

REFERAT Økonomiudvalget 2018 - 2025 d. 12-02-2020

Mødedato Onsdag d. 12. februar 2020 kl. 08:00

Mødested Borgmesterens mødeværelse

Mødedeltagere Formand Erik Nielsen (A), Britt Jensen (A), Flemming Lunde
Østergaard (A), Claus Gisselmann Olsen (UP), Peter Mikkelsen (Ø)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Anlægsregnskab for plan for midlertidige flytninger af kommunale funktioner.....	4
Ny bygning til rådhusfunktioner i Karrébyen - vision og proces.....	6
Udtalelse til Ankestyrelsen.....	11
Udlejningsaftale.....	12
Styringsdialog med boligorganisationerne 2019.....	14
Lejerbo Rødovre, afdeling Tjørneparken, helhedsplan, skema B.....	16
PAB, afdeling 2 Brunevang, kommunal garanti for realkreditlån.....	19
Justering af budget 2020 på baggrund af faktisk befolkningstal.....	21
Optagelse af lån.....	23
Diverse.....	25
Lukket: Økonomisk Oversigt - februar 2020.....	26
Lukket: Udbudsstrategi for etablering af ny administrationsbygning.....	26
Lukket:	26

Meddelelser

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

ØU

Sagens kerne

Der er ingen meddelelser.

Anlægsregnskab for plan for midlertidige flytninger af kommunale funktioner

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Kommunalbestyrelsen har givet en anlægsbevilling på 6.890.000 kr. til engangsudgifterne i planen for midlertidige flytninger af Socialforvaltningens medarbejdere. Flytningerne er gennemført og anlægsregnskab for bevillingen forelægges til godkendelse.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller,

1. at anlægsregnskabet godkendes samt
2. at mindreudgiften på 1.427 kr. tilgår kassebeholdningen.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 29. august 2018 bevilget 6.890.000 kr. til engangsudgifterne i planen for midlertidige flytninger af Socialforvaltningens medarbejdere. Regnskabet for bevillingen er opstillet nedenfor:

Bevilling til anlæg	6.890.000 kr.
Forbrug	6.888.573 kr.
Mindreforbrug	1.427 kr.

De midlertidige flytninger, som blev foretaget som en del af genhusningsprocessen, har betydet, at Rødovre Kommune har kunnet aflevere ejendommene Gunnekær 60 samt 62-64 til udlejer til den i opsigelserne aftalte dato. Afleveringen af ejendommene er en forudsætning for det videre forløb med Karrebyen samt den nye administrationsbygning.

Flytningerne og røkeren af medarbejdere i Social- og Sundhedsforvaltningen har betydet en række synergieffekter for borgerne, idet der er sket en samling af funktioner, der arbejder tæt sammen.

Flytningen af Økonomisk Team under Social- og Psykiatriafdelingen til Jobcentret, har skabt en væsentlig forbedring for borgerne, idet de ofte skal i kontakt med både Jobcenter og Social- og Psykiatriafdelingen (Økonomiområdet) ved samme henvendelse.

Børne- og Familieafdelingen og Social- og Psykiatriafdelingen er samlet på Egegårdsvej 48-50, hvilket er en fordel for borgerne i forbindelse med overgangen fra barn til voksen.

Flytningen af Rådgivnings- og Behandlingscenteret fra Egegårdsvej 48-50 til Sundhedscenteret på Egegårdsvej 77 har muliggjort en længe ønsket gevinst, idet der er et tæt samarbejde mellem disse to områder eksempelvis i forbindelse med alkoholbehandling og sundhedsforløb

for de borgere, der kommer i Rådgivnings- og Behandlingscenteret. Dermed er flere borgerrettede sundhedsfunktioner også samlede med én indgang. Samlingen af Ældreområdet Administration, Visitationen og Hjælpemiddeldepotet på Egegårdsvej 64-66, har muliggjort en synergieffekt, idet eksempelvis bevilling og udlevering af hjælpemidler i flere tilfælde vil kunne ske i en og samme proces.

Lov- og plangrundlag

Bekendtgørelse om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision m.v., bilag 1, pkt. 7.2
Generelle retningslinjer, budgetpublikationen.

Økonomiske konsekvenser

Mindreudgiften på 1.427 kr. tilgår kassebeholdningen.

Tidsplan

Ingen.

Ny bygning til rådhusfunktioner i Karrébyen - vision og proces

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Som et led i udviklingen af Bykernen er der i Budget 2020 afsat 1.7 mio.kr. til afholdelse af en arkitektkonkurrence for et nyt byggeri til rådhusfunktioner i tilknytning til det eksisterende rådhusområde.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til proces og vision for afholdelse af en arkitektkonkurrence for et nyt administrationsbyggeri.

INDSTILLING

Direktionen indstiller,

1. at visionen for et byggeri til rådhusfunktioner i tilknytning til det eksisterende rådhusområde godkendes samt
2. at processen for afholdelse af en arkitektkonkurrence gennemføres som beskrevet i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

I juni 2019 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 145 for udvikling af Karrébyen endeligt. Lokalplan 145 Karrébyen skal give mulighed for omdannelse af et større område i det centrale Rødovre. I overensstemmelse med helhedsplanen for Bykernen skabes der i lokalplanen mulighed for omdannelse af det område, der i helhedsplanen benævnes "Karrébyen", til et blandet bolig og erhvervsområde med et centralt offentligt byrum kaldet "Hovedstrøget".

