

# REFERAT Kommunalbestyrelsen 2018-2021 d. 27-10-2021

**Mødedato** Onsdag d. 27. oktober 2021 kl. 17:00

**Mødested** Rådssalen

**Mødedeltagere** Jens Ive (V), Erik Møllerup (V), Daniel E. Hansen (V), Randi Mondorf (V), Maiken Gjerrow Andersen (V), Anika Rée (V), Jens Darket (V), Per Carøe (V), Birgitte Schjærning Povlsen (C), Christoffer Buster Reinhardt (C), Christian Fode(C), Lars Engelberth (C), Elisabeth Ildal (C), Kristine Thrane (A), Poul Bach(A), Erik Eugen Olsen (A), Thomas Lesly Rasmussen (A), Anne Christiansen (L), Mona Madsen (L), Trine Dybkjær (L), Court Møller (B), Jacob Netteberg (B), Jacob Jensen (Ø), Birgitte Lundgren, Henning Bach Christensen, Iben Koch, Thomas Bille, Peter Lassen, Signe Bockhahn Bjerregaard, Martin Garling

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Krogholmgård, afd. 2, 2950 Vedbæk - Godkendelse af salg.....	4
Vedtægtsændring for Andreas Jensens Minde Fonden.....	8
Lånoptagelse for Novafos - Garantistillelse.....	10
Novafos - Investeringsaftale for 2022.....	12
Anlægsbevilling i forbindelse med ombygningen af Søholmskolens afdeling Toftevang og Ravnhol Søndervangshallen, undersøgelse af mulighed for omdannelse til bevægelses- og gymnastikfacilitet	15
Udendørs mobil kulturscene - Administrations- og driftskoncept samt takster for leje.....	21
Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af kommunal garanti.....	25
Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af skema C.....	28
Nyt Børnehus i Birkerød - Ansøgning om anlægsbevilling.....	32
Godkendelse af svar til Ankestyrelsen vedr. instruktionsbeføjelse overfor bestyrelsesmedlemmer i I	35
Lukket: Mandat til forhandling med samarbejdspartner.....	37

## **Punkt 1: Meddelelser**

### **Bilag**

Tillægsbevillingsliste27102021.pdf

## **Punkt 2: Krogholmgård, afd. 2, 2950 Vedbæk - Godkendelse af salg**

21/16739

### **Resumé**

Søllerød Ældreboligselskab, afd. 2 Krogholmgård, Krogholmsgårdvej 1A-D og 1E, 2950 Vedbæk, er en afdeling med 32 almene plejeboliger for demente med servicearealer. Afdelingen er et lille og på mange måder utidssvarende indrettet plejecenter til borgerne og kommunalbestyrelsen har med virkning fra ultimo 2021 besluttet, at der ikke fremadrettet vil ske visitation af nye beboere til Krogholmgård. Nuværende beboere vil blive overflyttet til Botilbud Ebberøds nye plejeboliger.

Søllerød Ældreboligselskab ønsker at afhænde afd. 2 Krogholmgård, da det er vurderingen, at boligerne i alment regi ikke kan omdannes til andre boligtyper.

Sagen forlægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Social- og Sundhedsudvalget godkendte den 10. juni 2020, at der med virkning fra ultimo 2021 ikke længere skal ske visitation af borgere til Krogholmgård. De nuværende beboere på Krogholmgård vil primo 2022 flytte ind i nyindrettet kommunale almene demensvenlige boliger i Botilbud Ebberød, Birkerød.

Krogholmgård er et utidssvarende indrettet plejecenter/plejeboliger til beboere med demens. Boligerne er små og fordelt over flere etager. Afdelingen har en isoleret beliggenhed, og transport til stedet kan være vanskeligt for personalet, hvorved rekruttering af medarbejdere også giver udfordringer.

Søllerød Ældreboligselskab består af to afdelinger, afd. 1 Nærum Port med 25 ældreboliger og afd. 2 med 32 plejeboliger, hvor der tillige er tilhørende serviceareal. Begge afdelinger har 100 % anvisning/visitation fra kommunen. Afd. 2 Krogholmgård, er beliggende på Krogholmgårdsvej 1A-E, 2950 Vedbæk, matr.nr. 4au Trørød By, Vedbæk.

Det bebyggede areal udgør 1.678 m<sup>2</sup>.

Krogholmgård består af fem sammenhængende bygninger, jf. BBR, hvoraf den ene bygning, der er den oprindelige gård, blev opført tilbage i 1830. Taget er udført med sadeltag og stråtag. De øvrige bygninger er opført senere og den sidste i 1997.

Krogholmgård er opdelt i fire ejerlejligheder for henholdsvis beboelse og serviceareal.

De 32 lejemål er fordelt på henholdsvis 55 m<sup>2</sup>, 57 m<sup>2</sup>, 58 m<sup>2</sup>, 59 m<sup>2</sup>, 61 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>. Lejen i henhold til budget for 2021 udgør 1.989 kr./m<sup>2</sup>.

Lejen for 55 m<sup>2</sup> udgør 9.116 kr./md. og for 70 m<sup>2</sup> 11.603 kr./md. uden a conto forbrug.

A4 arkitekter og Ingeniører A/S har i april 2021 udarbejdet en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for Krogholmgård. Det følger af denne rapport at Krogholmgård er i god stand, men at det frem mod 2023 skal ske udskiftning af tag på alle bygninger, facader og vinduer budgetteret til ca. 10, 7 mio. kr.

Krogholmgård vil primo januar 2022 være en afdeling med tomgang for alle lejemål.

Søllerød Ældreboligselskab har i samarbejde med forretningsfører Domea og ældreboligselskabets advokat, advokatfirmaet Poul Schmith, over en længere periode søgt at afdække, hvordan og i hvilket omfang Krogholmgård fremadrettet kan anvendes inden for almenboliglovgivningens rammer.

Det har i den forbindelse været drøftet at ommærke plejeboligerne til ungdomsboliger. Det vurderes dog, at huslejeniveauet vil blive for høj, og at det som følge heraf ikke vil være muligt at leje boligerne ud.

Endvidere har det været drøftet at omdanne plejeboligerne til familieboliger. En omdannelse til familieboliger vil imidlertid indebære, at der skal ske en større ombygning af hele Krogholmgård førend de nuværende lejemål, serviceareal og fællesarealer vil være egnede til familieboliger, da den eksisterende planløsning ikke er egnede til brug for familieboliger. En sådan ombygning vurderes omkostningsmæssigt at ligge markant over, hvad der vurderes af være en rimelig og betalelig leje med henblik på at undgå fremadrettet tomgang.

Tilsvarende har det været vurderet, om boligerne kunne være egnede som seniorboliger, men også her er konklusionen som ved omdannelse til familieboliger. Først og fremmest er det vurderingen, at huslejen vil blive for høj med risiko for tomgang.

Endeligt vurderes det at være forbundet med en uforholdsmæssigt stor risiko for Søllerød Ældreboligselskab at agere bygherre ved et renoverings- og ombygningsprojekt, idet Søllerød Ældreboligselskab alene består af afd. 1 Nærum Port og afd. 2 Krogholmgård, der til sammen består af 57 lejemål.

Den offentlige ejendomsvurdering 2021 for afd. 2 Krogholmgård er:

Ejerlejlighed 1: 18.500.000 kr.

Ejerlejlighed 2: 180.000 kr. (28 m<sup>2</sup> serviceareal)

Ejerlejlighed 3: 9.250.000 kr.

Ejerlejlighed 4: 380.000 kr. (37 m<sup>2</sup> serviceareal)

Den offentlige ejendomsvurdering er ikke et udtryk for markedsprisen.

Den samlede indestående gæld jf. regnskab 2020 udgør godt 28,4 mio. kr.

Salgsprovenuet skal anvendes til betaling af indestående gæld i afdelingen, herefter skal beboerindskud tilbagebetales. Hvis der også er indbetalt depositum udbetales det til beboerne. Overskydende midler indbetales til dispositionsfonden, jf. driftsbekendtgørelsen § 102, stk. 1.

