfart Kommune anvendte metode og de

indsendte opgørelser, og anmodningen er derfor imødekommet.

Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at momstilbagebetalingen til den enkelte forbruger ikke svarer til summen af de momsbeløb, forbrugeren har kunnet se på sin regning over årene. Det skyldes, at tilbagebetalingen skal nedsættes med det momsfradrag mv., der er opnået i perioden, herunder både den indgående moms på varekøb og anlægsinvesteringer.

Med 21.918 aftageradresser i Middelfart Kommune svarer det til at hver aftager, der har boet på samme adresse i momstilbagebetalingsperioden fra 1.1.2012 til 31.08.2024, i gennemsnit skal have tilbagebetalt 1.598 kr., der er betalt for meget i moms på renovationsgebyret og estimeret 1.033 kr. i renter for alle årene sammenlagt. Det svarer til 123 kr. pr. aftager pr. år i moms på gebyret og 79 kr. i renter pr. år.

Tilbagebetaling til forbrugerne, beslutning om tilbagebetalingsform

Hele forudsætningen for at Skattestyrelsen kunne imødekomme vores tilbagebetalingskrav er, at den tilbagebetalte moms inkl. renter kommer fuldt og helt sendes tilbage til forbrugerne.

Byrådet i Middelfart Kommune skal derfor træffe en endelig og bindende beslutning om, hvordan beløbet skal tilbagebetales til forbrugerne.

Det kan ske på to måder:

- a) en afregningskorrektur direkte til den enkelte forbruger, der har betalt for renovation i perioden 2012-2024 eller
- b) ved tilbagebetaling via fremtidige takster.

Skattestyrelsen kan ikke udbetale beløbet, før Middelfart Kommune har oplyst og bekræftet overfor Skattestyrelsen, at tilbagebetaling vil ske, og hvilken metode der vælges.

Hvis beløbet helt eller delvist skal indregnes i fremtidige takster, skal Middelfart Affald & Genbrug A/S udarbejde en erklæring til Skattestyrelsen om, at beløbet kommer tilbage til forbrugerne.

EY Revision har oplyst, at Skattestyrelsen ikke sætter begrænsninger for, hvordan tilbagebetalingen via taksten kan foregå. Tilbagebetalingen kan både ske som et "engangsfradrag i taksterne" for de nuværende forbrugere eller ved at reducere taksterne, så beløbet går tilbage til forbrugerne over en kortere årrække. Tilbagebetaling kan også ske ved at indfri noget af selskabets gæld, så den låneudgift, der indgår i takstberegningen, bliver lavere, og taksten dermed reduceres. Dette ekstraordinære afdrag på lån skal ske under hensyn til, at takstreduktionen via sparet afdrag falder ind under de affaldsordninger indenfor hvilke, at momskravet er opstået.

Det er vigtigt at understrege, at beløbet ikke kan tilgå kommunekassen. Middelfart Kommune vil alene kunne opnå tilbagebetaling fra Skattestyrelsen, hvis beløbet enten udbetales til de oprindelige aftagere eller videregives til det kommunale selskab mod, at selskabet forpligtes til

at videregive beløbet til aftagerne ved indregning i fremtidige takster. Middelfart Kommune har derfor ikke mulighed for at tilbageholde hverken momsbeløb eller rentegodtgørelse. EY Revision vurderer dog, at Middelfart Kommune bør kunne få dækket sine omkostninger til opgørelse af kravet og håndtering af genoptagelsesansøgningen.

Procesomkostninger fragår tilbagebetalingsgrundlaget

De udgifter Middelfart Kommune har afholdt til at håndtere momsagen herunder omkostninger til rådgivere og lønomkostninger til sagens behandling, vil skulle faktureres til selskabet, hvis beløbet skal indregnes i fremtidige takster og vil således fragå det nettobeløb, der er til tilbagebetaling til forbrugerne. Hvis beløbet skal udbetales som korrektion af tidligere opkrævninger, finder EY Revision, at udbetalingsbeløbet kan reduceres med procesomkostningerne.