En omdannelse af lokalplanens område omfatter en række kommunalt ejede matrikler. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at der kan udvikles et nyt byggeri i området ved Gunnekær lige nord for det eksisterende Rådhus til de kommunale administrative arbejdspladser i Bykernen uden for Rådhuset.

I overensstemmelse med Budget 2020 er der tilrettelagt en proces for afholdelse af en arkitektkonkurrence i 2020. Arkitektkonkurrencen skal belyse, hvordan der kan bygges en moderne og fleksibel arbejdsplads til de administrative arbejdspladser og borgerfunktioner i et byggeri, der bidrager til et attraktivt bymiljø i samspil med det fredede rådhus med omgivelser og biblioteket i høj arkitektonisk kvalitet.

Direktionen har udarbejdet forslag til vision for det kommende byggeri og overordnet proces for en arkitektkonkurrence. Visionen skal fastsætte retningen for det kommende arbejde frem mod

en ny bygning. Sammen med lokalplanen skal visionen omdannes til konkrete problemstillinger, som kan løses i en arkitektkonkurrence.

Vision

Visionen består af fem fokuspunkter; "Nyt samlet offentligt centrum", "Stærk arkitektonisk profil", "Borgernes hus", "Moderne og fleksibel arbejdsplads" og "Bæredygtigt byggeri".

- Nyt samlet offentligt centrum

"Rødovre Kommune ønsker at investere i etableringen af et nyt stærkt bycentrum."

Vi vil anlægge et nyt offentligt Hovedstrøg med mulighed for både oplevelser og ophold.

Vi vil bygge en ny bygning til kommunale funktioner i Karrébyen med tilknytning til det nye Hovedstrøg. Den nye bygning skal være et åbningsgreb for den nye bydel og vise vejen for andre mulige investorer.

Den nye bygning placeres ved Hovedstrøget nord for det eksisterende Rådhusområde for at skabe størst mulig synergi med de øvrige kommunale bygninger og for at bidrage til liv i Hovedstrøget.

- Stærk arkitektonisk profil

"Den nye bygning skal være et stærkt eksempel på en nutidig og samtidig tidsløs arkitektur i samspil med de arkitektoniske perler ved Rådhuspladsen."

I Rødovre har vi tradition for at bygge offentlige bygninger i høj arkitektonisk kvalitet. Området omkring Rådhuspladsen skal fremstå med noget af det bedste arkitekturen kan byde på. En ny bygning skal have et arkitektonisk samspil med de omgivende bygninger med respekt for Arne Jacobsens rådhus og bibliotek samt deres fredede omgivelser Rådhusplænen og Rådhuspladsen.

- Borgernes hus

"Vi møder borgeren på mange måder. Alle disse aktiviteter skal finde sted i rammer og lokaler som understøtter det enkelte mødes formål og behov."

Et nyt byggeri skal tage udgangspunkt i borgerens behov og skal derfor møde borgeren på en enkel og inviterende måde.

Vi skal understøtte, at de borgere, der har brug for en fysisk kontakt, mødes af en medarbejder. Samtidig skal vi give de borgere, der gerne vil betjene sig selv, flere muligheder for i større grad at benytte selvbetjeningsløsninger. Vi skal undersøge hvordan nye innovative teknologiske muligheder kan styrke samspillet med borgerne.

Det samlede område omkring rådhuset skal styrke muligheden for fællesskaber. Både organiserede fællesskaber og mere spontane fællesskaber. Borgeren og foreningerne skal derfor kunne bruge faciliteter og lokaler i det omfang, at de ikke anvendes til kommunens drift f.eks. uden for åbningstid.

- Moderne og fleksibel arbejdsplads

"Vi ønsker at samle de administrative og borgerrettede arbejdspladser uden for rådhuset i et moderne og fleksibelt byggeri, der er bygget til formålet."

Arbejdspladsen skal indrettes til de funktioner, der varetages i bygningen. Indretningen skal være fleksibel, så det er muligt at optage senere ændringer af funktioner og/eller organisation uden en større ombygning. Der skal være fokus på at fremtidssikre bygningen med nye innovative teknologiske løsninger, der kan styrke udførelsen af kerneopgaven.

Indretningen, kunst og farvesætningen skal være koordineret med fokus på at skabe identitet i arbejdsmiljøet.

- Bæredygtigt byggeri

"Vi ønsker at gå foran som et godt eksempel for nyt bæredygtigt byggeri i Karrébyen. Vi vil med vores byggeri være med til at sætte en høj standard for det bæredygtige byggeri – både i forhold til byggeperioden og drift i bygningens levetid."

Med fokus på FNs verdensmål vil vi sikre et byggeri, der bidrager positivt til at opfylde de relevante verdensmål. Rødovre Kommune vil bruge verdensmålene som en fælles ramme for at sikre et byggeri med de bedst mulige bæredygtige løsninger.

