

REFERAT Økonomiudvalget 2018 - 2025 d. 11-12-2019

Mødedato	Onsdag d. 11. december 2019 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
Bygningsvedligeholdelse 2020 - Planlagt.....	4
Energiforbedrende tiltag i kommunale bygninger 2020.....	6
RAB, afdeling Sibeliusparken - ansøgning om væsentlig forandring af ejendomskontor og optagelse.....	10
Diverse.....	12
Lukket: Økonomisk Oversigt - december 2019.....	13
Lukket: Afskrivning af Flytteafregning.....	13
Lukket: Uansøgt afsked (4. kvartal 2019).....	13
Lukket: Diverse.....	13

Meddelelser

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

ØU

Sagens kerne

Oversigt fremlægges til orientering:

- Orientering om forhåndsaftaler.

INDSTILLING

Meddelelsespunktet forelægges til orientering.

Bygningsvedligeholdelse 2020 - Planlagt

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

ØU

Sagens kerne

Der er i driftsbudgettet i 2020 afsat 22.383.220 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 2020 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er i driftsbudgettet i 2020 afsat 22.383.220 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	3.016.000 kr.
Løbende serviceaftaler mv.	4.567.401 kr.
Afhjælpende vedligehold og akutarbejder	14.799.819 kr.
I alt	22.383.220 kr.

Fordelingen på de enkelte adresser fremgår af vedlagte stedoversigt (bilag 2).

Planlagte vedligeholdsaktiviteter

De planlagte aktiviteter i 2020 er gengivet i vedlagte aktivitetsoversigt (bilag 3).

Aktiviteterne i 2021 - 2022 er medtaget til orientering som en foreløbig planlægning. Aktiviteterne er prioriteret tværgående efter byggetekniske vurderinger, jf. det fastlagte prioriteringssystem (bilag 1).

Bygningsafdelingen planlægger aktiviteterne ud fra den forudsætning, at der i de kommende år afsættes et uændret beløb til bygningsvedligeholdelse.

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.

I forhold til konkrete opretningsprojekter, som enten forudsætter særskilt finansiering eller en forøgelse af rammen til bygningsvedligeholdelse vil Rødovre Kommunale Ejendomme have et særligt fokus på, at fortsætte med at kvantificere omfanget af disse i 2020.

Løbende serviceaftaler mv.

Disse aktiviteter er prioriterede faste aktiviteter, der udføres systematisk, herunder serviceaftaler, abonnementer, lovpligtige eftersyn etc. Der er i 2019 arbejdet intenst på at effektivisere dette område, arbejdet med dette fortsætter i 2020.

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.

Energiforbedrende tiltag i kommunale bygninger 2020

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

I budget 2020 er der afsat et anlægsbeløb på 3.000.000 kr. til gennemførelse af energitiltag i Rødovre Kommunes bygninger. Tiltagene forventes at give en CO₂-reduktion på 70 tons p.a. og en økonomisk besparelse på netto 100.000 kr. p.a. efter renter og afdrag, svarende til en tilbagebetalingstid på 12 år.

Teknisk forvaltning indstiller, at rådighedsbeløbet frigives.

INDSTILLING

Teknisk Forvaltning indstiller,

1. at der gives en anlægsbevilling på 3.000.000 kr. til Økonomiudvalget, som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på 3.000.000 kr. i 2020 til energitiltag i bygninger samt
2. at den foreslåede disponering af beløbet godkendes.

Sagsfremstilling

Der er i anlægsbudgettet (investeringsoversigten) for budget 2020 afsat et anlægsbeløb på 3.000.000 kr. til energitiltag i kommunens bygninger. Tiltagene forventes at forbedre kommunens CO₂ udledning med 70 tons og have en samlet tilbageløbstid på 12 år.

Generelt er tiltagene koordineret med den generelle bygningsvedligeholdelse, for at sikre den bedst mulige synergi.

Teknisk Forvaltning foreslår, på grundlag af egne analyser samt foreliggende energimærkninger, at energipuljen for 2020 disponeres til følgende aktiviteter:

Udskiftning af overdimensionerede varmtvandsbeholdere på skolerne

I forbindelse med konstatering af legionella på skolernes brugsvand, sættes der fokus på at gennemgå skolernes varmtvandsbeholdere for passende mængde varmt vand til rådighed. De nuværende varmtvandsbeholdere stammer primært fra bygningernes opførelsestid.

Dimensioneringen medfører, at der er en for stor mængde varmt vand til rådighed. Derved dannes der "gode betingelser" for legionellabakterier. Projektet vil være en del af Teknisk Forvaltnings fremtidige forebyggelsesplan af legionella. Energibesparelsen ligger i at reducere størrelsen af varmtvandsbeholdere, og dermed formindske varmetabet fra beholderen.

Projektets investering estimeres til at udgøre 600.000 kr. med en anslået tilbagebetalingstid på 10 år.

