

REFERAT Økonomiudvalget 2018 - 2025 d. 09-12-2020

Mødedato	Onsdag d. 09. december 2020 kl. 08:00
Mødested	Järvenpää
Mødedeltagere	Formand Britt Jensen (A), Lene Due (A), Flemming Lunde Østergaard (A), Claus Gisselmann Olsen (UP), Peter Mikkelsen (Ø)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Bygningsvedligeholdelse 2021 - Planlagt.....	4
Energiforbedrene tiltag i kommunale bygninger 2021.....	6
Status på kunst i byens rum.....	9
RAB, afdeling Carlsro, helhedsplan, skema A.....	11
AKB Rødovre, afd. Ved Milestedet, skema A vedr. helhedsplan.....	14
VIBO, afdeling 109, helhedsplan, skema A.....	17
Diverse.....	20
Lukket: Økonomisk Oversigt - december 2020.....	21
Lukket: Uansøgt afsked (4. kvartal 2020).....	21
Lukket: Diverse.....	21

Meddelelser

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

ØU

Sagens kerne

Oversigt fremlægges til orientering.

- Status på COVID-19
- Orientering om beboerklagenævnssag - Islevvænge

INDSTILLING

Meddelelsespunktet forelægges til orientering.

Bygningsvedligeholdelse 2021 - Planlagt

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

ØU

Sagens kerne

Der er i driftsbudgettet i 2021 afsat 22.665.400 kr. under Økonomiudvalget til vedligeholdelse af de kommunale bygningsarealer.

Teknisk Forvaltning har gennemgået vedligeholdelsesplanerne for de kommunale bygninger og har på denne baggrund disponeret det afsatte beløb.

Planen forelægges herved til Økonomiudvalgets efterretning.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller,
at den udarbejdede plan for bygningsvedligeholdelse i 2021 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er i driftsbudgettet i 2021 afsat 22.665.400 kr. til vedligeholdelse af de kommunale bygningsarealer.

Bygningsafdelingen har gennemgået vedligeholdelsesplanerne for de kommunale bygninger og lejemål og har på denne baggrund disponeret det afsatte beløb med den overordnede fordeling (afrundet):

Planlagte vedligeholdsaktiviteter	3.739.800 kr.
Løbende serviceaftaler mv.	4.884.501 kr.
Afhjælpende vedligehold og akutarbejder	14.041.099 kr.
I alt	22.665.400 kr.

Fordelingen på de enkelte adresser fremgår af vedlagte stedoversigt (bilag 1).

Planlagte vedligeholdsaktiviteter

De planlagte aktiviteter i 2021 er gengivet i vedlagte aktivitetsoversigt (bilagene 2-7).

Aktiviteterne i 2022 - 2023 er medtaget til orientering som en foreløbig planlægning.

Aktiviteterne er prioriteret tværgående efter byggetekniske vurderinger, jf. det fastlagte prioriteringssystem.

Bygningsafdelingen planlægger aktiviteterne omfang ud fra det i de kommende år afsatte beløb til bygningsvedligeholdelse.

I budget 2021 - 2023 er der afsatte en pulje på 3 x 5.0 mio. kr. til udførelse af vedligehold på børneinstitutionerne i Rødovre. I forlængelse heraf er der indarbejdet en reduktion af puljen til bygningsvedligehold på kr. 600.000. Effekten af den afsatte pulje forventes at medføre en øget andel af udført planlagt vedligehold, hvilket er indarbejdet i det forventede budget for planlagt

vedligehold i 2021.

Der er på baggrund af puljen på 3 x 5.0 mio. kr. ikke afsat planlagte vedligeholdelsesaktiviteter på børneinstitutionerne.

Puljen på 3 x 5.0 mio. kr. til udførelse af vedligehold på børneinstitutionerne føres frem af Børne- og Kulturforvaltningen og indeholder oversigt over hvor og hvilke bygningsselementer der prioriteres.

Eftersom den afsatte ramme ikke rækker til både løbende vedligeholdelse og til opretning af alle udtjente bygningsdele, bliver der efterladt en række større opretningsprojekter, der må forudsættes finansieret særskilt. Det drejer sig typisk om tagrenoveringer, større vinduesudskiftninger, fornyelse af brugsvandsinstallationer etc.