Det forventes, at ejendommen vil indbringe et beløb, der vil dække den opgjorte gæld. Såfremt ejendommen i forbindelse med afhændelsen ikke vil kunne dække den opgjorte gæld vil en afhændelse som udgangspunkt ikke kunne gennemføres.

Organisationsbestyrelsen har den 29. juni 2021 besluttet, at afd. 2 Krogholmgård skal afhændes og har givet Domea mandat til at arbejde videre med afhændelsen.

Organisationsbestyrelsen vil godkende en afhændelse endeligt i henhold til delegering af denne kompetence fra repræsentantskabet til bestyrelsen, jf. normalvedtægtens § 6, stk. 6, jf. stk. 5 på det tidspunkt, hvor de øvrige godkendelser foreligger, og der er fundet en konkret køber til afd. 2 Krogholmgård.

Forvaltningen oplyser, at forudsætningen for, at Søllerød Ældreboligselskab kan afhænde Krogholmgård, er at der er indhentet en række godkendelser. Det drejer sig om:

- Kommunalbestyrelsen skal godkende afhændelsen, jf. almenboligloven § 27, stk. 1.
- Da der er tale om afhændelse af en ejendom med almene boliger skal ressortministeriet godkende afhændelsen, jf. almenboligloven § 27, stk. 2.
- Landsbyggefondens tiltrædelse af afhændelsen.
- Afhændelsen skal ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforhold på overdragelsestidspunktet lægges til grund. Vurderingen foretages efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, hvilket fremgår af almenboligloven § 27, stk. 5.
- Repræsentantskabet i Søllerød Ældreboligselskab skal træffe beslutning om godkendelse af afhændelsen i henhold til boligselskabets vedtægter.

Der arbejdes sideløbende med en formel henvendelse til såvel ressortministeriet og Landsbyggefonden med at opnå godkendelse til at ejendommen kan afhændes.

Søllerød Ældreboligselskab og forvaltningen har været i dialog siden juni 2020, for at få klarlagt om ejendommen kunne anvendes indenfor almenboliglovens bestemmelser. Den mulighed foreligger umiddelbart ikke, idet den nuværende indretning vil kræve en omfattende ombygning, der vil forøge lejen væsentlig med en risiko for tomgang til følge.

For at Søllerød Ældreboligselskab kan igangsætte afhændelsen skal ejendommen mæglervurderes, og afhændelse skal være godkendt af selskabet, hvilket er sket den 29. juni 2021. Herudover skal Søllerød Ældreboligselskab have kommunalbestyrelsens godkendelse til at afhænde ejendommen. Dette skal sikre, at ejendommen har været vurderet i forhold til anden benyttelse inden for almenboligloven. Mæglervurdering af ejendommen er sat i gang og foretages af Colliers erhvervs ejendomsmægler.

Det er samlet forvaltningens vurdering, at ejendommen bør afhændes, jf. almenboligloven § 27, stk. 1, da den ikke længere skal anvendes som almene plejeboliger og heller ikke kan finde anden anvendelse indenfor almenboligloven.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at afhændelse af afd. 2 Krogholmgård, Søllerød Ældreboligselskab godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-10-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

## **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling med 21 stemmer for (B, A, V, C og L) og 1 stemme i mod (Ø).

Jakob Jensen Ø afgav følgende stemmeforklaring ”I den nuværende situation med lange ventelister til en plejebolig og en forventet stigning af antallet af ældre +80 på over 4 % pr. år bør kommunen ikke give tilladelse til at afhænde 32 plejeboliger”.

Daniel E. Hansen (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 3: Vedtægtsændring for Andreas Jensens Minde Fonden**

21/15906

### **Resumé**

Andreas Jensens Minde Fonden har tidligere været kategoriseret som en almindelig fond. Grundet en lovændring i lov om erhvervsdrivende fonde bliver Andreas Jensens Minde Fonden i dag kategoriseret som en erhvervsdrivende fond.

Lovændringen har betydning da ændringer i fondens vedtægter fremover både skal godkendes af Rudersdal Kommune og Erhvervsstyrelsen.

Sagen forelægges Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Andreas Jensens Minde Fonden ejer 56 ældreegnede boliger på hhv. Kajerødvej og Andreas Jensens Vænge. Boligerne lejes ud til ældre over 70 år, og som har boet i det område, der førhen var Birkerød Kommune i mindst 5 år.

I forbindelse med, at lov om erhvervsdrivende fonde blev moderniseret, ændrede Erhvervsstyrelsen d. 31.12.2019 Andreas Jensens Minde Fondens status fra almindelig fond til erhvervsdrivende fond.

Det betyder, at vedtægtsændringer eller opløsning af fonden kræver, at forslaget vedtages af fondens bestyrelse og derpå godkendes af Rudersdal Kommune samt tiltrædes af Erhvervsstyrelsen. Opløses fonden overgår fondens midler til Rudersdal Kommune til anvendelse i

overensstemmelse med formålene som er oplyst i fondens § 3.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at vedtægtsændringen for Andreas Jensens Minde Fonden godkendes.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-10-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Økonomiudvalgets indstilling.

Daniel E. Hansen (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Vedtægter for fonden Andreas Jensens Minde 2020

## **Punkt 4: Lånoptagelse for Novafos - Garantistillelse**

21/17070

### **Resumé**

Novafos ansøger på vegne af Novafos Vand Rudersdal A/S og Novafos Spildevand Rudersdal A/S Rudersdal kommune om udstedelse af kommunal lånegaranti medhenblik på optagelse af lån i KommuneKredit.

Lånegarantierne søges med baggrund i de i Novafos Vand Rudersdal A/S og Novafos Spildevand Rudersdal A/S forventede gennemførte investeringer i 2021. Der søges om en garanti på op til 65,6 mio. kr. fordelt med 26,7 mio. kr. til vand og 38,9 mio. kr. til spildevand.

Sagen forelægges Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

### **Sagsfremstilling**

Med baggrund i § 16 i Vandsektorloven (L 150), der giver kommunerne mulighed for at stille kommunal garanti til vandselskaberne til optagelse af lån i KommuneKredit til investeringer i vand- og spildevandsanlæg, søges en kommunal lånegaranti på op til 65,6 mio. kr. til Novafos Vand Rudersdal A/S og Novafos Spildevand Rudersdal A/S.

Af BEK nr. 1580 af 17. december 2013 (Lånebekendtgørelsen) fremgår af § 3, stk. 3, at sådanne garantier og efterfølgende lånoptagelser ved vandselskaberne ikke påvirker kommunernes låneramme.

I 2021 etableres der på baggrund af lånegarantierne midlertidige byggekreditter i KommuneKredit, der omlægges til endelige lån i 2022, når de endelige investeringsniveauer vedrørende 2021 er opgjort.

Lånene hos KommuneKredit forventes i henhold til Novafos' lånepolitik optaget i danske kr. med fast rente.

Udover rente til KommuneKredit vil der ved udgangen af hvert kalenderår blive beregnet en årlig garantiprovision på 0,55 procent af restgælden og en stiftelses provision på 1,0 procent. Den samlede garantiprovision og stiftelsesprovision beregnes af Rudersdal Kommune.

Med baggrund i de forventede investeringer gennemført i 2021 i Novafos Vand Rudersdal A/S og Novafos Spildevand Rudersdal A/S søges om kommunal lånegaranti på op til 65,6 mio. kr. Heraf er 26,7 mio. kr. til vand og 38,9 mio. kr. til spildevand.

Rudersdal Kommune garanterer i forvejen for lån optaget af Rudersdal Forsyning på i alt 88,9 mio. kr. pr. 31.12.2020. Herudover vedtog Rudersdal Kommune at garantere for lånoptagelse på baggrund af de endelige anlægsudgifter for 2020 på op til 71,5 mio. kr. i 2021.

De kommende lån vedrørende 2021 vil blive provisionsberegnet, når de optages.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at Rudersdal Kommune meddeler Novafos garanti for lån på op til 65,6 mio. kr.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-10-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Økonomiudvalgets indstilling.

