

# REFERAT Økonomiudvalget d. 24-05-2023

**Mødedato** Onsdag d. 24. maj 2023 kl. 08:00

**Mødested** Mødelokale b211, rådhuset

**Mødedeltagere** Ann Sofie Orth (C), Jens Ive (V), Kristine Thrane (A), Anne Christiansen (L), Jacob Netteberg (B), Christoffer Emil Jexen (Ø), Dorte Nørbo (F), Christoffer Buster Reinhardt (C), Malene Barkhus (V), Birgitte Lundgren, Thomas Bille, Iben Koch, Peter Lassen, Martin Garling

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Revideret mål for sygefraværet - anbefaling fra §17 stk. 4-udvalg.....	4
Drøftelse af politiske mål - Økonomiudvalget.....	7
Lukket: Status og opfølgning i konkret sag på idrætsområdet.....	9
Teglværksvej 20B og 48 i Birkerød - Anlægsbevilling.....	10
Vedbæk Visionsplan - Bevilling til understøttelse af § 17. stk. 4-udvalg.....	16
Igangsætning af Planstrategi 2023 - Temaer, proces og bevilling.....	18
Ligestillingsredegørelse 2023.....	21
Kommunernes Fælleskommunale Ledelsesinformation.....	22
Istandsættelse af vejafvanding - Anlægsbevilling.....	24
Status på offentligt tilgængelige ladestandere.....	26
Renovering af afd. 13 Buskehøj, 2850 Nærum - Godkendelse af skema B.....	29
Status for renoveringsprojekter i kommunens svømmehaller - Anlægsbevilling.....	34
Ravnholm skole, matrikel Nærum - udskiftning af teglsten - tillægsbevilling anlæg.....	37
Tudsen og Naturstøttepunkt - ansøgning om yderligere anlægsmidler.....	39
Indkøb af elektronisk omsorgsjournalsystem.....	41
D.S.I. Skovlyporten - Ekstrabevilling i skema B renoveringssag.....	43
Orientering om likviditet, forbrug samt anlægs- og tillægsbevillingsliste.....	53
Underskriftsark.....	54

# Punkt 1: Meddelelser

## Resumé

Borgmester Ann Sofie Orth orienterede om:

- Status på de igangværende forhandlinger mellem KL og staten om kommunernes økonomi for 2024.
- Norfors og lovforslaget om liberalisering af affaldsforbrændingen
- Dialog med bestyrelsen i Breda Fonden om Gl. Holtegaard. Økonomiudvalget vil på kommende møde få forelagt sag.
- Kommende borgmestermøde i beredskabet i juni

Direktør Iben Koch orienterede om status for brandgennemgang på kommunale institutioner.

Direktør Iben Koch orienterede om en konkret personalesag

Kommunaldirektør Birgitte Lundgren orienterede om status på spillestedet Mantzius Live.

## **Punkt 2: Revideret mål for sygefraværet - anbefaling fra §17 stk. 4-udvalg**

21/20690

### **Resumé**

Siden efteråret 2021 har Rudersdal Kommune arbejdet systematisk med at forebygge og nedbringe sygefraværet i kommunen. Som led i indsatsen besluttede Økonomiudvalget den 23. marts 2022 et mål for kommunens sygefravær.

Der gives en status på indsatserne med at nedbringe sygefraværet. Dertil foreslår forvaltningen, at målet for sygefraværet revideres, da det nuværende mål ikke tager højde for eksterne forhold, som påvirker alle kommuners sygefravær og dermed ikke er realistisk at nå i 2023.

Økonomiudvalget besluttede den 19. april 2023 at sende sagen til behandling i §17 stk. 4-udvalget om organisering, rekruttering og fastholdelse med henblik på kvalificering af kommunens mål for sygefraværet. §17 stk. 4-udvalget drøftede sagen den 3. maj 2023. Udvalgets anbefaling er indarbejdet i nedenstående.

Sagen forelægges Økonomiudvalget til orientering og godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

#### Indsats og resultater

Indsatsen med at forebygge og nedbringe sygefraværet omfatter implementering af den nye sygefraværspolitik, udarbejdelse af brugervenlige data (rapporter til ledere på alle niveauer), kurser for ledere, AMR og TR, samling af viden, skabeloner og værktøjer på intranettet samt oplæg og facilitering af dialog i ledergrupper og MED-udvalg i hele kommunen.