Sagshåndteringsomkostningerne er endnu ikke fuldt opgjort.

Hvad kan vi forvente i forhold til tidsrammen for tilbagebetaling?

Skattestyrelsen har til Middelfart Kommune oplyst, at den for meget opkrævede moms vil blive udbetalt inden for 3 uger efter, at Skattestyrelsen har modtaget en erklæring fra Middelfart Kommune om, hvordan udbetaling vil ske, fx beslutningsreferat fra Byrådet samt eventuel erklæring fra Middelfart Affald & Genbrug A/S, såfremt beløb skal indregnes i fremtidige takster. Det er således tidspunktet for Byrådets endelige beslutning, der afgør, hvor hurtigt pengene bliver udbetalt.

Erfaringsmæssigt kan udbetalingen af renterne tage alt mellem 4 og 12 måneder. En væsentlig forklaring på, at hovedkravet ekspederes hurtigt, mens rentegodtgørelsen ekspederes langsomt, ligger i at opgørelsen af rentegodtgørelsen håndteres af særskilt afdeling, der først får sagen tildelt, når Skattestyrelsens enighedsafgørelse foreligger, og at der ikke udbetales renter af renter.

Overvejelser om valget af tilbagebetalingsform

Forvaltningen anbefaler, at tilbagebetalingen til forbrugerne sker via taksten frem for at søge en 1:1 tilbagebetaling til forbrugerne i forsyningsområdet.

Det er en anbefaling, der bakkes op af EY Revision.

Anbefalingen har baggrund i tre overordnede pointer:

- Der eksisterer for det første ikke regningsdata for hele perioden 2012-2020. Hvis man skulle gå hele vejen tilbage, vil der være væsentlige dele af tilbagebetalingen, der kommer til at hvile på estimer for de husstande, der fortsat har et ubrudt kundeforhold. For tidligere renovationskunder, som er fraflyttet adressen i perioden mellem 1.1.2012 og dags dato, eksisterer der ikke data.
- Hvis væsentlige dele af tilbagebetalingen kommer til at ske på fordelingsmæssige skøn, er der risiko for, at affaldsselskabet i en årrække efter vil komme til at stå med klagesager

og mulige bekostelige retssager, som vil skulle bæres af de nuværende forbrugere i forsyningsområdet.

- Det vil være særdeles ressourcekrævende og dermed omkostningstungt at beregne tilgodehavendet på de enkelte forbrugere, og derefter opspore forbrugerne og foretage tilbagebetalingen. Det er forvaltningens vurdering, at omkostningerne til 1:1 opsporing af forbrugerne i den periode data er tilgængelige, vil koste over 32 mio. kr. hvis opgaven varetages af kommunen/selskabet, mens omkostningerne vil udgøre 100 mio. kr. hvis der skal tilkøbes ekstern bistand til at varetage opgaven. Forvaltningens vurdering bakkes op af EY Revision.

De tekniske udfordringer ved 1:1 tilbagebetaling og de herved forbundne omkostninger er forklaret i større detaljer i notatet, som er vedhæftet til sagen.

EY Revisions klare anbefaling er, at den moms og rentegodtgørelse som tilbagebetales fra Skattestyrelsen, videregives til aftagerne via fremtidige takstnedsættelser, i stedet for at foretage en korrektion af tidligere års betalinger til den enkelte forbruger.

Vurderingen fra både EY Revision, Middelfart Affald & Genbrug A/S og Middelfart Kommune er, at en korrektion af opkrævningerne fra tidligere år vil være meget vanskelig at gennemføre, og vil medføre en betydelig administrativ byrde.

ØKONOMI

Som det fremgår af sagen anbefales det, at momsbeløbet inkl. renter tilbagebetales via taksten.