Vedtagelsen af budgetresolutionen "Langsigtede og kloge investeringer og vedligehold" medfører en større del af bygningsmassen skal gennemgås for at vurdere det aktuelle vedligeholdelsesefterslæb. Opgaven forudsættes løst ved brug af eksterne såvel som interne ressourcer og udgifterne hertil finansieres af bygningsvedligehold.

Løbende serviceaftaler mv.

Disse aktiviteter er prioriterede faste aktiviteter, der udføres systematisk, herunder serviceaftaler, abonnementer, lovpligtige eftersyn etc. Der er i 2020 arbejdet intenst på at effektivisere dette område, arbejdet med dette fortsætter i 2021.

Afhjælpende vedligehold og akutarbejder

Beløbet skal dække de nødvendige afhjælpningsbehov, der opstår i løbet af året, herunder reparationer af bygningsdele og installationer, glasskader/hærværk/graffiti, kloakrenoveringer ved rotteproblemer og andre uforudseelige hændelser. Beløbet er fastlagt ud fra erfaringer fra de forudgående år. Såfremt behovet bliver mindre end anslået, vil det overskydende beløb blive disponeret til egentlige vedligeholdelsesaktiviteter i overensstemmelse med prioriteringsreglerne. Såfremt behovet viser sig større end anslået, vil en del af de planlagte aktiviteter blive nedprioriteret.

Lov- og plangrundlag

Rødovre Kommunes byggestyringsregler.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

De planlagte aktiviteter gennemføres løbende over året efter nærmere aftale med de enkelte institutioner.

Energiforbedrene tiltag i kommunale bygninger 2021

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

I budget 2021 er der afsat et anlægsbeløb på 6.000.000 kr. til gennemførelse af energitiltag i Rødovre Kommunes bygninger. Tiltagene forventes at give en CO₂-reduktion på 81 tons p.a. og en økonomisk besparelse på netto 200.000 kr. p.a. efter renter og afdrag, svarende til en tilbagebetalingstid på 12 år.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller,

1. at der gives en anlægsbevilling på 6.000.000 til Økonomiudvalget, som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på 6.000.000 kr. i 2021 til energitiltag i kommunale bygninger samt
2. at den foreslåede disponering af beløbet godkendes.

Sagsfremstilling

Der er i investeringsoversigten for budget 2021 afsat et anlægsbeløb på 6.000.000 kr. til energitiltag i kommunens bygninger. Generelt er tiltagene koordineret med den generelle bygningsvedligeholdelse, for at sikre den bedst mulige synergi.

Tiltagene forventes at forbedre kommunens CO₂ udledning med 81 tons, svarende til 2% af Rødovre Kommunes CO₂ udledning. Tiltagene forventes derfor at overholde KlimaKommuneaftalen indgået med Danmarks Naturfredning.

Teknisk Forvaltning foreslår, på grundlag af egne analyser samt foreliggende energimærkninger, at energipuljen for 2021 disponeres til følgende aktiviteter:

Etablering/udvidelse af den centrale styring (CTS) 2 mio. kr.

I takt med at der stilles større krav til bygningers tekniske installationer, for bl.a. at sikre et godt indeklima, kræver det mere styring og overvågning af tekniske anlæg. CTS gør det muligt at overvåge centralt og behovsstyre tekniske anlæg. Teknisk Forvaltning har de seneste år lagt vægt på bedre styring, hvilket har medført gode energibesparelser samt bedre indeklima for brugerne. De afsatte midler prioriteres ved Rødovre Skøjte Arena, Skovmoseskolen og udvalgte børneinstitutioner.

Udskiftning/renovering af ældre ventilationsanlæg 1,0 mio. kr.

Ventilationsanlæg udgør en stor del af bygningers energiforbrug, og ældre anlæg bør udskiftes til nye energieffektive. Nye anlæg vil medføre besparelser i el og varme, da de er udstyret med

effektive motorer og bedre varmegenvinding. Tiltagene vil afklares løbende efter egne analyser og målinger.

Udskiftning af belysning til LED 1,5 mio. kr.

Gamle lyskilder bliver med tiden naturligt udfaset og erstattet med bæredygtige LED armaturer. LED belysning giver mulighed for at tilpasse farvetemperaturen efter brugernes funktion, samt opdatere belysningskravene. Derudover har LED en længere teknisk levetid, hvilket giver store driftsbesparelser. De afsatte midler til ny belysning, vil primært blive prioritet på børne- og skoleområdet i større og mindre omfang.