Der er blandt både medarbejdere og ledere enighed om, at sygefravær er et fælles ansvar. Sygefravær påvirker kerneopgaven og trivslen, hvorfor det giver god mening at arbejde med kulturen omkring fravær og nærvær.

Lederens ansvar og opgaver i sygefraværsindsatsen er synliggjort, og ledere på alle niveauer modtager data, der understøtter målrettede indsatser. Herudover er der iværksat en række tiltag for at klæde ledere bedre på til at håndtere sygefravær med effekt.

I de områder med højest sygefravær har der været gennemført en særlig indsats. Effekten af denne indsats er, at afdelingerne i Social og Sundhed har nedbragt sygefraværet med 7,1 fraværsdagsværk pr. fuldtidsansat, De Frisatte Centre med 2,2 fraværsdagsværk pr. fuldtidsansat og Dagtilbud med 0,6 fraværsdagsværk for de institutioner, der deltog i det første workshopforløb i foråret 2022 og 6,3 fraværsdagsværk pr. fuldtidsansat for de institutioner, der begyndte på workshopforløb i efteråret 2022.

Det har vist sig i højere grad end forudsat at kræve støtte til arbejdspladserne at implementere de nye tiltag. Det betyder, at udrulningen tager længere tid end ventet. Direktionen vil derfor arbejde på at styrke ressourcerne til indsatsen inden for den nuværende økonomiske ramme.

Behov for revision af målet

Generelt påvirkes kommunernes sygefravær af mange udefrakommende forhold. Det gælder fx konjunkturudviklingen, influenzaepidemier samt uforudsete begivenheder som Covid-19. Af den grund er det mest meningsfuldt at fastlægge Rudersdals sygefraværs mål op imod landsgennemsnittet frem for et numerisk tal, som er gældende i dag.

Siden 2014 har sygefraværet i Rudersdal Kommune konstant ligget 1-1,5 fraværsdagsværk pr. fuldtidsansat over landsgennemsnittet.

I september 2021 blev der igangsat en ny sygefraværsindsats i kommunen, og i den forbindelse besluttede Økonomiudvalget den 23. marts 2022 et mål for kommunens sygefravær. Målet blev fastsat til, at kommunens sygefravær skulle under landsgennemsnittet, med et delmål om at ramme landsgennemsnittet i 2023. Økonomiudvalget valgte på det tidspunkt, at målet blev fastsat numerisk til landsgennemsnittet i 2021. I 2021 var sygefraværet i Rudersdal Kommune 14,2 fraværsdagsværk pr. fuldtidsansat og landsgennemsnittet var 13,1 fraværsdagsværk pr. fuldtidsansat.

Siden målet blev fastsat i marts 2022 har sygefraværet i alle landets kommuner været stærkt stigende som følge af coronasituationen, hvilket har betydet stigende landsgennemsnitligt sygefravær. Fra 2021 til 2022 er landsgennemsnittet således steget med 3 fraværsdagsværk pr. fuldtidsansat til 16,1. Tilsvarende er sygefraværet i Rudersdal Kommune steget med 3,1 fraværsdagsværk pr. fuldtidsansat til 17,3 i samme periode.

Med det nuværende numeriske mål for sygefraværet skal vi i Rudersdal Kommune sænke sygefraværet fra 17,3 fraværsdagsværk pr. fuldtidsansat til 13,1 på ét år. Det vil betyde et fald på 4,2 fraværsdagsværk pr. fuldtidsansat, hvilket svarer til en reduktion på ca. 17.000 dage. Det svarer desuden til, at kommunens sygefravær ville være 18% under landsgennemsnittet for 2022.

Det vurderes urealistisk at efterleve, hvorfor det anbefales at revidere målet, så kommunens samlede sygefravær måles op i mod det aktuelle landsgennemsnit i stedet for et numerisk tal på 13,1. Dette vil gøre målet mindre følsomt overfor udefrakommende forhold, der påvirker sygefraværet ens i alle kommuner.

Desuden anbefales det, at der udarbejdes områdevisse mål for 2023, hvor områdernes gennemsnitlige sygefravær for de to foregående år reduceres med 10%. Dette vil være et specifikt, målbart, accepteret, realistisk og tidsafgrænset mål som vej til at realisere kommunens samlede mål for sygefraværet.