Proces

Direktionen foreslår overordnet en proces opdelt i 5 faser (diagram er vedlagt som bilag):

- Vision for arkitektkonkurrence og kommende byggeri.
- Prækvalifikation af deltagende teams til arkitektkonkurrencen. Det er lovpligtigt, at prækvalifikationen gennemføres med EU-udbud.
- Konkurrenceperiode med udvalgte konkurrenceteams. Konkurrenceperioden indledes efter Kommunalbestyrelsens godkendelse af konkurrenceprogrammet.
- Bedømmelse af indkomne konkurrenceprojekter. Bedømmelsen foretages af et bedømmelsesudvalg bestående af udpegede repræsentanter for Kommunalbestyrelsen og udpegede fagdommere. Som støtte til bedømmelsen udpeges en række tekniske rådgivere. Bedømmelsesudvalget udvælger et vinderprojekt, som godkendes af Kommunalbestyrelsen. Bearbejdning af konkurrenceprojekt.
- Vinderprojektet skal bearbejdes, så det kan indgå i et samlet udbud.

I 2019 er der indsamlet data og viden, der kan ligge til grund for arbejdet med en arkitektkonkurrence. En del af forarbejdet har bestået af gennemførsel af en arbejdspladsanalyse udført af tegnestuen SIGNAL. Resultatet af analysen kan ses i vedlagte bilag.

Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen har på samme møde som denne sag behandles

på, en lukket sag omkring strategi for salg af de kommunale arealer i Karrébyen. De to processer vil foregå sideløbende og udviklingen af en ny bygning til rådhusfunktioner er koordineret med strategien for salg.

Teknisk Forvaltning er i samarbejde med en konkurrencesekretær ved at tilrettelægge en detaljeret proces for afholdelse af arkitektkonkurrencen. I foråret 2020 gennemfører Teknisk Forvaltning og konkurrencesekretæren en prækvalifikation af konkurrencedeltagere.

Det er forventningen, at Kommunalbestyrelsen til sommer 2020 kan godkende et konkurrenceprogram og tidsplan for arkitektkonkurrencen. Konkurrenceperioden vil derefter kunne afholdes efter sommer 2020. Bedømmelsen foretages i slutningen af 2020 og afsluttes i begyndelsen af 2021. Herefter skal projektet bearbejdes inden, der kan gennemføres et samlet udbud.

Efter vedtagelsen af visionen skal denne sammen med Lokalplan 145, de indsamlede stamdata for arbejdspladsen og resultatet af arbejdspladsanalysen omdannes til problemstillinger, der kan løses i forbindelse med arkitektkonkurrencen.

Til brug for udskrivelse af en arkitektkonkurrence udarbejdes et konkurrenceprogram. Et konkurrenceprogram skal beskrive den opgave, som konkurrencedeltagerne skal løse. Konkurrenceprogrammet vil derfor indeholde oplysninger om en lang række forhold. Det er også i konkurrenceprogrammet, at udpegning af bedømmelsesudvalg og tekniske rådgivere fastlægges. I forbindelse med idékonkurrencen for Rødovre Syd har Kommunalbestyrelsen f.eks. udpeget Økonomiudvalget som bedømmelsesudvalg. Placering af de borgerrettede funktioner vil også være et vigtigt parameter i konkurrenceprogrammet. Til sommer 2020 skal Kommunalbestyrelsen derfor godkende konkurrenceprogrammet og dermed hvilken opgave, der stilles de udvalgte konkurrencedeltagere.

Det betyder, at Kommunalbestyrelsen til sommer 2020 bl.a. skal tage stilling til:

- Bedømmelsesudvalg
- Hvilke prækvalificerede teams, der kan deltage i konkurrencen
- arbejdspladsens indretningsprincip,
- placering af de borgerrettede funktioner,
- antallet af arbejdspladser i et nyt byggeri og
- krav til bygningens indretning f.eks. mødefaciliter og hvordan borgerne kan benytte dem uden for åbningstiden.

Brugerinddragelse

I processen er der fokus på at inddrage relevante brugere løbende. Brugere ses meget bredt. Her er der både tale om borgere, ansatte i Rødovre Kommune, råd, nævn og foreninger.

I den indledende fase har der været fokus på at informere omkring den forestående proces og indsamle data om arbejdspladsen. Relevante medarbejdere og MED-udvalg samt

Hovedudvalget har været inddraget i processen. De har haft mulighed for at drøfte rapporten og en opsamling af de indkomne bemærkninger. Direktionens bemærkninger hertil kan ses i vedlagte bilag.

Hovedudvalget har nedsat en følgegruppe, der skal sikre medarbejderinddragelse i processen frem mod et nyt byggeri. Følgegruppen skal bestå af relevante repræsentanter for de berørte medarbejdere og ledere.

Frem mod konkurrencen er der fokus på at sikre fælles ejerskab om den opgave, der skal formuleres i konkurrenceprogrammet. Derfor skal følgegruppen være med til at drøfte, hvilke behov og ønsker vi som arbejdsplads har til et nyt byggeri. Følgegruppen skal bl.a. besøge forskellige arbejdspladser og se hvordan nyere sammenlignelige arbejdspladser er indrettet. Her kan gruppen få et indblik i hvordan brugerne opfatter hverdagen på arbejdspladsen. Senere i processen under bearbejdningen af konkurrenceprojektet skal inddragelsen fokusere på at kvalificere indretningen og brugen af arbejdspladsen.