Efterisolering af klimaskærme 0,75 mio. kr.

Efterisolering af klimaskærme indebærer alt fra isolering af lofte, vægge, terrændæk samt udskiftning af vinduer. Som udgangspunkt udføres klimaskærmsoptimeringer i forbindelse med andre bygningsarbejder, eller hvis klimaskærmen bidrager til dårlige termiske indeklimaforhold. Der planlægges i 2021 udført forbedringer af klimaskærmen i forbindelse med udskiftning af varmeanlægget på Espevang, som fremgår af investeringsoversigten for budget 2021. Derudover vil der i løbet af året undersøges, hvorvidt det er muligt at udskifte til mere energivenligt glas, i det omfang det er muligt ved Rødovre Hovedbibliotek. Da bygningen er fredet, skal dette ske i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen.

Andre tiltag som afklares i løbet af året 0,75 mio. kr.

Der afsættes et rådighedsbeløb på kr. 750.000 til tiltag som afklares i løbet af året, herunder også solcelleanlæg hvor det er muligt og rentabelt.

Lov- og plangrundlag

Rødovre Kommunes byggestyringsregler

Lov om fremme af energibesparelser i bygninger

Bekendtgørelse og Kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv.

Bekendtgørelse om Kommunernes budget- og regnskabsregulativ, revision mv. (BEK nr. 128 af 1. Februar 2019).

Økonomiske konsekvenser

Det forudsættes, at den samlede anlægsbevilling på 6.000.000 kr. forbruges til formålet i regnskabsåret 2021.

De gennemførte energiforbedringer forventes at give en årlig nettobesparelse på 200.000 kr. årligt, hvoraf energibesparelsen udgør 500.000 kr., og udgifterne til renter og afdrag udgør 300.000 kr., som forudsat i budgettet.

Energiforbedringstiltag kan lånefinansieres til blandt andet nedenstående tiltag:

- Energiforbedringsforslag jf. energimærkningen for den pågældende ejendom
- Udskiftning/renovering af belysning, ventilationsanlæg, køleanlæg m.v., samt anlæg til styring af disse
- Energiforbedringer jf. Bygningsreglementets regler for eksisterende bygninger.

Administrativt håndteres 1. års besparelse budgetmæssigt, via Bygningsafdelingens budget og indarbejdes efterfølgende i de respektive institutioner budgetter, som er omfattet af energiindsatsen.

Udgiften på 6.000.000 kr. vedrører hovedfunktion 6.45 administrativ organisation.

Tidsplan

Projektering, udbud og udførelse af de konkrete aktiviteter planlægges over perioden Februar-december 2021.

Status på kunst i byens rum

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

ØU

Sagens kerne

Kommunalbestyrelsen har årligt afsat 1,5 mio. kr. til etablering af ny og varig kunst i byens rum. Børne- og Kulturforvaltningen fremsætter hermed en status for 2019/20 og forslag til drøftelse af mulige placeringer af kunst i byen i de kommende år.

INDSTILLING

Børne- og Kulturforvaltningen indstiller,

1. at status på kunst i byens rum tages til efterretning samt
2. at det drøftes, hvor der fremover skal indtænkes kunst i Rødovre

Sagsfremstilling

I henhold til retningslinjerne for Rødovre Kunstråd er det visionen, at Rødovre via en tydelig kunstprofil kan give Rødovre en øget fællesskabsfølelse, en særlig identitet og blive kendt for at have helt særlige kvalitative byrum.

Det fremgår endvidere af retningslinjerne, at Økonomiudvalget er ansvarlig for at udpege de byrum, hvor der skal etableres kunst.

Endvidere fremgår det af retningslinjerne, at Kultur- og Fritidsudvalget er ansvarligt og besluttende udvalg i forhold til igangsættelse af kunstprojekter.

Rødovre Kunstråds opgave er bl.a. rådgivende i forhold til etablering af ny varig kunst og kunst i det offentlige rum.

På Økonomiudvalget den 22. januar 2019 blev Børne- og Kulturforvaltningen anmodet om at indtænke kunst på Hendriksholm Skole samt genplacere Vångaskibet ved Skovmoseskolen.