§17 stk. 4-udvalgets anbefaling til Økonomiudvalget

§ 17, stk. 4-udvalget drøftede målfastsættelsen ved udvalgmødet den 3. maj 2023. Udvalget anbefaler at følge forvaltningens forslag fremlagt på mødet således, at målet for sygefraværet for Rudersdal Kommune i 2023 er på samme niveau som landsgennemsnittet.

§17 stk. 4-udvalget anbefaler desuden, at kommunens overordnede mål for sygefraværet suppleres med områdevisse mål for 2023 om at sænke området gennemsnitlige sygefravær for de to foregående år med 10%.

Det blev drøftet, at forvaltningen på sigt kan overveje at lade de enkelte enheder selv fastsætte mål, som både er realistiske og ambitiøse.

Udvalget ønsker at drøfte målfastsættelse for 2024 på et senere tidspunkt, når landsgennemsnittet for 2023 foreligger, forventeligt april 2024.

Økonomiudvalget og §17 stk. 4-udvalget forelægges status på sygefraværet kvartalsvis.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at målet for sygefraværet for Rudersdal Kommune i 2023 er på samme niveau som landsgennemsnittet og fra 2024 er under, og
- 2) at målet for hvert område i 2023 er at sænke områdets gennemsnitlige sygefravær for de to foregående år med 10%.

## **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling

## Punkt 3: Drøftelse af politiske mål - Økonomiudvalget

23/6693

### Resumé

I kommunens budget indgår politiske mål for de enkelte fagudvalg. Målene, der skal indgå i budgetforslag 2024-2027, skal jf. tidsplanen for budgetprocessen drøftes i de enkelte udvalg i maj med henblik på eventuel genoptagelse på junimødet. De politiske mål godkendes endeligt af kommunalbestyrelsen sammen med budgettet til oktober.

Sagen forelægges Økonomiudvalget til drøftelse.

### Sagsfremstilling

I forbindelse med budgettet for 2023-26 gennemførte den nytiltrådte kommunalbestyrelse en større revision af de langsigtede mål.

Af tidsplanen for budgetprocessen for udarbejdelse af budget 2024-2027 fremgår, at udvalgene skal drøfte de langsigtede politiske mål for de enkelte fagudvalg på deres møder i maj til eventuel genoptagelse på møderne i juni måned. Det sker med henblik på at lade de reviderede langsigtede politiske mål indgå i det budgetforslag, der offentliggøres efter sommerferien.

Det bemærkes, at drøftelserne sker før der foreligger en afklaring af de økonomiske rammer og dermed det budgetmæssige råderum, som først kendes efter sommerferien. De enkelte udvalg har mulighed for at genbesøge de langsigtede mål på møderne i september i forbindelse med behandlingen af budgetforslaget.

De eksisterende politiske mål for Økonomiudvalget fra budget 2023-2026 er vedhæftet som bilag. Derudover kan man med fordel læse beskrivelserne af de enkelte politikområder i det senest vedtagne budget, som blev udleveret på kommunalbestyrelsesseminaret, og som også kan findes her: [Budget 2023-26](#).

Forvaltningen foreslår, at målet vedrørende sygefravær justeres i overensstemmelse med det der indstilles i sagen herom, som udvalget behandler ved samme møde. Dermed justeres målet for sygefravær til:

”Sygefraværet for Rudersdal Kommune i 2023 er på samme niveau som landsgennemsnittet og fra 2024 er under, og at målet for hvert område i 2023 er at sænke områdets gennemsnitlige sygefravær for de to foregående år med 10%.”

### Indstilling

Direktionen foreslår, at de politiske mål for udvalget drøftes.

### Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med følgende ændringer.

Målet om sygefravær ændres til:

Målet for sygefraværet for Rudersdal Kommune i 2023 er på samme niveau som landsgennemsnittet og fra 2024 under. Og målet for hvert område er i 2023 at sænke områdets gennemsnitlige sygefravær for de to foregående år med 10%.

Målet om Offentlig-Privat Partnerskab (OPP) ændres til:

Nye samarbejdsformer med private fx OPP skal belyses, vurderes og drøftes med væsentlige interessenter, når relevante nye opgaver og anlægsprojekter skal igangsættes.

Der er indføres to nye mål:

Indkøb og byggeri

Kommunens indkøbs- og bygherrepolitik skal vedvarende understøtte den grønne omstilling.