Borgere og foreninger skal være med til at kvalificere programmeringen af det samlede rådhusområde. Dette arbejde påbegyndes efter arkitektkonkurrencen når Kommunalbestyrelsen har godkendt et vinderforslag. Frem mod konkurrenceprogrammet tages der udgangspunkt i det store kendskab Rødovre Kommune har til borgernes møde med kommunen f.eks. gennem "Sammen med borgeren".

Lov- og plangrundlag

Udbudsloven, Planloven, Kommuneplan 2018, Helhedsplan for Bykernen, Forslag til Rødovrestrategi 2020, Lokalplan 145 – Karrébyen

Økonomiske konsekvenser

Der er i Budget 2020 afsat 1.7 mio.kr til afholdelse af en arkitektkonkurrence. Beløbet er bevilget straks ved vedtagelsen af budgettet den 5. november 2019 sag nr. 155. Budgettet blev 1. behandlet den 8. oktober 2019 sag nr. 139.

Tidsplan

I foråret 2020 prækvalificeres konkurrenceteams. Som beskrevet i sagsfremstillingen forventes der politisk stillingtagen til konkurrenceprogram til sommer 2020. Konkurrencen udskrives efter sommer 2020. Indkomne konkurrenceprojekter bedømmes ultimo 2020.

Udtalelse til Ankestyrelsen

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Ankestyrelsen har ved brev af 19. december 2019 rettet henvendelse til Rødovre Kommune og bedt om en udtalelse vedrørende Rødovre Kommunes ordning med tjenestebil, som stilles til borgmesterens rådighed til brug for hvervet som borgmester.

INDSTILLING

Staben for Politik og Kommunikation indstiller,
at vedlagte forslag til udtalelse til Ankestyrelsen godkendes.

Sagsfremstilling

På baggrund af en generel udtalelse fra Social- og Indenrigsministeriet er der i et medie rejst tvivl om den konkrete anvendelse af en tjenestebil til borgmesteren i Rødovre Kommune. Det er Rødovre Kommunes opfattelse, at de gældende regler om mulighed for at stille tjenestebil til rådighed for borgmesteren er overholdt. For at undgå tvivl om ordningen, rettede Rødovre Kommune henvendelse til Ankestyrelsen for at få deres vurdering af den konkrete praksis for Rødovre Kommunes anvendelse af den pågældende tjenestebil.

Ankestyrelsen har som opfølgning på sagen bedt Rødovre Kommune om en udtalelse. Forvaltningen har udarbejdet vedlagte udkast til udtalelse, som forelægges til Kommunalbestyrelsens godkendelse inden fremsendelse til Ankestyrelsen. Vedlagt som bilag er endvidere henvendelsen fra Ankestyrelsen.

Lov- og plangrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Frist for udtalelse til Ankestyrelsen er den 1. marts 2020.

Udlejningsaftale

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Udlejningsaftale indgået mellem Rødovre Kommune og Fællesrepræsentationen af boligorganisationer i Rødovre Kommune er forlænget for yderligere 4 år.

INDSTILLING

INDSTILLING

Ressource- og Serviceforvaltningen indstiller, at forlængelse af indgået aftale om udlejning mellem Fællesrepræsentationen og Rødovre Kommune tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Rødovre Kommune har forlænget aftale indgået med Fællesrepræsentationen af boligorganisationer i Rødovre Kommune om udlejning af almene boliger for perioden 2020-2023. Rødovre Kommune har med udlejningsaftalen anvisningsret til 1/3 af de ledige almene boliger i Rødovre boligselskaber, med undtagelse af Vibo's boligafdeling, hvor kommunen råder over hver 4. ledige lejemål.

50% af de boliger, som kommunen får til rådighed, anvises til løsning af påtrængende boligsociale opgaver og 50% anvises efter fleksible udlejningskriterier til:

- Unge over 18 år, der studerer eller har lærekontrakt, som bor i kommunen eller ønsker at flytte tættere på en uddannelsesinstitution.
- Personer/familier over 60 år, bosat i leje-, ejer- eller andelsbolig i Rødovre Kommune, der ønsker at flytte til en mindre bolig eller en bolig, der er bedre egnet som seniorbolig.
- Personer/familier i arbejde, bosat i Rødovre Kommune, der som følge af økonomisk tab eller samlivsophør ikke længere kan bibeholde den hidtidige bolig.
- Boligsøgende, bosat uden for København og Københavns omegn, hvor et medlem af husstanden har fast arbejde i Rødovre Kommune på minimum 25 timer ugentligt, herunder lønnede idrætsudøvere og trænere på eliteplan i henhold til kommunens eliteidrætspolitik.

Aftalen fastlægger tillige procedure ved kommunal anvisning samt krav til den dokumentation, som boligselskaberne skal levere ved fraflytning.

Udlejningsaftalen er en videreførelse af aftalen fra 2016 – 2019, idet enkelte forhold er tilpasset under § 3. Der er indgået enslydende aftale, jf det til sagen tilknyttede bilag, med hver enkelt boligorganisation omfattet af aftalen.

Lov- og plangrundlag

LBK nr. 1278 af 18/11/2015 Almenboliglovens § 59 stk. 1 og 2.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen garanterer for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning for de boliger, som anvises af kommunen.

Tidsplan

Aftalen genforhandles i 2022 inden udløb i 2023.