Middelfart Affald & Genbrug A/S skal indenfor rammerne af byrådsbeslutningen udarbejde en konkret plan for, hvordan tilbagebetalingen skal foregå, som skal godkendes af bestyrelsen.

Afdrag på selskabets lån og derigennem sparede ydelser kan (indenfor de relevante ordninger) indgå i planen.

Tilbagebetalingen skal indarbejdes i næste års affaldstakster, som skal godkendes af Byrådet senest på årets sidste byrådsmøde i 2026.

Høring

Ingen høring af ældrerådet og handicaprådet.

Klima & bæredygtighed

Ingen særlige klima- og bæredygtighedsaspekter.

Behandlingsplan:

Økonomiudvalget 10. august 2026

Byrådet 10. august 2026

Igangsætning af lokalplanlægning for Severin kursuscenter

BESLUTNING

Godkendt.

Præsentation

Forvaltningen har modtaget anmodning om udarbejdelse af nyt plangrundlag for Severin Kursuscenter. Projektet forudsætter en kommuneplanændring og en ny lokalplan. Udvalget anmodes om at træffe beslutning om, hvorvidt planlægning kan igangsættes til det ansøgte.

Severin ønsker at skabe mulighed for at udvide og modernisere kursuscentret. Med det nye plangrundlag ønskes mulighed for at opføre en ny værelsesfløj samt et breakout-/vinterhaveområde samt yderligere byggefelter til fremtidige udvidelser af centerets konference-, service- og parkeringsfaciliteter.

Forvaltningen indstiller

- at udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en ny lokalplan for Kursuscenter Severin igangsættes.

Sagsbeskrivelse

Severin er beliggende i den nordlige del af Middelfart og omfatter et areal på ca. 3,6 ha. Planområdet afgrænses mod nord af fredskov, hvorefter den Fynske Motorvej ligger. Området har vejadgang fra Skovsvinget. Mod vest ligger kysten til Lillebælt i en afstand af ca. 300 m. Sydvest for området findes et boligområde med åben-lav bebyggelse bestående af villaer og parcelhuse.



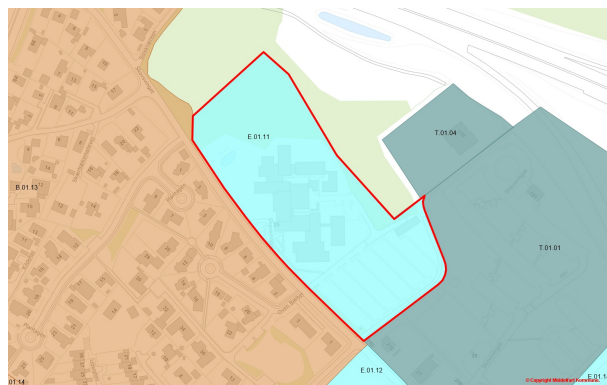
Planområdet er vist med rød streg herover.

Bygherre ønsker at udvide med mulighed for etablering af flere værelser. Manglen på overnatningskapacitet udgør allerede i dag en udfordring for driften og den fortsatte udvikling af Severin som kursus- og conferencecenter, idet en del gæster må henvises til overnatning på andre hoteller. Udvidelsen skal derfor sikre, at centerets kapacitet i højere grad matcher efterspørgslen og understøtter en sammenhængende kursus- og conferenceoplevelse.

Planen har til formål at muliggøre en udvidelse i højden af den eksisterende bebyggelse mod øst ved opførelse af ny bebyggelse oven på det eksisterende bygningsaftryk. Projektet omfatter etablering af en ny værelsesfløj i op til 5 etager med mulighed for udnyttet tagetage til værelseshemse og teknik, op til ca. 60 nye værelser samt en conferenceetage på førstesal. Herudover indgår et breakout-/vinterhaveområde, der fungerer som et centralt fælles opholdsrum som forbindelsesled mellem den nye og den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen skal være med til at understøtte Severins langsigtede udviklingsstrategi ved at give mulighed for fremtidige udvidelser i form af to nye byggefeltet mod sydøst; det ene byggefelt er tiltænkt udvidelse af værelses- og conferencefaciliteter, og det andet byggefelt som løsning på fremtidige parkeringsbehov ved etablering af et parkeringshus.