Daniel E. Hansen (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 5: Novafos - Investeringsaftale for 2022**

21/16069

### **Resumé**

Investeringsaftaler er et centralt værktøj i samarbejdet mellem Novafos og hver af de ni ejerkommuner. Novafos orienterede på Miljø- og Teknikudvalgets møde den 5. maj 2021 om status for arbejdet med områdeplanerne for klimatilpasning og om arbejdet med at sikre drikkevandskvaliteten og reducere vandspild. Orienteringen var optakt til udarbejdelsen af investeringsaftalen for 2022. Novafos og forvaltningen har siden udarbejdet vedlagte forslag til investeringsaftale.

Sagen forelægges Miljø- og Teknikudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

De deltagende ejerkommuner i Novafos-koncernen er Allerød, Ballerup, Egedal, Furesø, Frederikssund, Gentofte, Gladsaxe, Hørsholm og Rudersdal Kommuner.

Som en konkretisering af ejerstrategien for Novafos-koncernen og den ejerftale, som de deltagende ejerkommuner indgik i forbindelse med stiftelsen af Novafos, indgår de enkelte deltagende kommuner hvert år en investeringsaftale med Novafos.

Helt konkret bliver aftalen i Rudersdal indgået mellem Rudersdal Kommune og Novafos Vand Rudersdal A/S og Novafos Spildevands Rudersdal A/S, der nu er datterselskaber i Novafos-koncernen.

Formålet med investeringsaftalen er, at Rudersdal Kommune sammen med Novafos sætter fælles overordnede mål for indsatsen på vand- og spildevandsområdet i Rudersdal Kommune. Aftalen præsenterer de overordnede servicemål og indsatsområder, som Novafos vil have særligt fokus på i 2022. Aftalen skal bidrage til at synliggøre kommunens og selskabets fælles forventninger til selskabets opgaveløsning og udviklingsretning for opgaveløsningen, herunder opfyldelsen af kommunens sektorplaner indenfor forsyningsområdet. Et eksempel er implementering af intentionerne i kommunens Spildevandsplan 2017 via konkrete mål/handlinger/resultatkrav i investeringsaftalen.

I det følgende gennemgås de centrale elementer i aftalen.

#### **Vand- og spildevandstakster**

Den afledte hhv. vand- og spildevandstakst forelægges Miljø- og Teknikudvalget til legalitetsgodkendelse i november 2021. Taksterne fastsættes for hver kommune, og borgerne i Rudersdal Kommune kommer således kun til at betale for aktiviteter i Rudersdal Kommune.

Investeringsaftalen er vedlagt i bilag 1. I bilag 1 til investeringsaftalen er mål og resultatkrav for 2022, og i aftalens bilag 2 er investeringsoversigten for 2022-2025. I aftalens bilag 3 er et kortbilag, der viser investeringsprojekterne i 2022.

Drikkevand

På drikkevandsområdet fokuserer investeringsaftalen for 2022 på at opretholde forsyningsikkerheden dels ved overvågning af vandkvaliteten og dels ved indkøring af den nye nødforbindelse fra Sjælsø Vandværk til Nærum Vandværk. Der arbejdes løbende med nedbringelse af vandtab ved lækagesøgning, og der renoveres i 2022 ca. 5,2 km vandledning.

### Separatkloakering og reduktion af overløb

I 2022 vil Novafos for to delområder i Holte udarbejde dispositionsforslag for separatkloakering, og der vil blive gennemført dialog med grundejerne i de berørte områder om de konkrete projekter. Områdeplanerne for Bistrup, Birkerød, Nærum, Rundforbi, Søllerød, Trørød, Vedbæk, Gammel Holte og Brådebæk vil blive forelagt politisk med henblik på valg af afløbsstrategi og prioritering af rækkefølge. Herefter udarbejder Novafos i samarbejde med Rudersdal Kommune en samlet plan for klimatilpasningen indeholdende prioritering og overordnet tidsplan.

Med henblik på reduktion af overløb til Dumpedalsrenden udarbejder Novafos projektforslag og myndighedsprojekt for et bassin ved Kongevejen. Endvidere vil der blive arbejdet på tiltag til reduktion af overløb til Maglemosen og ved Vedbæk Strand.

Novafos har igangsat et arbejde med monitoring og modellering af terrænnært grundvand med henblik på at undersøge udfordringer og muligheder, og Novafos følger aktivt op på eventuelle lovændringer, der måtte muliggøre en indsats fra forsyningens side.

Anlægsarbejdet på Actiflo-anlæg til oprensning efter spildevandsudslip i Vejle Sø igangsættes.

### Nyt fælles renselanlæg

Novafos forventer, at en strukturplan med tilhørende miljøvurdering for et nyt fælles renselanlæg for Allerød, Furesø, Rudersdal og Hørsholm Kommuner er godkendt med udgangen af 2022, og at grundlaget for kommunernes spildevandsplanlægning er på plads. På de eksisterende renselanlæg vil der blive arbejdet med reduktion af klimagasser.

### Mulighed for bæredygtighedsvurderinger

Som noget nyt vil Novafos i 2022 foretage beregninger, der kan ligge til grund for bæredygtighedsvurderinger af deres drifts- og anlægsaktiviteter.

### Forvaltningens supplerende bemærkninger efter Økonomiudvalgets behandling af sagen

I bilag 1 er tilføjet et mål på side 4 om at reducere vandspildet af hensyn til grundvandsressourcen, og under punkt V2.0 er tilføjet et mål for vandtabet til maksimalt 8 % eller derunder.

For så vidt angår indsatserne i forhold til Sjælsø oplyser Novafos, at der i 2021 er igangsat en gennemgang af afløbssystemet i oplandet til Birkerød Sø og Sjælsø, der skal sikre en forbedret styring af afløbssystemet samt bedre udnyttelse af eksisterende bassinkapacitet for derigennem at reducere overløbsmængder. Øvrige tiltag relateret til Sjælsø vil indgå i arbejdet med områdeplanerne.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at udkast til investeringsaftale for 2022 mellem Rudersdal Kommune og Novafos godkendes som grundlag for det videre arbejde.

## **Vedtagelse i Miljø- og Teknikudvalget den 06-10-2021**

MILJØ- OG TEKNIKUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med følgende tilføjelser: Investeringsaftalen tilføjes et mål om at reducere vandtabet, og måltal tydeliggøres i pkt. V.2.0. Endvidere ønskes en fortsat indsats overfor overløb ved Sjælsø.

Poul Bach (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-10-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Miljø- og Teknikudvalgets indstilling tiltrådt.

## **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Miljø- og Teknikudvalgets indstilling.

## **Bilag**

Rudersdal - Investeringsaftale 2022 ver. 2

## Punkt 6: Anlægsbevilling i forbindelse med ombygningen af Søholmskolens afdeling Toftevang og Ravnholm Skoles afdeling Nærum

21/16487

### Resumé

Børne- og Skoleudvalget godkendte 16.06.2021 byggeprogrammer for ombygningerne af henholdsvis Søholmskolens afdeling Toftevang (RUDT) og Ravnholm Skole afdeling Nærum (RUDN) inklusive forslag til finansiering.

Da dele af rådgivningen går forud for selve ombygningen, vil forvaltningen med denne sag søge om anlægsbevilling til betaling af bygherreomkostningerne i 2021 og 2022. Periodiseringen og fordelingen af midlerne på de to projekter fremgår nedenfor.

Samtidig vil forvaltningen med denne sag søge om at rykke en del af de afsatte midler fra 2022 til 2023, idet en del af udførelsen først gennemføres i 2023.

Sagen forelægges Børne- og Skoleudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### Sagsfremstilling

Masterplanen for Skoleområdet har foreløbig resulteret i igangsætning af to skoleprojekter på henholdsvis Søholmskolens afdeling Toftevang (RUDT) og Ravnholm Skoles afdeling Nærum (RUDN).

Arkitekt- og ingeniørarbejderne samt forskellige forundersøgelserne er i gang. Forvaltningen søger en anlægsbevilling til betaling af bygherreomkostninger.