Styringsdialog med boligorganisationerne 2019

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

I efteråret 2019 har forvaltningen gennemført styringsdialogmøder med alle almene boligorganisationer med hjemsted eller afdelinger i kommunen. Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at offentliggøre en redegørelse for de gennemførte styringsdialogmøder.

INDSTILLING

Ressource- og Serviceforvaltningen indstiller, at redegørelsen for styringsdialogmøderne mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Styringsdialogen udgør en vigtig del af kommunens tilsyn og samarbejdet med de almene boligorganisationer. Styringsdialogen er det formelle forum, hvor kommunen og boligorganisationen drøfter udfordringer i boligorganisationen og samarbejdet generelt og gør status over boligorganisationens drift, herunder økonomi, bygnings- og boligmæssige forhold samt beboernes trivsel.

Grundlaget for drøftelserne på styringsdialogmøderne er boligorganisationernes årsregnskaber, styringsrapporterne og konkrete, verserende sager. For boligorganisationerne er der i almenboligloven opstillet en række målsætninger, hvorefter boligorganisationerne skal sikre: En forsvarlig og effektiv drift, økonomisk og socialt velfungerende boligafdelinger og beboerdemokrati samt bæredygtighed ved renoveringer og nybyggeri.

Dagsordenen på styringsdialogmøderne er opmærksomhedspunkterne i styringsrapporterne og de særlige udfordringer, der måtte være for de enkelte organisationer og afdelinger. Status er, at ingen boligorganisationer har udlejningsvanskeligheder, og det generelle billede er, at afdelingerne fungerer tilfredsstillende. VIBO, Lejerbo, AKB, RAB, PAB, AAB og Rødovre Ældreboligselskab arbejder på forskellige stadier med helhedsplaner, med henblik på at fremtidssikre afdelingerne ved modernisering og renovering af boligerne. Tilskæringen af projekterne teknisk og økonomisk og til en husleje, beboerne og støttemyndighederne vil acceptere, medfører ofte lange og til tider vanskelige beslutningsprocesser før helhedsplanerne når frem til kommunens godkendelse. Derfor er et tæt samarbejde om projektet mellem boligorganisationen, Landsbyggefonden og kommunen og klar kommunikation med beboerne afgørende faktorer for projektets fremdrift og succes. Derudover har det gennemgående tema for årets styringsdialogmøder været

boligorganisationernes praksis for råderetsreglerne. Råderetsreglerne giver beboerne mulighed for at foretage forbedringer i deres boliger. Enten ved at beboerne selv finansierer forbedringen, mod økonomisk kompensation ved fraflytning inden for en 10-årig periode (individuel råderet), eller ved at afdelingen beslutter, at beboerne kan gennemføre bestemte forbedringer, f.eks. køkken- eller badeværelsesmodernisering finansieret af afdelingen via lånoptagelse, som afdrages ved individuel huslejeforhøjelse (kollektiv råderet).

Råderetsreglerne udnyttes på forskellig vis af boligorganisationerne, men de fleste afdelinger benytter sig af ordningerne. På styringsdialogmøderne har der været fokus på, at råderetsreglerne ikke må anvendes til at skubbe afdelingens forpligtelser til vedligeholdelse og fornyelser over på de enkelte beboere. Huslejen inkl. forbedringstillægget skal være til at betale, og der skal være forholdsmæssighed mellem de udførte forbedringsforøgelse af det lejedes værdi og huslejeforhøjelsen eller den kompensation, beboerne opnår ved fraflytning. De fleste boligorganisationer giver beboerne mulighed for at vælge forbedringsarbejder i størrelsesordenen 60-90.000 kr. som finansieres ved lånoptagelse, afdraget over 10-15 år via huslejeforhøjelse.

Der er udarbejdet et notat om "Samlet redegørelse for styringsdialogmøderne mellem Rødovre Kommune og de almene boligorganisationer i 2019", hvortil der henvises for de nærmere detaljer for dialogmøderne med de enkelte boligorganisationer.

Lov- og plangrundlag

Lov om almene boliger § 164, stk. 2 og bekendtgørelse om drift af almene boliger § 112.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Ingen.

Lejerbo Rødovre, afdeling Tjørneparken, helhedsplan, skema B

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Lejerbo Rødovre anmoder om godkendelse af skema B-ansøgning vedrørende helhedsplan for afdeling Tjørneparken.