Planområdet er beliggende i Kommuneplanramme E.01.11, der fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 30 %, et maksimalt etageantal på 2,5 og en maksimal bygningshøjde på 14 m. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen for at øge bebyggelsesprocenten, bygningshøjden og antal etager. Planområdets afgrænsning er sammenfaldende for lokalplan og kommuneplantillæg.



Illustrationen viser planområdet med rød streg og kommuneplanramme område markeret med lyseblå.

Kystnærhed

Der har frem til nu været en proces med at justere det arkitektoniske udtryk med særligt fokus på bygningstilpasning i den kystnære del af byzonen, så det nye byggeri integreres harmonisk i landskabet.

Det er nu forvaltningens vurdering, at det aktuelle projekt – med dets omfang i højde på maks. 23 m. og udformning med saddeltag – fremstår som en samlet bygningskrop, der er tilpasset den omkringliggende natur og skov. Samtidig vurderer forvaltningen, at projektets udtryk har et naturligt slægtskab med den eksisterende bygningsstruktur.

Støj

Planområdet ligger ca. 150 m. fra den Fynske Motorvej. Der skal i den videre planproces blandt andet arbejdes videre med problematikken omkring motorvejsstøj, herunder en redegørelse for områdets støjfølsomhed i henhold til planlovens § 15a samt eventuelle afværgeforanstaltninger.

Turismestrategi

Projektet understøtter i høj grad det strategiske samarbejde om at skabe bæredygtig vækst i turismen ved Lillebælt, som beskrevet i *Strategisk-fysisk udviklingsplan Lillebælt – Fællesskab på tværs*. Her kan særligt fremhæves projektkatalog #4: *Konferencehoteller 2.0*, hvor det anbefales at opgradere konferencehoteller med bedre kvalitet, oplevelser og storytelling for at tiltrække flere gæster året rundt.

Gastransmissionsledning

Det bemærkes, at en opmærksomhedszone for Energinets gastransmissionsledning berører en lille del af planområdet, men projektet er tilrettelagt således, at al bebyggelse til ophold placeres uden for zonen, og at det alene er parkering, der planlægges inden for opmærksomhedszonen. Energinet er kontaktet.

ØKONOMI

Ingen

Høring

Forvaltningen anbefaler, at der afholdes et borgermøde. Hvor der for nærområdet vil være mulighed for at drøfte Severins fremtidige udvidelse.

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplansforslag skal sendes i 8 ugers offentlig høring.

Klima & bæredygtighed

Som en del af Middelfart Kommunes Plan- og Bæredygtighedsstrategi er det en vision at understøtte erhvervsturismen og styrke Middelfart Kommune som destination. Samtidig skal vi sikre en udvikling, der gør området mere robust og i stand til at leve op til fremtidens krav om gode oplevelser med fokus på bæredygtighed og kvalitet.

Bygherre har ligeledes fokus på at videreføre Severins bebyggelsesudtryk samt sikre bæredygtighed i byggeriet. Projektet udvikles på baggrund af en afvejning mellem bæredygtighed, drift og arkitektonisk kvalitet. Bygningen tænkes opført som en hybridkonstruktion med bærende elementer i træ, suppleret med lette facadeopbygninger i form af stålfacader og med mulighed for anvendelse af biogene isoleringsmaterialer. En lokalplan kan ikke fastsætte bestemmelser om bygningens konstruktion eller varmeisoleringsmateriale.

Behandlingsplan:

Økonomiudvalget 10. august 2026

Godkendelse af udlejningsaftale for seniorbofællesskabet beliggende Provstindestien

BESLUTNING

Godkendt.