Efter denne anmodning har Kultur- og Fritidsudvalget efterfølgende besluttet,

- at omplacere kunstværket 'Vångaskibet' til det grønne areal ved Rødovrehallens indkørsel ved Rødovre Parkvej 425 samt
- at etablere to nye kunstværker på Hendriksholm Skole af henholdsvis billedhuggerne Malene Bjelke og Peter Hesk.

Udover ovenstående har Økonomiudvalget endvidere besluttet, at der i forbindelse med renoveringen af forpladsen på Plejehjemmet Ørbygård skal placeres et kunstværk.

Status

Peter Hesk er på baggrund af workshop med 5. årgang på Hendriksholm Skole i gang med at etablere en kunstport, som forventes indviet oktober 2020.

Malene Bjelke vil i oktober 2020 inddrage 3. årgang på Hendriksholm Skole i arbejdet med

børnekonventionen og kunsten samt hendes skulpturgrupper foran indskolingen. Arbejdet forventes færdig ultimo 2020/primus 2021.

Skulptør og billedhugger Paul Ranslets store bronzeværk til Ørbygårds forplads er blevet etableret i september 2020 og afventer mulighed for indvielse.

For så vidt angår genplacering af Vångaskibet ved Rødovrehallen kan det oplyses, at det ikke har været muligt at finde en hensigtsmæssig og økonomisk overkommelig ny placering af Vångaskibet ved Rødovrehallen. Som følge heraf har Kunstrådet den 11. november 2020 på baggrund af dialog med Børne- og Kulturforvaltningen, anbefalet at kunstværket bliver stående på sin oprindelige placering.

På baggrund af møde i Kunstrådet den 31. august 2020 er der udarbejdet vedlagte notat med konkrete forslag til placering af kunstværker.

Økonomiudvalget anmodes om at drøfte placeringen af fremtidig ny kunst i Rødovre.

Lov- og plangrundlag

Retningslinjer for Rødovre Kunstråd.

Økonomiske konsekvenser

Kommunalbestyrelsen har årligt afsat 1,5 mio. kr. til etablering af kunst i byens rum.

Tidsplan

Ingen.

RAB, afdeling Carlsro, helhedsplan, skema A

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Rødovre Almennyttige Boligselskab v/ DAB har ansøgt om godkendelse af skema A vedrørende støtte til gennemførelse af helhedsplan for afdeling Carlsro. Helhedsplanen omfatter renovering, ombygning og modernisering med henblik på at sikre, at boligerne i Carlsro er sunde, attraktive og lever op til fremtidens behov.

INDSTILLING

Ressource- og Serviceforvaltningen indstiller,

1. at skema A vedrørende den støttede del af helhedsplanen for RAB, afd. Carlsro (gruppe 1 arbejder) godkendes,
2. at godkendelsen betinges af, at afdelingsmødet godkender projektet og dets økonomiske konsekvenser herunder huslejeniveauet inden 1. april 2021,
3. at finansiering med realkreditlån på 406.202.050 kr. samt lånoptagelsen i forbindelse hermed godkendes,
4. at finansieringen af gruppe 2 arbejder på 75.530.050 kr. godkendes via kapitaltilførsel, fællespuljetilskud, selskabets dispositionsfond og henlæggelser,
5. at kommunen medfinansierer projektet ved kapitaltilførsel på 300.000 kr., hvilket beløb vil blive indarbejdet i kommunens budget samt
6. at kommunen yder garanti for realkreditbelåningen.

Sagsfremstilling

Rødovre Almennyttige Boligselskab, afdeling Carlsro er opført i 1952 og består af 304 boliger i langhuset og 597 rækkehuse. Det samlede boligareal er på 60.863 m².

En renovering og helhedsplan for Carlsro har været undervejs siden 2013. Der har i den forbindelse været udarbejdet en række byggetekniske rapporter, der alle viste, at der er et ekstraordinært renoveringsbehov i afdelingen. Afdelingen har derfor stået på Landsbyggefondens venteliste til renoveringsstøtte i en årrække.

Regeringen og partier i folketinget indgik i maj 2020 boligaftalen "Grøn boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020 af 19. maj 2020". Det har

betydet, at blandt afdeling Carlsro har fået Landsbyggefondens tilsagn om, at de vil kunne opnå støtte på oprindeligt 300 mio. kr. senere forhøjet til 406 mio. kr. til renovering m.v. i 2020.