INDSTILLING

Ressource- og Serviceforvaltningen indstiller,

1. at skema B vedrørende renovering og forbedringsarbejder i Lejerbo Rødovre, afdeling Tjørneparken med en samlet anskaffelsessum på 434.633.181 kr. godkendes,
2. at den del af anskaffelsessummen, som finansieres ved realkreditlån, som foreløbigt beregnet til i alt 386.353.226 kr. og lånoptagelsen i forbindelse hermed godkendes,
3. at anvendelsen af midler fra reguleringskontoen forhøjes med 5.000.000 kr. til i alt 30.000.000 kr. efter reglerne herom godkendes samt
4. at kommunen stiller garantier for realkreditlån på henholdsvis 15.000.000 kr. for 100% og 153.598.000 kr. for 31,17% og regaranti for de støttede realkreditlån på 217.755.226 kr.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte på sit møde den 23. august 2017 skema A vedrørende renoveringsarbejder samt forbedringsarbejder i forbindelse med helhedsplan for Lejerbo Rødovre, afdeling Tjørneparken. Skema A-ansøgningen blev godkendt med en samlet anskaffelsessum på 345.671.737 kr. heraf udgjorde de støttede arbejder 210.991.335 kr., de ustøttede arbejder 119.680.420 kr. og ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder 15.000.000 kr. Helhedsplanen og renoveringssagen omfatter byggeteknisk renovering, herunder modernisering af rækkehusene, fremtidssikring af de boligmæssige kvaliteter, større variation af boligtyper og enkelte gavlboliger ombygges til tilgængelige 2-rums boliger. Ved gennemførelse af projektet udvides bruttoetagearealet fra 15.787 m² til 19.625 m². Efter skema A har afdelingen gennemført renovering af fire prøveboliger, dels som showroom for beboerne med hensyn til indretning og materialevalg, mv., dels for at teste projektfordsætningerne for det samlede projekt. Det viste sig i den forbindelse, at ombygningen af de eksisterende boliger afveg en del fra forudsætningerne for projektet, og at projektet ikke hang sammen økonomisk. Der udover har det bl.a. været nødvendigt at

nedbringe antallet af opdelte gavlboliger fra 30 stk. til 23 stk. for at holde projektet inden for den støtteberettigede ramme.

På den baggrund er projektet bearbejdet og anskaffelsessummen i skema B-ansøgningen er opgjort til 434.633.181 kr. hvilket udgør en stigning på 88.961.444 kr.

Stigningen af anskaffelsessummen vedrører hovedsagligt de understøttede arbejder og skyldes især, at arbejderne med udskiftning og reetablering af terrændæk har vist sig mere komplicerede end antaget, med en merudgift ca. 32 mio. kr. ift. skema A til følge. Udskiftning af kloaker/dræn har vist sig at være underbudgetteret i forhold til den aktuelle markedspris, merudgift ca. 6 mio. kr., og forudsætningerne omkring reetablering og opdatering af terræn var ikke realistiske ift. skema A-projektet, merudgift ca. 16 mio. kr. Samlet set beløber ovennævnte byggetekniske forhold/ændringer sig til ca. 54 mio. kr. og tillagt omkostninger på 19% udgør dette ca. 64 mio. kr.

Lejerbos omkostninger til genhusning kan ikke holdes inden for Landsbyggefondens standardbeløb på 50.000 kr./pr. lejemål, og må opjusteres, hvilket medfører en merudgift på ca. 8 mio. kr.

Det akkumulerede lejetab har ikke været synliggjort i forbindelse med skema A og indgår nu i skema B under de understøttede arbejder med ca. 10 mio. kr.

De støttede renoveringsarbejder finansieres med realkreditlån på 217.755.226 kr.

Landsbyggefonden betaler ydelsesstøtte og kommunen garanterer for den del af lånet, der skal have pant ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden garanterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse, som forventes at udgøre 100%.

De understøttede forbedringsarbejder på 201.877.955 kr. finansieres således:

153.598.000 kr. ved optagelse af realkreditlån (100% kommunal garanti)

2.000.000 kr. provenu v. ny leje i byggesagen

8.960.000 kr. via egen trækningsret

1.320.000 kr. via fællespuljen

4.000.000 kr. fra henlæggelser

2.000.000 kr. kapitaltilførsel efter 5-dels ordningen (kommunen betaler 1/5)

30.000.000 kr. via reguleringskontoen

Merforbruget på reguleringskontoen på 5 mio. kr. i forhold til skema A, vedrører tiltag for at imødegå ensomhed. Et projekt som er udvalgt af RealDania og godkendt af Landsbyggefonden under overskriften "Sociale Renoveringer".

Derudover omfatter projektet ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder opgjort til 15.000.000 kr. som finansieres ved realkreditlån med 100% kommunal garanti.

Den samlede lånoptagelse i forbindelse med gennemførelsen af projektet udgør 386.353.226 kr., heraf udgør de støttede arbejder 217.755.226 kr., de understøttede arbejder 153.598.000 kr. og de ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder 15.000.000 kr.

Den foreløbigt beregnede husleje, der ved skema A blev godkendt til 964 kr./m², påvirkes ikke af den højere anskaffelsessum.

Skema B-projektet forudsættes ikke forelagt beboerdemokratiet på samme måde som skema A, men beoerne er løbende orienteret om projektet.

Lov- og plangrundlag

Ifølge lov om almene boliger kapitel 7. Driftstøtte, kan Landsbyggefonden yde tilskud efter bestemmelserne i § 90 mfl. og kommunen kan yde garanti for lån efter § 98.

Boligorganisationens lånoptagelse skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i medfør lovens § 29, stk. 1.

Økonomiske konsekvenser

Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 400.000 kr., som er indarbejdet i kommunens budget.

Udgiften vedrører hovedfunktion 08.32 Grundkapitalindskud (indskud til Landsbyggefonden)

Kommunal garantiforpligtelse for de støttede realkreditlån er på 265.042.399 kr. Garantiprocenten er pt. opgjort til ca 94%.

Lov- og plangrundlag

Ifølge lov om almene boliger kapitel 7. Driftsstøtte, kan Landsbyggefonden yde tilskud efter bestemmelserne i § 90 mfl. og kommunen kan yde garanti for lån efter § 98.