Præsentation

Boligforeningen Lillebælt er i færd med at opføre et seniorbofællesskab på Provstindestien i Middelfart. I den forbindelse er det aftalt, at der skal udarbejdes en udlejningsaftale for seniorbofællesskabet, da byggeriet rent teknisk er opført som familieboliger, og dermed er boligerne for alle.

Forvaltningen indstiller

- at vedhæftede udlejningsaftale bliver godkendt
- at førstegangsudlejningen til seniorbofællesskabet sker efter opskrivningsanciennitet, dog prioriteres der 5 boliger til Melfarparken
- herefter sker udlejningen af ledige lejemål således, at hver anden gang prioriteres boligerne efter
 - 55-65 år - ledig bolig udlejes efter opskrivningsanciennitet på ventelisten
 - anciennitet - ledig bolig udlejes til den interne venteliste, hvor ansøger bor i en af Boligforeningen Lillebælts afdelinger og herefter den eksterne venteliste.

Sagsbeskrivelse

Middelfart Byråd har tidligere givet tilsagn til Boligforeningen Lillebælt om at opføre 25 familieboliger mhp. at opføre et seniorbofællesskab.

Boligforeningen Lillebælt har nu fremsendt en udlejningsaftale til godkendelse.

Forudsætningen for at bo i et seniorbofællesskab er, at man skal være fyldt 55 år og ikke har hjemmeboende børn.

Ved første gangs udlejning prioriteres efter opskrivningsancienniteten på ventelisten til det nye seniorbofællesskab. Dog vil der være fortrinsret til 5 af lejemålene til beboere fra afd. 13. Melfarparken samt dem fra 2. sal i blokke uden elevator, såfremt de opfylder alderskriteriet og ikke har hjemmeboende børn. Da der i forbindelse med byggeriet af bofællesskabet ikke blev muligt at opføre elevatorer, som først antaget.

Efterfølgende bliver hver anden ledig lejemål henholdsvis udlejet til

- 55-65 år - ledig bolig udlejes efter opskrivningsanciennitet på ventelisten
- anciennitet - ledig bolig udlejes til den interne venteliste, hvor ansøger bor i en af Boligforeningen Lillebælt boligafdelinger og herefter den eksterne venteliste.

Udlejningsaftalen har været i høring hos Ældrerådet, hvor rådet mener, at det næsten vil blive

umuligt for ansøgere over 65 at få ledige boliger, hvis de ikke allerede bor i en af boligforeningens afdelinger.

For at kunne leje en bolig er forudsætningen, at man skal være medlem af Boligforeningen Lillebælt og være aktiv søgende på seniorbofællesskabets venteliste for at komme i betragtning. Udlejningen sker så efter opskrivningsanciennitet, hvor hver anden ledigt lejemål udlejes til en person mellem 55-65 år, og hvor anden ledigt lejemål sker efter ventelisteprincipperne og ikke efter et alderskriterie, så her kommer det an på, hvor længe man har været aktiv på ventelisten uanset alder, blot man er fyldt 55 år og medlem af boligforeningen.

Jf. lovgivningen vedr. udlejning af almene familieboliger så skal udlejningen ske efter ventelisteprincippet. Det vil sige, at boligen skal udlejes til den boligsøgende, der i længst tid har været optaget på en venteliste, jf. lovens § 51, stk. 1, 1. pkt., og udlejningsbekendtgørelsens § 2, stk. 1. Der skal i alle boligorganisationer være to ventelister

- den almindelige venteliste (den eksterne venteliste), jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 1, og oprykningsventelisten (eller den interne venteliste), jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 2.

Formålet med oprykningsretten er at sikre den mest hensigtsmæssige udnyttelse af boligorganisationens boliger. Eksempelvis giver bestemmelserne mulighed for, at ældre beboere i store boliger, kan flytte i mindre boliger. Herved kan de pågældendes aktuelle boligbehov imødekommes, samtidig med at der frigives store boliger til husstande med børn.