### Økonomi

Forvaltningen anmoder om en anlægsbevilling på i alt 21,81 mio. kr., hvor de 10,62 mio. kr. er i 2021 og 11,19 mio.kr. er i 2022 frem til udførelsesfasen.

Dele af omkostningerne til selve gennemførelsen af projekterne vil samtidig ligge i 2023, hvor det i det nuværende anlægsbudget for 2022-2025 alene forventes afholdt i 2022. Forvaltning vil derfor med denne sag også søge om at rykke i alt 32,9 mio. kr. fra 2022 til 2023.

	Fremrykkes og frigives	Frigives	Rykkes
	2021	2022	2023
RUDT	4,84	5,1	15,5
RUDN	5,78	6,09	17,4
I alt	10,62	11,19	32,9

Beløb er opgjort i mio.kr.

Rykning af midlerne fra 2022 til 2023 vil samtidig muliggøre andre anlægsprojekter i kommunen i 2022, der ellers på grund af anlægsloftet ikke ville være mulige. Samtidig bør der dog være en opmærksomhed på konsekvensen af den rykning for de planlagte aktiviteter i 2023. Forvaltningen foreslår, at midlerne periodiseres og fordeles som følger.

Den videre proces

Byggeprogrammerne for de to projekter er pt. i projekteringsfasen og forventes sendt i udbud februar 2022. Forvaltningen forventer at forelægge de totale projekter til godkendelse og anlægsbevilling i Børne- og Skoleudvalget i medio 2022, når resultatet af udbuddet foreligger.

## **Indstilling**

Direktion foreslår indstillet,

1) at der gives en anlægsbevilling på 4,84 mio. kr. i 2021 og 5,10 mio. kr. i 2022 finansieret af rådighedsbeløbet på projekt nr. 251064 - Søholmskolen (Toftevang), Indretning i henhold til

fremtidige læringsmiljøer og samling af udskoling, og at der samtidig sker en fremrykning af rådighedsbeløbet på 4,84 mio. kr. fra 2022 til 2021,

2) at der gives en anlægsbevilling på 5,78 mio. kr. i 2021 og 6,09 mio. kr. i 2022 finansieret af rådighedsbeløbet på projekt nr. 251065 - Ravnholm skole (Nærum), Indretning af fremtidige læringsmiljøer og samling af udskoling, og at der samtidig sker en fremrykning af rådighedsbeløbet på 5,78 mio. kr. fra 2022 til 2021,

3) at rådighedsbeløbet på projekt nr. 251064 - Søholmskolen (Toftevang), Indretning i henhold til fremtidige læringsmiljøer og samling af udskoling, på 15,5 mio. kr. i forventet forbrug til ombygningen af Søholmskolens afdeling Toftevang (RU DT) rykkes fra 2022 til 2023, og

4) at rådighedsbeløbet på projekt nr. 251065 - Ravnholm skole (Nærum), Indretning af fremtidige læringsmiljøer og samling af udskoling, på 17,4 mio. kr. i forventet forbrug til ombygningen af Søholmskolens afdeling Toftevang (RU DT) rykkes fra 2022 til 2023.

## **Vedtagelse i Børne- og Skoleudvalget den 06-10-2021**

BØRNE- OG SKOLEUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med 4 stemmer for (Daniel E. Hansen (V), Jens Darket (V), Maiken Andersen (V) og Court Møller (B)) og 1 stemme imod (Christoffer Buster Reinhardt (C))

Trine Dybkjær (L) undlod at stemme

Christoffer Buster Reinhardt (C) afgav følgende stemmeforklaring:

”Det Konservative Folkeparti kan ikke godkende indstillingens punkter idet, at vi er bekymrede for nedlæggelsen af klasselokaler, til fordel for etablering af et læringsmiljø hvis virkning vi ikke mener der er faglig evidens for. Pengene skal først udmøntes, når der er et projekt vi kan stå inde for.”

Kristine Thrane (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-10-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Børne- og Skoleudvalgets indstilling tiltrådt med 5 stemmer for (Daniel E. Hansen (V), Jens Ive (V), Randi Mondorf (V), Court Møller (B) og Kristine Thrane (A)) og 1 stemme imod (Birgitte Schjerning Povlsen (C)). Anne Christiansen (L) undlod at stemme

Birgitte Schjerning Povlsen (C) afgav følgende stemmeforklaring:

”Det Konservative Folkeparti kan ikke godkende indstillingens punkter idet, at vi er bekymrede for nedlæggelsen af klasselokaler, til fordel for etablering af et læringsmiljø hvis virkning vi ikke mener der er faglig evidens for. Pengene skal først udmøntes, når der er et projekt vi kan stå inde for.”

## **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Børne- og Skoleudvalgets indstilling

Ad pkt. 1 med 14 stemmer for (A, B og V) og 6 stemmer imod (Ø og C). L undlod at stemme

Ad pkt. 2 med 14 stemmer for (A, B og V) og 9 stemmer imod (C, L og Ø)

Ad. pkt. 3 med 14 stemmer for (A, B og V) og 6 stemmer imod (C og Ø). L undlod at stemme.

Ad pkt. 4 med 14 stemmer for (A, B og V) og 9 stemmer imod (C, L og Ø)

Det Konservative Folkeparti afgav følgende stemmeforklaring:

”Det Konservative Folkeparti kan ikke godkende indstillingens punkter idet, at vi er bekymrede for nedlæggelsen af klasselokaler, til fordel for etablering af et læringsmiljø hvis virkning vi ikke mener der er faglig evidens for. Pengene skal først udmøntes, når der er et projekt vi kan stå inde for.”

Enhedslisten afgav følgende stemmeforklaring:

”Enhedslisten ønsker en redegørelse for de fremtidige læringsmiljøer og hvilke bygningsændringer, der skal til. Masterplanen foreslår muligheden af yderligere arealreduktion på skolerne, men redegør ikke for, hvordan skolerne fremover skal rumme de mange småbørn, so snart når skolealderen”

Lokalisten afgav følgende stemmeforklaring

”Lokallisten kan ikke tilslutte sig ombygningen af Ravnholmskolen ifht. udskolingen, da der ikke er evidens for at nedlæggelse af klasselokaler og oprettelse af multilokaler giver bedre læring for alle inkl. de sårbare børn og unge. På Ravnholmskolen er der heldigvis plads og mulighed for at bibeholde klasselokaler til alle klasserne. Dette er desværre ikke muligt for Søholmskolen pga. pladsproblemer”.

# **Punkt 7: Søndervangshallen, undersøgelse af mulighed for omdannelse til bevægelses- og gymnastikfacilitet - en del af idrætsanalysens handleplan**

21/4334

## **Resumé**

I forbindelse med godkendelsen af idrætsanalysen i 2020 har Kommunalbestyrelsen afsat et rådighedsbeløb i 2021 på 1 mio. kr. til proces for afdækning af muligheden for omdannelse af Søndervangshallen til en bevægelses- og gymnastikfacilitet.

Sagen fremlægges for Kultur- og Fritidsudvalget for godkendelse af kommissoriet, og for Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på frigivelse af en anlægsbevilling på 1 mio. kr.

## **Sagsfremstilling**

Kultur- og Fritidsudvalget godkendte den 07.10.2020 idrætsanalysens rapport og handlingsplan, herunder anbefaling om, at der udvides, omlægges eller tilføres kapacitet inden for gymnastik. Det er derfor anbefalet, at der undersøges muligheden for at etablere en ny bevægelses- og gymnastikfacilitet, eller omdanne en eksisterende facilitet til en dedikeret bevægelses- og gymnastikfacilitet.

Efter indledende undersøgelser er der peget på, at Søndervangshallen umiddelbart vil være en egnet lokalitet til formålet.

Der fremlægges derfor kommissorium for iværksættelse af en proces, der skal afdække muligheden for og konsekvenserne af at omdanne Søndervangshallen – samt for at etablere et beslutningsgrundlag for Kultur- og Fritidsudvalget.