Tilsagnet fra Landsbyggefonden forudsætter, at kommunen godkender skema A i 2020, hvilket har fremskyndet og komprimeret processen med helhedsplanen for Carlsro betydeligt. DAB har på Rødovre Almennyttige Boligselskabs vegne udarbejdet et projekt, der i hovedtræk beskriver de forskellige elementer i helhedsplanen og de økonomiske konsekvenser. Boligselskabets bestyrelse og afdelingsbestyrelsen har godkendt projektet hhv. den 18. og 11. november 2020, men det har været ikke muligt at forelægge helhedsplanen til godkendelse på et afdelingsmøde forud for fremsendelsen af skema A. Kommunens godkendelse af skema A vil derfor ske på betingelse af, at afdelingsmødet efterfølgende kan godkende helhedsplanen.

I hovedtræk omfatter den fremsendte helhedsplan følgende arbejder:

I rækkehusene udføres renovering af gulvkonstruktion, facader og gavle inkl. nye vinduer, døre mv., tage inkl. efterisolering samt etablering af ventilation. Der etableres tilgængelighedsboliger ved omdisponering af eksisterende boliger og et antal af boliger foreslås nedlagt.

I Langhuset udføres facaderenovering, etablering af ventilationsanlæg, opgradering af gennemgange i Langhuset og af de grønne arealer. Alle boliger får nyt køkken og bad. Fremtidssikring ved omfordeling af boligtyper, hvorved der etableres tilgængelighedsboliger, seniorbofællesskab og ungdomsbofællesskab. Omdisponering af eksisterende boliger medfører reduktion i antallet af boliger.

Den samlede anskaffelsessum for helhedsplanen er foreløbigt opgjort til 1.167.199.647 kr. inkl. moms. Heraf udgør de støttede arbejder (gruppe 1 arbejder) 406.202.050 kr., som omfatter diverse genopretningsarbejder herunder ventilation i rækkehusene, miljøarbejder vedr. udearealer, etablering af tilgængelighedsboliger, sammenlægning af boliger og modernisering af køkken og bad i Langhuset mv. De støttede arbejder finansieres ved optagelse af 30-årigt realkreditlån med kommunal garanti. Landsbyggefonden betaler fuld ydelsesstøtte for det støttede lån og regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse.

De ustøttede arbejder udgør 706.897.297 kr. En del af disse arbejder (gruppe 2 arbejder) finansieres ved henlæggelser 50.000.000 kr., fællespuljetilskud 18.202.000 kr., kapitaltilførsel 1.500.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 1/5 svarende til 300.000 kr., selskabets dispositionsfond 6.010.000 kr. Øvrige arbejder (gruppe 3 arbejder) omfatter diverse ekstraordinære renoverings- og moderniseringsarbejder primært i rækkehusene og finansieres med 30-årigt realkreditlån på 685.367.297 kr.

På grund af den pressede tidsplan fremstår helhedsplanen ikke bearbejdet i en sådan grad, at kommunen kan forholde sig til, om de foreslåede løsninger er nødvendige og tilstrækkelig til at løse de udfordringer, afdelingen står overfor. Derfor indstilles det, at kommunens betingede godkendelse kun omfatter den del af helhedsplanen, som Landsbyggefonden har anerkendt som støtteberettiget og har givet forhåndstilsagn (gruppe 1 arbejderne) samt den del af helhedsplanen, der finansieres ved egne midler, kapitaltilførsel mv. (gruppe 2 arbejderne). Denne del af helhedsplanen vil kun i meget begrænset omfang medføre huslejeforhøjelser.

Med hensyn til den øvrige del af helhedsplanen (gruppe 3 arbejderne) kan kommunen ikke på det foreliggende grundlag vurdere, om de skitserede arbejder er nødvendige, idet det skal bemærkes, at anskaffelsessummen og huslejeniveauet forekommer meget højt. Kommunen afventer derfor sin stillingtagen til den samlede helhedsplan til denne har været forelagt og godkendt på afdelingsmødet, hvorefter helhedsplanen på ny fremsendes til Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Lov- og plangrundlag

Lov om almene boliger § 10 (lejemålsregulering) § 29 (lånoptagelse) §§ 91,92 og 95 m.fl. (støtte fra Landsbyggefonden).

Landsbyggefondens regulativ om støtte fra Landsbyggefonden, af marts 2015.

Økonomiske konsekvenser

Kommunens garantiforpligtelse har ingen økonomiske konsekvenser. Hvis garantiforpligtelsen udløses vil der være fuld låneadgang til beløbet.