Årsagen til, at Boligforeningen Lillebælt ønsker indskrevet et kriterie vedr. 55-65 årige, er deres erfaringer med "livet" i seniorbofællesskaber om muligheden for i højere grad at bevare et aktivt fællesskab gennem en hensigtsmæssig aldersspredning i stedet for kun at tildele boliger efter anciennitet.

Det samme alderskriterie gør sig gældende i Middelfart Kommunes øvrige seniorbofællesskaber.

Høring

Udlejningsaftale er sendt til høring hos ældrerådet. Ældrerådets høringssvar er vedhæftet.

Klima & bæredygtighed

Ingen bemærkninger

Behandlingsplan:

Økonomiudvalget 10. august 2026

Beslutning om boligtyper, Skrillinge, Delområde I-V

BESLUTNING

Godkendt.

For stemte 9: V, A, F, I, O og Å

Imod stemte 1: Æ

Undlod at stemme 1: Ø

Mindretalsudtalelse fra Æ:

Danmarksdemokraterne finder hele processen yderst uhensigtsmæssig og oplever, at én bygherre er blevet stillet mere fordelagtigt end en anden. Derfor stemmer vi imod.

Præsentation

Efter et møde den 6. marts 2026 med grundejer for delområderne I-IV i Skrillinge blev der truffet beslutning om at fremlægge ønsket om at fastholde tæt-lav boliger i delområde I for Økonomiudvalget.

Der er tidligere arbejdet med tæt-lav boliger i delområde I, men med efterspørgsel på både åben-lav boliger og seniorboliger anbefaler forvaltningen, at der etableres åben-lav boliger i delområde I, samt i seniorboliger i delområde V.

Forvaltningen indstiller

- at fastholde beslutningen om, at delområde V kan anvendes til tæt-lav boliger med fokus på seniorboliger.
- at der udlægges 36 åben-lav boliger i delområde I.
- at der kan etableres yderligere seniorboliger i delområde II eller III, hvis grundejer ønsker det.

Sagsbeskrivelse

Grundejer af delområde I-IV i Skrillinge har et ønske om at etablere tæt-lav boliger og etageboliger. Dette har været udgangspunktet for hans projekt på baggrund af et oplæg fremsat i lokalplan 194.

I maj 2025 tilkendegav økonomiudvalget, at delområde I også skulle indeholde åben-lav boliger, og delområde V skulle være tæt-lav seniorboliger på baggrund af et oplæg fra dette delområdes grundejer.

Delområderne er udlagt som rammelokalplan i lokalplan 194, som omfatter et område mellem jernbanen, Østre Hougvej og Vandværksvej. Den sydlige del og den nordlige del er udbygget

med henholdsvis åben-lav og tæt-lav boliger.

Der er mangel på boliggrunde til åben-lav boliger i Skrillinge-området. Afsætningen af de sydlige åben-lav boliggrunde er gået godt, og der er en efterspørgsel på yderligere åben-lav boliger.

Fra lokalplan 194 var det tiltænkt, at opføre 36 åben-lav boliger i delområde V, tæt-lav boliger i delområderne II-IV, samt en blanding af tæt-lav og etageboliger i delområde I. Det har ligeledes været drøftet byhuse/boliger i 3 etager i delområde I for at kunne tilbyde en anden form for familiebolig. Dette har udvikler ikke kunne imødekomme, da de ikke oplever en efterspørgsel på boliger i flere etager.

Lokalplan 194 er ikke bindende for delområderne I-V, og der skal derfor udarbejdes nye lokalplaner for disse delområder.

Siden december 2023 har der mellem udvikler og forvaltning været dialog og tilpasninger af en bebyggelsesplan for delområderne I-IV, så planen lever op til kommuneplanens generelle rammebestemmelser, hensigterne i lokalplan 194, samt de politiske pejlemærker fastsat for området.