Konkurrenceudsættelse

Det skal kontinuerligt vurderes, om relevante opgaver kan konkurrenceudsættes – bl.a. ved årligt at fremlægge en udbudsplan for Økonomiudvalget.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Bilag**

Bilag\_mål i budget2023\_ØU.pdf

## **Punkt 4: Lukket: Status og opfølgning i konkret sag på idrætsområdet**

23/8050

## Punkt 5: Teglværksvej 20B og 48 i Birkerød - Anlægsbevilling

23/4441

### Resumé

I forlængelse af sagerne i Økonomiudvalget den 23. november 2022 og 8. februar 2023 vedrørende ejendommene på Teglværksvej 20B og Teglværksvej 48 i Birkerød fremsættes hermed sag om mulighederne for de to ejendomme på Teglværksvej. Grundet forekomst af skimmel i tagkonstruktionen er det nødvendigt, at der snarligt træffes beslutning om enten salg eller renovering af ejendommene.

Økonomiudvalget udsatte den 22. marts 2023 sagens behandling med henblik på at få supplerende oplysninger til sagen. Forvaltningen har suppleret sagen i sagens sidste afsnit.

Sagen forelægges Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### Sagsfremstilling

Teglværksvej 20B og 48 er opført i hhv. 1917 og 1918 og har begge fem lejligheder med 2-3 værelser. Ejendommene har energimærke G, hvilket bl.a. skyldes, at ejendommene er dårligt isolerede, og at boligerne er opvarmede med el-radiatorer.

Teknologisk Instituts har undersøgt ejendommene og har konstateret skimmel i tagkonstruktionerne på begge ejendomme, som skal udbedres. Skimmel kan have en betydning for indeklimaet og kan dermed udgøre en sundhedsrisiko. Alderen på tagene gør, at det ikke giver mening at reparere dem, og de bør udskiftes. Endvidere er døre og vinduer udskiftningsmodne.

Indvendigt er lejlighederne istandsat i forbindelse med lejerskift. Huslejen er pt. ca. 4.000 kr. pr. måned plus elforbrug. Lejen er lav, da der er en forventning om en øget udgift til el i alle lejemål til opvarmning.

Forvaltningen anbefaler, at der foretages en gennemgribende renovering af ejendommene for at sikre et godt indeklima for beboerne og samtidig sænke energiforbruget hos beboerne.

Renoveringen bør omfatte

- Tage, vinduer og døre udskiftes
- Der etableres 1-3 varmepumper pr. ejendom til forsyning af alle lejligheder, som kan konverteres til fjernvarme, når det bliver udlagt i området
- Der udføres ekstra isolering

Ved renovering skal beboerne i lejlighederne på første sal tilbydes genhusning og muligvis også enkelte af de øvrige beboere i stueetagen afhængig af, hvordan renoveringsarbejderne tilrettelægges konkret. Det vil blive tilrettelagt i en efterfølgende dialog med beboerne og entreprenøren.

Mulighed for salg

I det lukkede bilag beskrives muligheder for salg. Bilaget er lukket, da der bl.a. fremgår oplysninger om en forventet pris for salg af ejendommene.

## Nedrivning

En sidste mulighed vil være at rive ejendommene ned og sælge matriklerne som byggegrunde. Løsningen vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. Ved nedrivning vil kommunen som eneste mulighed efter lejeloven have mulighed for at opsig de nuværende lejekontrakter.

Bygningerne har bevaringsværdi 4, hvilket betyder, at de ikke er optaget i temalokalplanen for bevaringsværdige bygninger. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at ejendommene har kulturhistorisk værdi som boliger til et tidligere teglværk i Birkerød, og at der derfor vil være et ønske om at bevare ejendommene. Beslutning om en eventuel nedrivning vil i givet fald skulle træffes af Arkitektur- og Byplanudvalget.

I forbindelse med en evt. nedrivning vil alle beboerne skulle tilbydes permanent genhusning, hvilket vil medføre omkostninger for kommunen i form af flytning af beboerne. Kommunen har ikke andre sociale boliger i Birkerød, og det vil derfor kræve anvisning til almene boliger, som alt andet lige har en højere husleje end den nuværende på Teglværksvej.