### **Brugerinvolvering**

Forvaltningen har den 06.09.2021 afholdt opfølgende møde med gymnastikforeningerne, der på mødet gav udtryk for, at de fortsat er enige i anbefalingen om, at Søndervangshallen er egnet til formålet.

Der vil i processen ske brugerinvolvering af alle interessenter i Søndervangshallen og i idrætshallerne i Birkerød Idrætscenter. En afsluttende rapport med anbefalinger vil blive sendt til høring i brugerrådet i Birkerød Idrætscenter, Handicaprådet og Folkeoplysningsudvalget, ligesom processen afsluttes med et dialogmøde, inden rapporten behandles i Kultur- og Fritidsudvalget, hvor brugerne møder Folkeoplysningsudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget.

### **Kommunikation**

Forvaltningen vil løbende sikre transparens og information om processen.

### **Tidsplan**

Der er følgende overordnede tids- og handleplan for projektet:

24. juni 2021	Orientering til brugerrådet på Birkerød Idrætscenter om igangsættelse af processen
6. september 2021	Møde med gymnastikforeningerne
6. oktober 2021	KFU - Godkendelse af kommissorium
	Aftale med ekstern rådgiver
Ultimo 2021/primus 2022	Kick-off møde på projektet
Juni 2022	Rapport med anbefalinger sendes i høring
September 2022	Dialogmøde – brugerne møder FOU og KFU
Oktober 2022	KFU – Behandling af rapport med anbefalinger, hvorefter der udarbejdes et projekt, som skal i udbud.

#### Afrapportering

Processen afsluttes med afrapportering og anbefalinger, hvilke fremlægges i dialogmøde mellem brugerne og Folkeoplysningsudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget. Derefter behandles sagen endeligt i Kultur- og Fritidsudvalget.

#### Økonomi

På projekt nr. XA-300125, Søndervangshallen - omdannelse, er der optaget et rådighedsbeløb på 1 mio. kr. i 2021.

Forvaltningen foreslår, at der gives en anlægsbevilling i 2021 på 1 mio. kr. finansieret af det tilsvarende rådighedsbeløb.

En del af beløbet forventes delvist anvendt til ekstern rådgivning og procesomkostninger, incl. inspirationstur. Evt. overskydende beløb forventes overført til omdannelse af hallen.

Herudover er der optaget rådighedsbeløb på 4 mio.kr. årligt på investeringsoversigten i 2022 og 2024 til selve omdannelsen af hallen.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at kommissoriet godkendes.

Og foreslår indstillet,

2) at der gives en anlægsbevilling på 1 mio. kr. i 2021 på projekt nr. XA-300125, Søndervangshallen – omdannelse, finansieret af tilsvarende rådighedsbeløb på projektet.

### **Vedtagelse i Kultur- og Fritidsudvalget den 06-10-2021**

KULTUR- OG FRITIDSUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Mona Madsen (L) deltog ikke i punktets behandling.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-10-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Kultur- og Fritidsudvalgets indstilling tiltrådt.

### **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Kultur- og Fritidsudvalgets indstilling.

## **Bilag**

Kommissorium

## **Punkt 8: Udendørs mobil kulturscene - Administrations- og driftskoncept samt takster for leje.**

21/14943

### **Resumé**

Kommunalbestyrelsen besluttede den 26.05.2021 at indkøbe en mobilscene i forbindelse med kulturelle genåbningsaktiviteter på tværs af kommunen i sommerperioden 2021. Sagen blev fremlagt til orientering for Kultur – og Fritidsudvalget den 16.06.2021.

Mobilscenen er nu indkøbt, men endnu ikke leveret.

Forvaltningen fremlægger forslag til koncept for drift og leje af den mobile kulturscene.

Sagen fremlægges for Kultur- og Fritidsudvalget til godkendelse, samt Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse af takster.

### **Sagsfremstilling**

Det har i flere år været et stort ønske fra foreninger, bylivet og kulturinstitutioner at have mulighed for at leje en mobil kulturscene til udendørs arrangementer.

Som opfølgning på Kommunalbestyrelsens beslutning den 26.05.2021 om en anlægsbevilling til en mobil kulturscene, fremlægger forvaltningen beskrivelse af drift og leje af mobilscenen.

Den mobile kulturscene skal understøtte indsatsen for dynamiske byrum, og den kan bruges aktivt til at skabe samarbejde på tværs.

Kulturscenen er til brug for lokale foreninger, kommunale institutioner, private eller erhvervsdrivende arrangører af offentlige og ikke-kommercielle kulturarrangementer.

Den mobile kulturscene kan kun udlejes til arrangementer og aktiviteter indenfor kommunens grænser.

Scenen er 8 meter i bredden, 5,1 meter i længden og 6 meter høj, i alt 48 m<sup>2</sup>. Der er fladt tag hen over scenen. Den vejer 2.700 kg og er helårscertificeret af Teknologisk Institut.

Brug af scenen

Forvaltningen foreslår,

- at den mobile kulturscene kan udlejes til kulturarrangementer og andre offentlige, ikke kommercielle arrangementer,
- at kulturscenen indtil videre udlejes til foreninger, frivillige aktører og kommunale institutioner til en foreløbig fast pris på 3.500 kr. pr. arrangement, og
- at kulturscenen indtil videre udlejes til øvrige aktører som private og erhvervsdrivende for en pris af 4.375 kr. inkl. moms pr. dag.

Prisen dækker leje af scenen samt transport til og fra den ønskede lokation. Ved leje af Den mobile Kulturscene i en længere, sammenhængende periode kan lejevilkårene aftales mellem lejer og Kultur.

Brugere af Kulturscenen kan læse mere i dokumentet ”Retningslinjer for leje og brug af den mobile kulturscene i Rudersdal Kommune”, der vedlægges.

#### Et år til implementering

Den mobile kulturscene forventes sat i drift ultimo 2021/primus 2022 (alt efter leveringstidspunkt) Kommunalbestyrelsen har tidligere besluttet, at driften af den mobile scene det første år finansieres inden for Kulturområdets driftsbudget og finansieres primært af tilbageløbsmidler fra bevillingerne. Dette kan ske, idet der henstår midler til arrangementer, der ikke har kunnet gennemføres på grund af pandemien. Det første år vil være et implementeringsår. I hele 2022 vil den mobile kulturscene derfor kunne benyttes gratis af lokale foreninger, frivillige aktører og kommunale aktører.

Private og erhvervsdrivende kan fra iværksættelsen af ibrugtagning leje scenen til offentlige og ikke-kommercielle kulturarrangementer til den foreløbige takst.

Driftskoncept, takster og retningslinjer for leje og brug af scenen evalueres i efteråret 2022.

På baggrund af erfaringerne og efterspørgslen i implementeringsåret vurderes det også, om der skal være mulighed for tilkøb af stole, teknisk udstyr og tekniske ydelser ved leje af den mobile kulturscene.

#### Drift af den mobile kulturscene

Forvaltningens opgaver i forbindelse med udlejning af den mobile kulturscene omfatter opbevaring mellem udlejninger, transport til og fra lokationer, opsætning samt fornyelse af den tilbagevendende certificering. Endvidere booking og vejledning af brugere samt aktiv kommunikation, så scenen kommer ud at leve.

Beskrivelse af driftskoncept er vedlagt som bilag ’Beskrivelse af driftskoncept for den mobile kulturscene’.

#### Økonomi

Som besluttet på Kommunalbestyrelsens møde finansieres det første års brug af den mobile kulturscene af forvaltningens driftsbudget og af de grundet corona uforbrugte aktivitetsmidler.

Den beregnede økonomi er herefter bygget op omkring minimum 10 årlige udlejninger á 3.500 kr. Forventet årlig indtægt på 35.000 kr.

Indtægten skal finansiere aflønning af personale til transport, opsætning og nedtagninger, forsikringer og certificering hos Dansk Teknologisk Institut. Hertil kommer udgifter til diesel og vedligehold.