På initiativ fra Ældrerådet og Middelfart Kommune blev der i starten af 2025 igangsat en proces med formålet om at udarbejde en strategi for seniorvenlige boliger. Projektet indsendt for delområde V er i tråd med seniorboligstrategien. Ældrerådet er positivt indstillet over for projektet og værdsætter fokuset på seniorer og på Seniorboligstrategien i planlægningen.

Forvaltningens forslag om at flytte åben-lav boliger til delområde I, i stedet for en placering i delområde V, blev derfor fremlagt på ØU den 27. maj 2025.

Tilpasningerne af delområde I-IV, samt omfordelingen af åben-lav boliger har betydet, at antallet af boliger i delområde I-V er reduceret fra det forventede tal på 453 boliger til 408 boliger.

På mødet den 6. marts foreslog grundejer af delområde I-IV at opføre et seniorboligprojekt i delområde I og på den måde imødekomme denne efterspørgsel, og samtidig fastholde tæt-lav boliger i delområde I, som først tiltænkt.

Forvaltningen anbefaler at fastholde beslutningen om åben-lav boliger i delområde I. Dette giver en god blanding af boligtyper i hele det samlede område og en større variation af boligtyper i den nordlige del. Tidligere har grundejer indvilliget i at gøre plads til 21 åben-lav boliger i delområde I, det kan derfor også være en mulighed at vælge dette antal åben-lav boliger.

Delområde V ligger centralt i området. Der er fra denne bygherre et fokus på kvaliteten af boligerne for seniorer samt fælles faciliteter for ikke kun deres område men for hele Skrillingeområdet. Ældrerådet har endvidere været inddraget i den videre udvikling af deres projekt, hvilket har medført en stor opbakning fra rådet. Derfor anbefaler forvaltningen, at der etableres seniorboliger i delområde V.

Med den forslåede udformning af delområde II og III kan et af disse områder også være en

mulighed for at konvertere bebyggelsen til seniorboliger. Især disse to delområder har gode forudsætninger for fællesskab og fælles identitet. Hvis grundejer af delområde I-IV ønsker at opføre seniorboliger, anbefaler forvaltningen, at dette sker i delområde II eller III.

ØKONOMI

Ingen.

Høring

Ingen.

Klima & bæredygtighed

Lokalplan 194 er udarbejdet ude fra de politiske pejlemærker fastsat for området: Bæredygtighed, Mangfoldighed, Fællesskab og Kvalitet.

Hensigten for området er et kunne tilbyde et varieret udbud af boligtyper, opdelt i delområder med en klar identitet i det enkelte delområde og fokus på fællesskab ved placere bebyggelsen omkring fælles grønne områder samt skabe stiforbindelser, der forbinder det samlede område. Den samlede disponering af området skal afspejle et boligområde af kvalitet og bæredygtighed ved en fælles håndtering af regnvand.

Foruden familieboliger ses et behov for seniorboliger i området. Den demografiske udvikling i Middelfart Kommune peger på, at der over de kommende årtier vil ske en betydelig stigning i antallet af ældre borgere i kommunen. Hertil vurderes, at et øget behov af seniorboliger pr. år i Middelfart vil være ca. 59 boliger. Med fokus på det videre arbejde med seniorboliger er der i seniorboligstrategien, vedtaget i 2025, udarbejdet et katalog med principper og anbefalinger for udviklingen af disse boligområder. Kataloget fremhæver en række centrale principper som fællesskab, fællesfaciliteter, gode udearealer, tryghed, identitet, kvalitetsboliger og universelt design — alle temaer, der anbefales som stærke drivkræfter i udviklingen af seniorboligprojekter.

Behandlingsplan:

Økonomiudvalget den 23. marts 2026

Byrådet 10. august 2026

Sagens forløb

23/03/2026 Økonomiudvalget

Udsat

Afbud: Steffen Daugaard, Lasse Schmücker