Boligorganisationens lånoptagelse skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i medfør lovens § 29, stk. 1.

Økonomiske konsekvenser

Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 400.000 kr., som er indarbejdet i kommunens budget. Udgiften vedrører hovedfunktion 08.32 Grundkapitalindskud (indskud til Landsbyggefonden)

Kommunal garantiforpligtelse for de støttede realkreditlån er på 100% og for det ustøttede lån er garantiforpligtelsen på 31,17%.

Tidsplan

Kommunens godkendelse skal efterfølgende fremsendes til Landsbyggefonden til godkendelse.

Renoveringsarbejderne forventes påbegyndt i foråret 2020 og afsluttet i marts 2023.

PAB, afdeling 2 Brunevang, kommunal garanti for realkreditlån

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Postfunktionærernes Andels-Boligforening v/FA09 har anmodet om yderligere kommunal garanti for realkreditlån på 17.000.000 kr. optaget i forbindelse med restfinansiering af helhedsplanen for PAB, afd. 2 Brunevang.

INDSTILLING

Ressource- og Serviceforvaltningen indstiller, at kommunen stiller garanti på 100% for realkreditlån på 17.000.000 kr. vedrørende restfinansiering af renoveringsprojektet.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte på sit møde den 29. januar 2019 skema C for helhedsplanen for PAB, afd. 2 Brunevang med en anskaffelsessum på 325.923.202 kr. vedrørende renoveringsdelen af projektet. Heraf finansieres 298.416.667 kr. med realkreditlån.

Ved skema B udgjorde den kommunale garanti 7,26% af det på daværende tidspunkt optagne realkreditlån på 281.417.000 kr. Da anskaffelsessummen blev højere ved skema C, er der behov for yderligere finansiering, og i forbindelse med optagelsen af lån på 17.000.0000 kr. til restfinansiering af anskaffelsessummen, har realkreditinstituttet stillet krav om kommunal garanti på 100% af lånet.

Ændringen i garantiforpligtelsen i forhold til lånet på 17.000.000 kr. skyldes, at Landsbyggefonden har tinglyst grundkapitallån i ejendommen og ikke respekterer nye foranstående lån. Det ny låns prioritetsstilling indebærer, at der er behov for 100% kommunalgaranti for lånet.

Udover den øgede garantiprocent for realkreditlånet vedrørende restfinansieringen er der ingen ændringer i forhold til Kommunalbestyrelsens godkendelse af skema C og de deraf følgende økonomiske konsekvenser.

Lov- og plangrundlag

Kommunestyrelseslovens § 41, stk. 1 hvorefter beslutning om påtagelse af garantiforpligtelser skal træffes af Kommunalbestyrelsen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Ingen.

Justering af budget 2020 på baggrund af faktisk befolkningstal

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Der er afsat 8 mio. kr. i budget 2020 til at imødegå eventuelle merudgifter som følge af et stigende befolkningstal ud over den vækst, der i forvejen var forudsat i budgettet.

1. januar 2020 var der færre borgere end forudsat, men samtidig flere børn end forventet.

Det foreslås, at budgettet for 2020 på dagtilbud- og skoleområdet undtagelsesvist reguleres på baggrund af befolkningsudviklingen.

INDSTILLING

Ressource- og Serviceforvaltningen indstiller,

1. at der i 2020 gives en nettotillægsbevilling på 3,8 mio. kr. til Børne- og Skoleudvalget,
2. at der i 2020 gives en nettotillægsbevilling på -8,0 mio. kr. til Økonomiudvalget (prioriteringspulje) samt
3. at differencen på 4,2 mio. kr. i budget 2020 tilgår kassebeholdningen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Rødovre Kommune er i disse år i en vækstperiode. Det indebærer at den befolkningsprognose der ligger til grund for budgetlægningen kan være præget af udsving i det enkelte budgetår.

Det faktiske befolkningstal pr. 1. januar 2020 er 12 indbyggere lavere end forudsat, da budget 2020 blev lagt. Faldet skyldes primært at der er 116 færre 17-64 årige end forudsat. Til gengæld er der 65 flere 0-5 årige. Desuden er der 9 færre 6-16 årige.

Hvis budgettet skal tilpasses det faktiske antal børn og unge, indebærer det at dagtilbudsområdet tilføres 4,4 mio. kr. Tilsvarende skal budgettet på skoleområdet reduceres med 0,6 mio. kr.

Rødovre Kommune har ikke tradition for at regulere budgettet i indeværende år på baggrund af det faktiske befolkningstal. En sådan regulering er derfor en undtagelse som skal ses i lyset af den aktuelle vækstsituation.

Det faktiske befolkningstal versus befolkningsprognosen

I vedtaget budget 2020 er der på de demografistyrede områder forudsat et befolkningstal på 40.699 indbyggere d. 1. januar 2020. Dette befolkningstal stammer fra en justering af befolkningsprognosen i maj 2019. I forbindelse med budgetvedtagelsen var der forventning om et højere befolkningstal, hvorfor der blev afsat en prioriteringspulje på 8 mio. kr. til at imødegå et eventuelt udgiftspres i løbet af 2020. Samtidig blev der på indtægtssiden forudsat et højere

befolkningstal (40.801 indbyggere). Det faktiske befolkningstal pr. 1. januar 2020 er 40.687 indbyggere. Dermed er der 12 færre borgere til kommunen end forudsat i budgettet for de demografistyrede områder, og 114 borgere færre end forudsat på indtægtssiden. Fordelingen på aldersgrupper ses i bilaget i tabel 1.