Udgifter	Beløb
Forsikringer	5.000
Alment vedligehold	2.000
Certificering ved Teknologisk Institut 1)	1.392
Opsætning og nedtagning 2)	25.000
Udgifter i alt	33.392
Udleje til 10 arrangementer om året	35.000
Forventet overskud	1.608

- 1) Hvert femte år – startende fra 2026, da mobilscenen leveres certificeret
- 2) 10 mandetimer á 250 kroner pr. gang

Det beregnede årlige overhead henlægges til reparationer, vedligeholdelse og til eventuelt indkøb af teknisk udstyr.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at forslag til administrations- og driftskonceptet for den mobile kulturscene godkendes,
- 2) at retningslinjer for leje og brug af den mobile kulturscene forelægges til orientering,
- 3) at evaluering af administrations- og driftskonceptet for den mobile kulturscene fremlægges for Kultur- og Fritidsudvalget efter det første år,

og foreslår indstillet,

- 4) at forslag til takster for leje af den mobile kulturscene godkendes.

## **Vedtagelse i Kultur- og Fritidsudvalget den 06-10-2021**

KULTUR- OG FRITIDSUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Mona Madsen (L) deltog ikke i punktets behandling.

## **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-10-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Kultur- og Fritidsudvalgets indstilling tiltrådt.

## **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Kultur- og Fritidsudvalgets indstilling.

## **Bilag**

Retningslinjer for leje og brug af den mobile kulturscene

Beskrivelse af driftskoncept..docx

## **Punkt 9: Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af kommunal garanti**

21/15393

### **Resumé**

Boligselskabet Birkebo, afd. 2 – Bellisbakken, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse af kommunal garanti vedrørende lån til udvendig maling af alle bygningerne.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Sagens forelæggelse på møde den 15. september 2021

Byplanudvalget har den 11. november 2020 godkendt optagelsen af realkreditlån på 5.494.973 kr. beregnet af Nykredit til finansiering af udvendig maling af alle bygningerne. Lånegodkendelse blev indstillet uden en kommunal garanti, hvilket efterfølgende har givet udfordringer for afdelingen for den samlede finansiering. Det er derfor nødvendigt, at der også godkendes en kommunal garanti til låneoptagelsen.

Nykredit har den 9. juni 2021 foretaget en ny vurdering af afdelingens ejendomme og har beregnet, at der skal stilles en 100 % kommunal garanti i tilknytning til optagelsen af lånet på 5.494.973 kr.

Boligkontoret Danmark ansøger som administrator for Birkebo, afd. 2 - Bellisbakken om godkendelse af kommunal garanti til lånet på 5.494.973 kr.

Bellisbakken er opført i 1959 med 178 boliger i et plan med tilhørende have eller terrasse.

Afdelingen har gennemført en omfattende renovering med støtte fra Landsbyggefonden. Renoveringssagen blev afsluttet ultimo maj 2020 og maj 2021 for sekundære bygninger m.v.

Maling af facaderne var ikke en del af den støttede renoveringssag og i tilknytning til færdiggørelsen af renoveringen, blev det på et afdelingsmøde den 5. marts 2020 besluttet, at godkende låneoptagelsen til maling af alle facaderne, så alle bygningerne fremstår ensartet.

Med henvisning til at de overordnede rammer og aktiviteter er fremlagt på et afdelingsmøde til godkendelse, inden arbejdet iværksættes, er den beboerdemokratiske proces overholdt, jf. almenboligloven § 37, stk. 1.

Låneoptagelsen har medført en mindre lejeforhøjelse på 2,28 % svarende til 22 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, hvilket udgør 141 kr. pr måned. Lejeforhøjelser under 5 % skal ikke godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 79, stk. 4.

Håndværksudgifter for malerarbejdet udgør 5.610.000 kr. og øvrige 864.973 kr. I alt 6.474.973 kr. Finansieringen er fordelt efter følgende:

30 årigt kreditforeningslån, Nykredit	5.494.973 kr.
Langtidsplanlægning	980.000 kr.
I alt	6.474.973 kr.

Lejen udgør 1.050 kr. pr. m<sup>2</sup>, jf. seneste årsregnskab.

Nykredit har den 9. juni 2021 beregnet, at der skal stilles en 100 % kommunal garanti knyttet til låneoptagelsen.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at holde bygningerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende.

Herudover er det vurderet, at udvendig maling af de nyrenoverede bygninger er med til at højne afdelingens ensartede udtryk.

Forvaltningen anbefaler, at den kommunale garanti godkendes, jf. almenboliglovens § 98.

Sagens opfølgning i forhold til den af Byplanudvalget ønskede redegørelse

Forvaltningen kan oplyse, at maling af alle bygninger ikke er en del af den store støttede renoveringssag. Da bygningerne begyndte at trænge til ny maling, besluttede afdelingen, at den del skulle gennemføres. Men da alle henlæggelser allerede var anvendt til den støttede renoveringssag, var der ingen henlæggelser.

Der skal altid stilles en garanti, når en almen ejendom er belånt ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboligloven § 127. Den kommunale garanti ydes med hjemmel i almenboligloven § 98 og medregnes ikke i kommunens låneramme og er derfor en eventuel forpligtigelse.

Det kommunen skal vurdere i forbindelse med den kommunale garanti er risikoen for, at garantien kommer til udbetaling, hvilket forudsætter alvorlige økonomiske problemer. Bellisbakken har ingen økonomiske problemer. Der er 4-5 fraflytninger årligt, der hænger sammen med intern flytning i form af bytte eller dødsfald. Ventelisten er på 10 år eller mere.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at den 100 % kommunale garanti til låneoptagelse på 5.494.973 kr. godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021**

BYPLANUDVALGET udsætter sagen, idet udvalget ønsker en nærmere redegørelse for, hvorfor maling af facaderne ikke har været en del af det oprindelige renoveringsprojekt.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

### **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-10-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

### **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

# Punkt 10: Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af skema C

21/15394

## Resumé

Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, Bellisbakken 1-37, 55-83, 2-154 m.fl., 3460 Birkerød anmoder om godkendelse af skema C. Renoveringen blev afsluttet den 29. maj 2020, og det endelige reviderede byggeregnskab forelå med underskrevet revisionsprotokollat den 7. juli 2021.

Den samlede anskaffelsessum udgør 288.585.950 kr.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Sagens forelæggelse på møde den 15. september 2021

Kommunalbestyrelsen godkendte skema A med en anskaffelsessum på 154.635.000 kr. den 30. august 2017. Skema B blev godkendt den 24. oktober 2018 til en samlet anskaffelsessum efter udbud på 186.050.000 kr. Renoveringen blev afsluttet i maj 2020 og udgør i alt 288.585.950 kr.

Senest seks måneder efter renoveringens aflevering skal bygherre indsende byggeregnskab til kommunens godkendelse. Årsagen til at det først har været muligt at fremsende byggeregnskabet og de sidste oplysninger til den endelige godkendelse af skema C, har ifølge Boligkontoret Danmark/Birkebo været, at hovedrenoveringen, der startede i foråret 2019 medførte, at der blev afholdt aflevering af hovedprojektet den 29. maj 2020. Efterfølgende blev der udført sekundært byggeri med aflevering i to omgange, sidste gang i maj 2021. Derudover har der fra primo 2021 været forhandlinger med LBF omkring forhøjelse af støtterammen, hvilket blev afsluttet den 4. maj 2021. Byggeregnskabet har således først kunne igangsætte fra maj 2021.

Den gennemførte renovering af bygningerne, bestående af 178 lejemål, omfatter etablering af omfangsdræn, efterisolering af tage, udskiftning af tagpapdækning, etablering af mekanisk ventilation med varmegenvinding i boligerne, etablering af målerbrønd inkl. vandmålere samt etablering af indvinding af luftmålere.