Den kommunale andel af kapitaltilførsel på 300.000 kr. ydes i form af et lån. Beløbet vil blive indarbejdet i kommunens budget.

Tidsplan

Kommunens godkendelse af skema A fremsendes efterfølgende til godkendelse i Landsbyggefonden inden udgangen af 2020.

Revideret helhedsplan fremsendes i 2. kvartal 2021 efter beboermødets behandling.

Renoveringen forventes påbegyndt i april 2023 og forventes afsluttet til oktober 2026.

AKB Rødovre, afd. Ved Milestedet, skema A vedr. helhedsplan

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

AKB Rødovre v/KAB har ansøgt om godkendelse af skema A vedrørende støtte til gennemførelse af helhedsplan for afdeling Ved Milestedet. Helhedsplanen omfatter renovering af vinduer i hele bebyggelsen, ventilation, facader og tag i lavblokkene samt bearbejdning af udearealerne. Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 159.701.322 kr.

INDSTILLING

Ressource- og Serviceforvaltningen indstiller,

1. at skema A vedr. helhedsplanen for AKB Rødovre, afd. Ved Milestedet godkendes,
2. at godkendelsen betinges af, at afdelingsmødet godkender projektet og dets økonomiske konsekvenser herunder huslejeniveauet inden den 1. april 2021,
3. at finansiering med realkreditlån samt lånoptagelsen i forbindelse hermed godkendes samt lånoptagelsen i forbindelse hermed godkendes inden for en samlet ramme på 113,1 mio kr.,
4. at kommunen godkender restfinansieringen af de ustøttede arbejder på 46.640.000 kr. via kapitaltilførsel, fællespuljetilskud, egen trækingsret, og henlæggelser,
5. at kommunen yder kapitaltilførsel på 100.000 kr. til medfinansiering af de ustøttede arbejder samt
6. at kommunen yder garanti for realkreditbelåningen.

Sagsfremstilling

AKB, Rødovre, afdeling Ved Milestedet er opført i perioden 1955-1958 og består af 454 boliger fordelt i to højhuse og i tre lavblokke med et samlet boligareal på 37.765 m². Renoveringen har til formål at bringe den samlede bebyggelse på tidssvarende standard og sikre ens kvalitet i både lavblokke og højhuse, således at hele bebyggelse fremstår som et attraktivt boligområde i Rødovre.

En renovering og helhedsplan for Ved Milestedet har været undervejs siden 2011 og afdelingen har stået på Landsbyggefondens venteliste til renoveringsstøtte i en årrække. Regeringen og partier i folketinget indgik i maj 2020 boligaftalen "Grøn boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020 af 19. maj 2020". Det har betydet, at blandt AKB's afdeling Ved Milestedet har fået Landsbyggefondens tilsagn

om, at de vil kunne opnå støtte på 30 mio. kr. til renovering m.v. i 2020. Tilsagnet fra Landsbyggefonden forudsætter, at kommunen godkender skema A i 2020, hvilket har fremskyndet og komprimeret processen med helhedsplanen betydeligt.

KAB har på AKB Rødovres vegne udarbejdet et projekt, der beskriver de forskellige elementer i helhedsplanen og de økonomiske konsekvenser i hovedtræk. Boligselskabets bestyrelse og afdelingsbestyrelsen har godkendt projektet, men det har ikke været muligt at forelægge helhedsplanen til godkendelse på et afdelingsmøde forud for fremsendelsen af skema A. Kommunens godkendelse af skema A vil derfor ske på betingelse af, at afdelingsmødet vedtager gennemførelsen af helhedsplanen som beskrevet.

Helhedsplanen omfatter udvendig renovering i form af vinduesudskiftning til tidssvarende energivinduer i alle boliger. Facader og tag på lavblokkene renoveres og efterisoleres. Udearealerne bearbejdes med mere natur og lokal afledning af regnvand. Indvendigt etableres balanceret mekanisk ventilation i lavblokkene.

Der er redegjort nærmere for projektet i "Temaavis Helhedsplan AKB-Rødovre, Milestedet, 09-11-2020", hvortil der henvises for detaljerne i projektet. Temaavisen vil være en del af grundlaget for beboernes stillingtagen til projektet i starten af 2021.