Indtægter - Efterregulering af selvbudgetteringen af skatter og udligning

På indtægtssiden forventes det lavere befolkningstal at medføre et indtægtstab på 5 mio. kr. i forhold til det budgetterede. Indtægtstabet vil indgå i Økonomi- og Indenrigsministeriets efterregulering af selvbudgetteringen for 2020, der sker i 2023.

Desuden vil det lavere befolkningstal alt andet lige føre til en forringelse af indtægtssiden i 2021 og herefter på yderligere 6-7 mio. kr.

Faldet i indtægter indarbejdes i budgetoplægget for 2021 og fremgår af tabel 2 i bilaget.

Justering af budget 2020 på baggrund af det faktiske befolkningstal

Justeringen på 3,8 mio. kr. i budget 2019 dækker over en delvis omfordeling af serviceudgifter mellem områderne, fordi der er flere ældre og skolebørn pr. 1. januar 2019 end forudsagt i befolkningsprognosen, mens der er færre dagtilbudsbørn.

Ud over dagtilbud- og skoleområdet kan ændringen af befolkningstallet have betydning for ældreområdet samt udgifter til overførsler og sundhedsydelser udenfor servicerammen. Det vurderes imidlertid, at ændringerne ikke aktuelt er udslagsgivende for udgiftsudviklingen på disse områder, og at der derfor alene reguleres for det ændrede befolkningstal på dagtilbud- og skoleområdet i 2020.

Den beregnede effekt af de demografiske ændringer fremgår af tabel 3 i bilaget.

Lov- og plangrundlag

Ingen.

Økonomiske konsekvenser

Reguleringen af dagtilbud- og skoleområdet medfører en netto merudgift på 3,8 mio. kr. i 2020, der finansieres af den afsatte prioriteringspulje. Derudover vil det ændrede befolkningstal medføre stigende udgifter og faldende indtægter i 2021 på netto 11,2 mio. kr., 12,0 mio. kr. i 2022 og 16,0 mio. kr. i 2023.

Børne- og Skoleudvalgets budget for 2020 opjusteres med 3,8 mio. kr. som fordeles således:

-0,6 mio. kr. vedrørende hovedfunktion 3.22 Folkeskoler.

+4,4 mio. kr. vedrørende hovedfunktion 5.25 Dagtilbud.

Kassebeholdningen øges med 4,2 mio. kr.

Tidsplan

Ingen.

Optagelse af lån

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Optagelse af lån på 29,6 mio. kr. vedrørende regnskab 2019, der er budgetteret med 75,9 mio. kr.

INDSTILLING

Ressource- og Serviceforvaltningen indstiller,

1. at der optages et xx vedrørende forsyning på 5,4 mio. kr.
2. at der optages et xx vedrørende energitiltag på 4,2 mio. kr.
3. at der optages et xx vedrørende det ordinære område på 20 mio. kr.

Sagsfremstilling

I det vedtagne budget for 2019 er det forudsat, at der ud fra det finansielle behov skal optages lån på tilsammen 75,9 mio. kr.

Efter regnskabsafslutningen viser opgørelserne, at udgifterne for den mulige automatiske låneadgang vedrørende forsyning er 16,4 mio. kr. Heraf besluttede KB til mødet den 27. august 2019, at optage et lån på 11 mio. kr. Den resterende lånmulighed er således 5,4 mio. kr. Der var budgetteret med 52,5 mio. kr. Årsagen til den store difference er, at der var budgetteret med 42,8 mio. kr. til køb af skraldebiler, som er udskudt til 2020.

For den automatiske låneadgang vedrørende energitiltag er udgifterne opgjort til 4,2 mio. kr., hvor der er budgetteret med 3,4 mio. kr.

På det ordinære område har kommunen fået en lånedispensation på 29 mio. kr. Der er budgetteret med 20 mio. kr., jf. budgetforliget.

Ressource- og Serviceforvaltningen anbefaler, at der optages 3 xxxx lån i xxxxx fordelt på forsyning 5,4 mio. kr, energitiltag på 4,2 mio. kr. og på det ordinære område 20 mio. kr.

I overensstemmelse med kommunens finansielle strategi er der indhentet tilbud fra Danske Bank og KommuneKredit. Efter at have sammenholdt tilbuddene anbefaler Ressource- og Serviceforvaltningen, at de 3 lån optages i xxxxx. Lånetilbuddene kan ses på KB-nettet.

Lov- og plangrundlag

Lånene optages jf. den kommunale styrelseslov § 41 (lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019) og Økonomi- og Indenrigsministeriets bekendtgørelse om kommunernes låntagning mm. (bekendtgørelse nr. 1580 af 17. december 2013).

Økonomiske konsekvenser

Den langfristede gæld forøges med sammenlagt 29,6 mio. kr. med afvikling over lånenes løbetid. Der er i regnskab 2019 afdraget xx kr. af den langfristede gæld.

Tidsplan

Lånene optages snarest muligt efter vedtagelsen i Kommunalbestyrelsen.

Diverse

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

ØU