Udvidelse af den centrale styring af vand, varme og ventilation

En del af kommunens bygninger bliver centralt styret og overvåget af CTS. Erfaringerne viser, at bygninger, hvor der ikke er tilknyttet teknisk servicepersonale, såsom daginstitutioner, kulturbygninger mv., ikke rettidigt når at reagere ved unødigt energispild, og dårlig afkøling af fjernvarme mv. Projektet indebærer en kombination af udvidelse af nuværende CTS-anlæg, samt etablering af styring/overvågning på mindre bygninger som eksempelvis daginstitutioner. Projektet er et led i Rødovre Kommunes ønske om energirigtig drift i bygningerne, og vil ydermere gavne fremføring af unødigt fjernvarme leveret af det kommunale fjernvarmeselskab.

Projektets investering estimeres at være 700.000 kr. med en anslået tilbagebetalingstid på 12 år.

Indregulering af varmeanlæg og ventilation

Projektet omhandler en komplet gennemgang af varme- og ventilationsanlæg på udvalgte bygninger, hvori der skal "opdateres" i styringen af diverse anlæg. Justeringerne indebærer alt fra nedsættelse af brugstider, varmt brugsvandscirkulation og justering af varme- og luftfordelingen. Resultatet af projektet forventes at give en energibesparelse, og er et led i Rødovre Kommunes allerede etablerede energistyring.

Projektets investering estimeres at være 200.000 kr. med en anslået tilbagebetalingstid på 8 år.

Udskiftning af belysning til energirigtig LED-løsninger

Energipuljen har tidligere udført lysprojekter, hvori der har været stor fokus på udfasningen af gamle lyskilder til mere energirigtige LED-løsninger. Projektet er et led i den naturlige udfasning, men er også til stor gavn for miljøet og en stor driftsbesparselse. Ydermere kan LED-belysning være til gavn for arbejdsmiljø for både personale og brugere. Teknisk Forvaltning arbejder på en helhedsplan, hvori der skal vurderes en plan for en komplet udskiftning, inden for en årrække.

Projektets investering estimeres at være 700.000 kr. med en anslået tilbagebetalingstid på 9 år.

Etablering af termotæppe på Islev badet

Islevbadet er en af kommunens energitunge bygninger, og kræver en stor mængde energi til at opvarme og opretholde den ønskede temperatur i bassinet. Der planlægges at etablere et termotæppe, således at der kan reduceres i energiforbruget uden for brugstiderne. Etablering af termotæpper i svømmehaller er udført i andre kommuner med stor succes, og projektet forventes at have en attraktiv tilbagebetalingstid.

Projektets investering estimeres at være 300.000 kr. med en anslået tilbagebetalingstid på 5 år.

Diverse tiltag som afdækkes i løbet af året

Teknisk Forvaltning foreslår, at der afsættes et beløb til energitiltag, som afdækkes i løbet af året. Beløbet er tænkt som et rådighedsbeløb, som bl.a. bliver brugt på tiltag, som opstår i forbindelse med andre anlægs- og vedligeholdelsessager.

Anslået investering estimeres at være 500.000 kr. med en anslået tilbagebetalingstid på 12 år.

Kommunens videre arbejde med solcelleanlæg fra 2020 og frem

Når kommuner etablerer solcelleanlæg har Energistyrelsen som bekendt sidestillet det med kraftvarmeselskaber, hvilket i praksis umuliggør opsætning af solceller på eksisterende kommunale ejendomme. Opsætning af solceller på eksisterende bygninger kræver selskabsdannelse, således at energiproduktionen udskilles i et separat selskab.

Kommuner kan få dispensation fra selskabsdannelse, hvis et solcelleanlæg bliver opført i forbindelse med nybyggeri eller i større renoveringer, hvori der skal udarbejdes en ny energiramme.

I budgettet for 2020 har Kommunalbestyrelsen netop besluttet, at der i forbindelse med større nybyggerier laves en totaløkonomisk beregning ift. etablering af solceller. På det grundlag udarbejder Teknisk Forvaltning en metodik, hvor muligheden for etablering af solcelleanlæg, bliver analyseret ved byggeriets ide-fase, og således sikrer, at anlægget kan blive dispenseret fra selskabsdannelse.

Lov- og plangrundlag

Rødovre Kommunes byggestyringregler

Lov om fremme af energibesparelser i bygninger

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Bekendtgørelse om kommunernes budget- og regnskabsregulativ, revision mv. (BEK nr. 1007 af 27. juni 2018), bilag 1, kapitel 6.1 og 6.2.

Økonomiske konsekvenser

Det forudsættes, at den samlede anlægsbevilling på 3.000.000 kr. forbruges til formålet i regnskabsåret 2020.