I forhold til skema B har der været en overskridelse på 102.535.950 kr., som overordnet omfatter større omfang af udgravninger og forurenede jord, udskiftning af belægning og beplantning efter udgravninger, større forekomst af skimmel, udvidelse af omfang af asbest og skimmelsanering inkl. følgearbejder, udvidet reparation af eksisterende dræn, kloak og brønde m.v., udbedring af smuldrede fundamenter, udbedring af råd- og svampeskader i tagkonstruktioner, udbedring af underdimensioneret og ulovlig el, løbende gennemførelse af afværgeforanstaltninger, nedrivning og opførsel af sekundært byggeri, udvidet byggeplads og øget generelle omkostninger i forbindelse med byggelån og rådgivning.

Skema B og finansieringen var følgende:

Støttede arbejder 86.895.000 kr.

Ustøttede arbejder 99.155.000 kr.

I alt: 186.050.000 kr.

Skema C og endelig finansiering udgør følgende:

Støttede arbejder	140.848.000 kr.
Ustøttede arbejder	99.155.000 kr.
LBF trækningsret	5.000.000 kr.
Fællespuljetilskud	3.560.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.
Energitilskud	395.528 kr.
Reguleringskonto	38.127.722 kr.
I alt:	288.585.950 kr.

Birkebo, Bellisbakken har på grund af overskridelsen af de støttede arbejder og den samlede anlægssum løbende været i kontakt med Landsbyggefonden og senest den 29. april 2021.

DANACON har den 14. oktober 2019 udarbejdet et projektnotat, hvor der redegøres for den økonomiske overskridelse af renoveringens omfang. Landsbyggefonden er informeret om de pågældende økonomiske overskridelser, der særligt relaterer sig jordarbejde vedr. bortkørsel inkl. deponeringsafgift, afløb i jord vedr. regnvandskloak, ventilation vedr. stigninger i ventilationsanlæg, stigninger vedr. el og mekanisk anlæg samt sekundære bygninger.

Det tildelte energitilskud følger af et krav om, at energiselskaberne i Danmark, jf. energispareaftalen gældende i perioden 2016-2020, skal medvirke til at nedbringe energiforbruget. Derfor kunne energiselskaberne købe de energibesparelser som f.eks. renoveringen i Bellisbakken har medført, ved at der etableres ventilation og efterisolering. Den samlede energibesparelse er beregnet ud fra nogle faste parametre, hvilket giver et udbetalt engangsbeløb fra energiselskabet Ørsted, som er benyttet til finansiering af byggesagen.

I størstedelen af alle Landsbyggefondssager sker der løbende henlæggelse til en reguleringskonto i en ikke altid fastlagt periode, men typisk fra støttetilsagn til aflevering. De henlagte midler på reguleringskonto har til formål at dække f.eks. ekstraudgifter til fysisk opretning, underskud ved lejetab eller uforudsete budgetproblemer efter gennemførelsen. I Bellisbakken er reguleringskonto opgjort fra omkring støttetilsagnet i 2013, og de samlede midler er ikke øremærket til konkrete arbejder, men skal ses som en finansiering af den samlede anskaffelsessum.

Lejen efter Landsbyggefondssagen var på 970 kr. pr. m<sup>2</sup> godkendt i skema B. Lejen er i 2020 blevet indeksreguleret til et niveau omkring 1.000-1.050 m<sup>2</sup> kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette skal sikre, at Landsbyggefonden eller dispositionsfonden ikke yder støtte til afdelinger, hvis husleje derved kommer under tilsvarende afdelinger. Bestemmelsen er reguleret i almenboligloven § 95, regulativ om særlig driftsstøtte m.v. fra Landsbyggefonden og driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3.

Finansieringen af det støttede arbejde på 140.848.000 kr. består af to lån beregnet af Nykredit. Det ene lån er på 86.895.000 kr. og er godkendt i forbindelse med skema B. Den tilhørende 100 % garanti med 50 % regaranti til Landsbyggefonden er underskrevet af kommunaldirektør og borgmester den 20. november 2019. Det andet lån, der er et tillægslån, er af Nykredit beregnet til 53.953.000 kr. Her er der også beregnet en garanti med en 50 % regaranti til Landsbyggefonden. Garantien vedrørende tillægslånet skal underskrives umiddelbart efter godkendelse af skema C.

Finansiering af det understøttede arbejde opgjort til 99.155.000 kr. er ligeledes godkendt i forbindelse med skema B. Nykredit har beregnet garantien til 57,80 % svarende til 57.313.000 kr., der er underskrevet af kommunaldirektør og borgmester den 20. november 2019.

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har revideret og godkendt byggeregnskabet, skema C, den 7. juli 2021 på en samlet anlægsudgift på 288.585.950 kr. Revisionsprotokollen konkluderer, at den udførte revision ikke har givet anledning til bemærkninger, og det oplyses, at de har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

Forvaltningen vurderer, at Landsbyggefondens og boligorganisationens renoveringssag kan afsluttes. Den forhøjede anlægsudgift er fuldt finansieret i henhold til almenboligloven, der gør, at lånefinansiering kan optages, jf. § 29, stk.1 og 3. For ydelsesstøtte er det tillige en forudsætning, at kommunen godkender kommunegaranti for de støttede lån, jf. § 91, samt § 127.

Sagens opfølgning i forhold til den af Byplanudvalget ønskede redegørelse

Forvaltningen oplyser, at renoveringen med støtte fra Landsbyggefonden altid medfører, at afdelingen skal anvende alle henlagte midler, der indgår i beregninger af finansieringen og den fremadrettet leje pr. m<sup>2</sup>. Det betyder, at afdelingen ikke har opsparede henlæggelser til andre vedligeholdelsesopgaver, hvis det måtte være nødvendigt og derfor skal optage et realkreditlån.

Store dele af renoveringen blev langt mere omfattende end godkendt ved skema B, specielt nedrivning og opførelse af sekundære bygninger. Landsbyggefonden har således besluttet at forhøje den støttede del fra 86.895.000 kr. i skema B til 140.848.000 kr. i skema C, hvilket har den virkning, at lejen pr. m<sup>2</sup> stort set ikke får lejen pr. m<sup>2</sup> til at stige. Det understøttede lån fastholdes på 99.155.000 kr., idet en forhøjelse af det lån vil medføre, at lejen stiger betydeligt.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at skema C og den samlede anlægssum og lånefinansiering godkendes, og
- 2) at kommunegaranti for det støttede tillægslån beregnet til 100 % svarende til 53.953.000 kr. med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden godkendes.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 15-09-2021**

BYPLANUDVALGET udsætter sagen, idet udvalget afventer en nærmere redegørelse for punkt 10, Birkebo, afd. 2 Bellisbakken, 3460 Birkerød - Godkendelse af kommunal garanti.

Erik Eugen Olsen (A) deltog ikke i sagens behandling.

## **Vedtagelse i Byplanudvalget den 06-10-2021**

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-10-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

### **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

# Punkt 11: Nyt Børnehus i Birkerød - Ansøgning om anlægsbevilling

20/30813

## Resumé

Kommunalbestyrelsen godkendte den 16.12.2020 Masterplan 2021 på Dagtilbudsområdet, herunder at Ravnsnæsvej 103a og b (Sjælsøhallen) prioriteres til anvendelse af en ny daginstitution for at øge dagtilbudskapaciteten i Birkerød.

I februar 2021 frigav Kommunalbestyrelsen midler til et idéoplæg, der er anvendt som grundlag for en arkitektkonkurrence, der nu er afsluttet. Processen omkring konkurrencen og den foreløbige økonomi på 68,9 mio.kr. blev godkendt d. 26. maj 2021. Økonomiudvalget har den 22. september 2021 udvalgt det vindende tilbud, og der skal nu frigives en anlægsbevilling, så der kan skrives kontrakt efter tidsplanen.

Sagen fremlægges til Børne- og Skoleudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

I december 2020 besluttede Kommunalbestyrelsen i forbindelse med Dagtilbudsområdets Masterplan 2021, at Ravnsnæsvej 103A og B, der i dag huser den gamle Sjælsøhal, skal anvendes til etablering af et nyt børnehus. Der er behov for at udvide kapaciteten af pladser i Birkerød Nord for at imødekomme væksten i antallet af 0-5 årige.