Teknisk Forvaltning vurderer, at tiltagene vil være med til at skabe bedre kvaliteter i boligerne, både visuelt og indeklimamæssigt. Lavblokkene er generelt i dårlig stand. Det vil give bebyggelsen et løft, at lavblokkene får samme udvendige facadebeklædning som højhusene. De konkrete arkitektoniske og tekniske løsninger vil dog skulle afklares i forbindelse med byggesagsbehandling af projektet.

Den samlede anskaffelsessum for helhedsplanen udgør 159.701.322 kr. inkl. moms. Heraf udgør de støttede arbejder (opretning mv.), jf. skema A 30.302.400 kr. der finansieres ved optagelse af 30-årigt realkreditlån med kommunal garanti. Landsbyggefonden betaler fuld ydelsesstøtte for det støttede lån og regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse.

De ustøttede arbejder (forbedringer mv.) udgør 129.398.922 kr., der finansieres ved egen trækningsret 3.040.000 kr., fællespuljetilskud 9.100.000 kr., kapitaltilførsel 500.000 kr. (hvoraf kommunens andel udgør 1/5 svarende til 100.000 kr.), frie henlæggelsesmidler 34.000.000 kr. samt 30-årigt realkreditlån på 82.758.922 kr.

Helhedsplanens gennemførelse medfører en gennemsnitlig lejestigning på ca. 5,3%, hvorefter den gennemsnitlige leje forventes at blive 1.004 kr./m²/år.

Lov- og plangrundlag

Lov om almene boliger § 10 (lejeforhøjelse) § 29 (lånoptagelse) §§ 91,92 og 95 m.fl. (støtte fra Landsbyggefonden).

Landsbyggefondens regulativ om støtte fra Landsbyggefonden, af marts 2015.

Økonomiske konsekvenser

Kommunens garantiforpligtelse har ingen økonomiske konsekvenser. Hvis garantiforpligtelsen udløses vil der være fuld låneadgang til beløbet.

Den kommunale andel af kapitaltilførsel på 100.000 kr. ydes i form af et lån. Beløbet vil blive indarbejdet i kommunens budget 2022.

Tidsplan

Kommunens betingede godkendelse af skema A fremsendes efterfølgende til godkendelse i Landsbyggefonden. Endelige godkendelse og indberetning til Bossinf finder sted når afdelingsmødet har godkendt projektet i løbet af 1. kvartal 2021.

Byggeperiode 2023-2025.

VIBO, afdeling 109, helhedsplan, skema A

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Boligforeningen VIBO har ansøgt om godkendelse af skema A vedrørende støtte til gennemførelse af helhedsplan for afdeling 109, Smedetoften. Helhedsplanen omfatter opretning, ombygning, miljøarbejder og vedligeholdelsesarbejder. Den samlede anskaffelsessum for projektet udgør 99.444.378 kr.

INDSTILLING

Ressource- og Serviceforvaltningen indstiller,

1. at skema A for helhedsplanen for VIBO afd. 109 godkendes,
2. at godkendelsen betinges af, at afdelingsmødet godkender projektet og dets økonomiske konsekvenser herunder huslejeniveauet inden 1. april 2021,
3. at finansiering med realkreditlån samt lånoptagelsen i forbindelse hermed godkendes indenfor en samlet ramme på 89,5 mio. kr.,
4. at kommunen godkender restfinansieringen på 10 mio. kr. via kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og egen trækingsret,
5. at kommunen yder kapitaltilførsel på 100.000 kr. til medfinansiering af de udstøttede arbejder samt
6. at kommunen yder garanti for realkreditbelåningen.

Sagsfremstilling

Boligforeningen VIBO, afdeling Smedetoften er opført i 1978 og 1981 og består af 88 familieboliger, heraf 74 2-4 værelsesboliger og 14 et-værelsesboliger. Det samlede boligareal er på 6.002 m².

Helhedsplanen har været undervejs gennem længere tid og afdelingen har stået på Landsbyggefondens venteliste til renoveringsstøtte i en årrække.

Regeringen og partier i folketinget indgik i maj 2020 boligaftalen "Grøn boligaftale 2020: Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020 af 19. maj 2020". Det har betydet, at blandt afdeling VIBO afd. 109 har fået Landsbyggefondens tilsagn om, at de vil kunne opnå støtte på oprindeligt 60 mio. kr., senere forhøjet til 63 mio. kr. til renovering

m.v. i 2020.