De gennemførte energiforbedringer forventes at give en årlig nettobesparelse på 100.000 kr. årligt, hvoraf energibesparelse udgør 250.000 kr. og udgifterne til afdrag og renter udgør 150.000 kr.

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 3.000.000 kr. vedrører hovedfunktion 6.45 administrativ organisation.

Tidsplan

Projektering, udbud og udførelse af de konkrete aktiviteter planlægges over perioden april-december 2020.

RAB, afdeling Sibeliusparken - ansøgning om væsentlig forandring af ejendomskontor og optagelse af lån

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

KB

Sagens kerne

Rødovre Almennyttige Boligselskab v/DAB har ansøgt om godkendelse af væsentlig ændring af afdeling Sibeliusparkens ejendom i form af nedrivning og genopførelse af bygningen beliggende Tæbyvej 39, som i dag bl.a huser afdelingens ejendomskontor, og etablering af en bolig på adressen Rådhusstien 11, st. Der ansøges endvidere om godkendelse af lånoptagelse i forbindelse med gennemførelse af projektet.

INDSTILLING

Ressource- og Serviceforvaltningen indstiller,

1. at ansøgningen fra RAB, v/DAB om ændringerne i form af nedlæggelse og genopførelse af Sibeliusparkens bygning beliggende Tæbyvej 39 godkendes,
2. at der på adressen Rådhusstien 11, st. indrettes en bolig i stedet for det nuværende hotelværelse, som genetableres i den nyopførte bygning, der herefter vil indeholde afdelingens ejendomskontor og to hotelværelser samt
3. at lånoptagelse på 2.099.000 kr. til delvis finansiering af projektet godkendes.

Sagsfremstilling

DAB har på vegne af RAB ansøgt om godkendelse af et projekt med nedrivning og genopførelse af bygningen på Tæbyvej 39, hvor Sibeliusparkens ejendomskontor er beliggende. Foruden ejendomskontoret indeholder bygningen en 1-værelses

beboelseslejlighed på 30 m² og et hotelværelse. Et "hotelværelse" er et fælles gæsteværelse, som er en del af afdelingens fælleslokaler. På samme måde som fælleslokaler, er det kun beboerne i afdelingen, som kan leje det til brug for deres overnattende gæster.

Efter genopførelsen vil bygningen indeholde ejendomskontoret og to hotelværelser, idet den nuværende 1-værelses beboelseslejlighed på 30 m² genetableres som 2-værelses lejlighed på 40 m² på adressen Rådhusstien 11, st., hvor der i dag er hotelværelse.

Før ændringen vil anvendelsen af ejendommen på adresserne således være:

Tæbyvej 39 - ejendomskontor, 1-værelses lejlighed og et hotelværelse

Rådhusstien 11, st. - et hotelværelse.

Og efter ændringen:

Tæbyvej 39 - ejendomskontor og 2 hotelværelser

Rådhusstien 11, st. - en 2-værelses lejlighed.

Der ændres ikke på afdelingens støttede areal eller antallet af lejligheder.

Ansøgningen er begrundet med, at bygningen Tæbyvej 39, som er fra 1916, er i en sådan ringe tilstand, at det ikke kan svare sig at restaurere bygningen. Dette skyldes omfattende råd og svamp- og svampeskader, borebiller i bindingsværk, tagkonstruktion og i ydervægge samt utidssvarende elinstallationer og isolering.

Boligselskabet har søgt om og fået kommunens nedrivningstilladelse den 14. november 2019. Den nye bygning vil blive opført i samme stil som den nuværende. Hotelværelserne etableres på 1. sal og vil blive opgraderet med eget bad og tekøkken og egen indgang.

Den nyetablerede 2-værelseslejlighed får en meget attraktiv beliggenhed i stueplan og har tilknyttet både udestue og lille forhave. Boligselskabet oplyser, at denne boligtype er meget efterspurgt både af Sibeliusparkens ældre beboere og andre på ventelisten.

Projektets anskaffelsessum er beregnet til 5.239.000 kr., som finansieres via egen trækingsret i Landsbyggefonden, 2.800.000 kr., lån af egne midler 340.000 kr. og realkreditlån på 2.099.000 kr.

Huslejestigningen som følge af lånoptagelsen med den øgede lejeindtægt indregnet udgør 0,8%, svarende til 8 kr./m² og en huslejestigning fra 966 kr./m² til 974 kr./m².

Projektet og de økonomiske konsekvenser heraf er godkendt på afdelingsmødet den 12. september 2019 og af RAB's bestyrelse den 14. september 2019.

Lov- og plangrundlag

Lov om almene boliger § 28, stk. 1 og stk. 2, jf. § 27, hvorefter væsentlig forandring af en almen boligorganisations ejendom kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Efter § 29 kræver lånoptagelse i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Tidsplan

Projektet forventes igangsat umiddelbart efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Diverse

Økonomiudvalget

Økonomiudvalget

Beslutningskompetence

ØU