Kommunalbestyrelsen besluttede i maj 2021, at projektet udføres som "integreret byggeri" (totalentreprise). Ved et integreret byggeri er der tæt samarbejde mellem rådgiver, entreprenør og bygherrerepræsentant, og der arbejdes i faser, hvori der opstilles mål der passer til det aktuelle tidspunkt i processen. Totalrådgiver og entreprenør skal, ved hvert faseskift under projekteringen, kunne dokumentere at prisen holder, og at de lever op til alle de øvrige krav stillet i byggeprogrammet, jf. den samarbejdsaftale der binder rådgiver og entreprenør sammen. Betaling for udført arbejde følger samme faser. På den måde kan Rudersdal Kommune holde projektet i kort snor, og undgå de kvalitet- og samarbejdsproblemer der før er set ved totalentrepriser.

Den indledende fase med tilbudsgivning, prækvalifikation og forhandling er nu afsluttet, og Økonomiudvalget udvalgte d. 22. september 2021 BBP og CC Brun som det vindende tilbud blandt fire konditionsmæssige tilbudsgivere. Forvaltningen søger hermed om godkendelse af anlægsbevillingen, så der kan skrives kontrakt og samarbejdsfasen mellem Rudersdal Kommune, den rådgivende arkitekt samt entreprenøren om udarbejdelse af det endelige projektforslag kan igangsættes.

I et integreret byggeri er der således en tidlig kontraktindgåelse i modsætning til flere af kommunens anlægsprojekter, hvor kontrakten med entreprenøren først underskrives, når projektforslaget har været sendt i licitation. Projektets forventede tidsplan følger nedenfor:

Oktober 2021	Politisk behandling, tilbud
November 2021-juni 2022	Projektering
Juni 2022-juni 2023	Udførelse
Juli-august 2023	Afl levering og ibrugtagning

Det forventede ibrugtagningstidspunkt er et estimat på nuværende tidspunkt og kan ændre sig, når projekteringen er afsluttet. Der kører en sideløbende proces med forslag til ny lokalplan for området i Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

## Økonomi

Byggeriet er estimeret til 68,9 mio. kr., hvilket fremgår af nedenstående tabel.

	Mio. kr.
Bygning inkl. byggeplads, nedrivning, forsyninger og risiko	46,9
Udeareal inkl. skure, P-areal og vej	8,2
Ekstern rådgivning inkl. risiko	8,0
Bygherreudgifter og leverancer inkl. risiko	5,8
I alt	68,9

Da huset endnu ikke er færdigprojekteret, kan budgettet ikke sættes detaljeret op på bygningsdele mv. Det er heller ikke muligt at konkretisere de afledte driftsudgifter, som i stedet foreslås indarbejde i de tekniske ændringer til budget 2023-2026. De forventes at udgøre ca. 1 mio. kr. om året til primært rengøring, vedligehold, energiudgifter mv.

Der er afsat et rådighedsbeløb på i alt 43,9 mio. kr. til projekt 200109 Børnehus i Birkerød, hvoraf der er givet en anlægsbevilling på i alt 1,8 mio. kr. i 2021 til ideoplæg mv. Finansieringen af de resterende 25 mio. kr. indgår i budgetaftalen for 2022-2025, som forventes vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 13. oktober i forbindelse med godkendelsen af budget 2022-2025. Forvaltningen foreslår, at der i denne sag gives en anlægsbevilling på 67,1 mio. kr. til et nyt børnehus i Birkerød under forudsætning af, at den samlede finansiering indgår i budget 2022-2025.

1.000 kr.	2021	2022	2023	I alt
Udgifter	3.150	36.050	29.700	68.900
Anlægsbevilling feb. 2021	1.750			1.750
Behov for anlægsbevilling	1.400	36.050	29.700	67.150

Hovedparten af finansieringen på projekt 200109 og den forventede tilførsel i budget 2022-2025 er placeret i 2023, så den foreslåede anlægsbevilling vil have en negativ likviditetseffekt på 26,1 mio. kr. i 2022, hvor der kun er periodiseret 10 mio. kr. i finansiering.

Dagtilbudschef Kirsti Schou Tornøe præsenterer det vindende projekt fra BBP og CC Brun ved mødet i Børne- og Skoleudvalget.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at indgå kontrakt med BBP og CC Brun,

2) at der fremrykkes et rådighedsbeløb fra 2023 på 26,1 mio. kr. til 2022 på projekt 200109 Børnehus i Birkerød til etablering af et nyt børnehus på Ravnsnæsvej i Birkerød, og

3) at der gives en anlægsbevilling på 1,4 mio. kr. i 2021, 36,1 mio. kr. i 2022 og 29,7 mio. kr. i 2023 på projekt 200109 Børnehus i Birkerød til etablering af et nyt børnehus på Ravnsnæsvej i Birkerød.

### **Vedtagelse i Børne- og Skoleudvalget den 06-10-2021**

BØRNE- OG SKOLEUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Kristine Thrane (A) deltog ikke i sagens behandling.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 13-10-2021**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Børne- og Skoleudvalgets indstilling tiltrådt.

### **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Børne- og Skoleudvalgets indstilling.

Daniel E. Hansen (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Punkt 12: Godkendelse af svar til Ankestyrelsen vedr. instruktionsbeføjelse overfor bestyrelsesmedlemmer i Lions Park Birkerød**

19/18951

### **Resumé**

Økonomiudvalget blev på møde den 25.08.2021 orienteret om, at kommunen har modtaget en "Tilsynsudtalelse vedrørende instruktionsbeføjelse" fra Ankestyrelsen den 22.06.2021. På mødet deltog den øvrige kommunalbestyrelse. Kommunens advokat, Advokatfirmaet Poul Schmith ved advokat Vibeke Fabricius orienterede på mødet om de foreløbige overvejelser, som Ankestyrelsens tilsynsudtalelse gav anledning til.

Der er nu udarbejdet udkast til svar til Ankestyrelsen i samarbejde med advokaten, som forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Administrator for Lions Park Birkerød, Bjarne Johnsen, klagede i november 2020 til Ankestyrelsen over, at kommunen havde meddelt instruktionsbeføjelse overfor de kommunalt udpegede medlemmer af bestyrelsen i Lions Park Birkerød. Den 19.11.2020 bad Ankestyrelsen kommunalbestyrelsen give høringssvar vedrørende klagen fra Bjarne Johnsen. fra Kommunalbestyrelsen godkendte den 16.12.2020 et høringssvar vedrørende klagen.

Efter Ankestyrelsens modtagelse af kommunalbestyrelsens høringssvar, har Ankestyrelsen behandlet sagen og sendte den 22.06.2021 en "Tilsynsudtalelse om instruktionsbeføjelse", som er vedlagt som bilag. Ankestyrelsen beder i tilsynsudtalelsen kommunalbestyrelsen oplyse, hvad Ankestyrelsens udtalelse giver anledning til inden to måneder fra den 22.06.2021. Forvaltningen fik udsat svarfristen fra den 22.08.2021 til den 01.11.2021.

Som informeret om på møde den 25.08.2021 i Økonomiudvalget, hvor den øvrige kommunalbestyrelse også deltog, giver Ankestyrelsens tilsynsudtalelses anledning til flere bemærkninger, som kommunens advokat, Advokatfirmaet Poul Schmith ved advokat Vibeke Fabricius Nordlander, forelagde med en præsentation på mødet. Udkast til selve svaret til Ankestyrelsen forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at svaret til Ankestyrelsen godkendes, og at forvaltningen sender svaret til Ankestyrelsen senest den 01.11.2021.

### **Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 27-10-2021**

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Direktionens forslag.

Daniel E. Hansen (V) deltog ikke i sagens behandling.

### **Bilag**

2021-06-22 Tilsynsudtalelse om instruktionsbeføjelse, Ankestyrelsen.pdf

Svarudkast til Ankestyrelsen om instruktionsbeføjelser

## **Punkt 13: Lukket: Mandat til forhandling med samarbejdspartner**

19/18951

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Økonomiudvalgets indstilling.

Daniel E. Hansen (V) deltog ikke i sagens behandling.