Tilsagnet fra Landsbyggefonden forudsætter, at kommunen godkender skema A i 2020, hvilket har fremskyndet og komprimeret processen med helhedsplanen for afdeling 109 betydeligt. VIBO har udarbejdet et projekt, der beskriver de forskellige elementer i helhedsplanen og de økonomiske konsekvenser i hovedtræk. VIBOs bestyrelse har godkendt projektet med forbehold for afdelingsmødets beslutning og afdelingsbestyrelsen har accepteret projektet, men det har ikke været muligt at forelægge helhedsplanen til godkendelse på et afdelingsmøde forud for fremsendelsen af skema A. Kommunens godkendelse af skema A vil derfor ske på betingelse af, at afdelingsmødet vedtager gennemførelsen af helhedsplanen som beskrevet.

Helhedsplanen omfatter opretningsarbejder, etablering af tilgængelighedsboliger, miljøarbejder og vedligeholdelsesarbejder. Det foreløbige projekt er beskrevet i materiale udarbejdet af Rambøll i forbindelse med beboerinformationsmøde den 18.11.2019, hvortil der henvises.

Opretningsarbejderne omfatter renovering af altaninddækninger, udskiftning af fladt tag, renovering af facader, PCB-sanering.

Tilgængelighedsboliger etableres ved ombygning af 16 stk. 3-rumsboliger i 2 opgange i bygning 3 (beliggende på hjørnet af Tårnvej og Rødovre Parkvej) og 6 2-rumsboliger i stueetagen i bygning 5. I den forbindelse nedlægges 8 boliger.

Miljøarbejderne omfatter opgradering af gårdanlæg, etablering af adgang til terræn fra stueetager, åbning af beboerlokale mod gårdanlæg og etablering af dørtelefonanlæg.

Vedligeholdelsesarbejderne omfatter kloakrenovering, installationer, modernisering af badeværelser. Betonbrystning nedrives og der opføres nye og mere åbne altaner. Ny klimaskærm med udskiftning af vinduer og efterisolering af lette facader.

Teknisk Forvaltning karakteriserer projektet, som et renoveringsprojekt af en nedslidt bebyggelse og til en vis grad en modernisering. Overordnet set vil det være en klar forbedring af de eksisterende boligforhold især i forhold til indeklima og tilgængelighed. Teknisk Forvaltning anbefaler dog, at der arbejdes mere med de arkitektoniske løsninger og friarealerne og stiforbindelser gennem området.

Den samlede anskaffelsessum for helhedsplanen udgør 99.444.378 kr. inkl. moms. Heraf udgør de støttede arbejder (gruppe 1 arbejder), jf. skema A 62.673.651 kr. der finansieres ved optagelse af 30-årigt realkreditlån med kommunal garanti. Landsbyggefonden betaler fuld ydelsesstøtte for det støttede lån og regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse.

De ustøttede arbejder udgør 36.770.727 kr., hvoraf gruppe 2 arbejderne finansieres ved bl.a. egen trækningsret, fællespuljetilskud og kapitaltilførsel 500.000 kr. (kommunens andel udgør 1/5 svarende til 100.000 kr.) , og gruppe 3 arbejderne ved 30-årigt realkreditlån på 26.770.727 kr.

Helhedsplanens gennemførelse medfører en gennemsnitlig lejestigning på ca 6-7 %, hvorefter den gennemsnitlige leje forventes at blive ca 1.010 kr/m²/år.

Lov- og plangrundlag

Lov om almene boliger § 10 (lejeforhøjelse) § 29 (lånoptagelse) §§ 91,92 og 95 m.fl. (støtte fra Landsbyggefonden).

Landsbyggefondens regulativ om støtte fra Landsbyggefonden, af marts 2015.

Økonomiske konsekvenser

Kommunens garantiforpligtelse har ingen økonomiske konsekvenser. Hvis garantiforpligtelsen udløses, vil der være fuld låneadgang til beløbet.

Den kommunale andel af kapitaltilførsel på 100.000 kr. ydes i form af et lån. Beløbet vil blive indarbejdet i kommunens budget.

Tidsplan

Kommunens godkendelse af skema A fremsendes efterfølgende til godkendelse i Landsbyggefonden.

Renoveringen forventes påbegyndt i 2022 og afsluttet i juni 2023.

Diverse

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

ØU