## Tidsplan og Økonomi

Det forventes, at en renovering som beskrevet kan gennemføres i 2023, såfremt der træffes beslutning på nærende møde i Økonomiudvalget. Forvaltningen skal bruge fire måneder til udarbejdelse af projekt, udbud og indgåelse af kontrakt med entreprenør. Herefter vil arbejdet tage ca. fem måneder og være færdigt inden årets udgang, hvis der kan undgås forsinkelser.

Udgifterne til ovenstående vil for begge ejendomme beløbe sig til samlet 12 mio. kr., som der skal søges bevilling til i 2023. Heraf vedrører 9,2 mio. kr. energiforbedringer, som kan lånefinansieres.

Renoveringen af bygningerne foreslås finansieret ved at fremrykke 2,8 mio. kr. fra 2024 til 2023 på projekt 451014 Ekstraordinær bygningsvedligeholdelse samt ved at forhøje kommunens låneramme med 9,2 mio. kr. i 2024.

Af de 12 mio. kr. kan 5 mio. kr. over 20 år indgå som delvis finansiering i form af energi- og forbedringsforhøjelser for lejerne. Det foreslås derfor, at der indarbejdes en årlig indtægt på 250.000 kr. på driftsbudgettet under Beboelse fra 2024 og frem.

Udover udgifterne til håndværkere og rådgivere, vil der også være et behov for at genhuse beboerne i renoveringsperioden, når tagene udskiftes, hvilken vil medføre en ekstra udgift til forhøjet husleje, som kan opgøres til ca. 5000 kr. pr. lejlighed pr. måned. Udgiften forventes, at kunne afholdes indenfor den normale drift af kommunens boligejendomme.

Det bemærkes, at renoveringen vil sætte yderligere pres på overholdelsen af anlægsramme i 2023. I investeringsoversigten til budget 2024-2027 vil der blive taget stilling til, om det er nødvendigt at udskyde eller annullere projekter for at overholde kommunens forventede anlægsramme i 2024.

## Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det er nødvendigt at renovere de to ejendomme, og at arbejderne så vidt muligt bør sættes i gang uden yderligere forsinkelser. Det er videre forvaltningens vurdering, at hverken et salgs- eller nedrivningsscenarie er hensigtsmæssigt for de nuværende beboere og hensynet til ejendommens lokalhistoriske betydning. Det anbefales samtidig at fastholde de to ejendomme i kommunalt regi for at sikre adgang til sociale boliger i hele kommunen.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der gives anlægsbevilling til tag- og energirenovering af de to ejendomme, hvor bevillingen i hovedsagen lånefinansieres som energirenovering, og hvor der efterfølgende sker en lejeregulering til medfinansiering.

## Forvaltningens bemærkninger efter Økonomiudvalgets behandling af sagen den 22. marts 2023

Teglværksvej 20B og 48 er opført i hhv. 1917 og 1918 og har begge fem lejligheder med 2-3 værelser. Ejendommene har energimærke G, hvilket bl.a. skyldes, at ejendommene er dårligt isolerede, og at boligerne er opvarmede med el-radiatorer.

Teknologisk Instituts har undersøgt ejendommene og har konstateret skimmel i tagkonstruktionerne på begge ejendomme, som skal udbedres. Skimmel kan have en betydning for indeklimaet og kan dermed udgøre en sundhedsrisiko. Alderen på tagene gør, at det ikke giver mening at reparere dem, og de bør udskiftes. Endvidere er døre og vinduer udskiftningsmodne.

Indvendigt er lejlighederne istandsat i forbindelse med lejerskift. Huslejen er pt. ca. 4.000 kr. pr. måned plus elforbrug. Lejen er lav, da der er en forventning om en øget udgift til el i alle lejemål til opvarmning.

Forvaltningen anbefaler, at der foretages en gennemgribende renovering af ejendommene for at sikre et godt indeklima for beboerne og samtidig sænke energiforbruget hos beboerne.

## Renoveringen bør omfatte

- Tåge, vinduer og døre udskiftes
- Der etableres 1-3 varmepumper pr. ejendom til forsyning af alle lejligheder, som kan konverteres til fjernvarme, når det bliver udlagt i området
- Der udføres ekstra isolering

Ved renovering skal beboerne i lejlighederne på første sal tilbydes genhusning og muligvis også enkelte af de øvrige beboere i stueetagen afhængig af, hvordan renoveringsarbejderne tilrettelægges konkret. Det vil blive tilrettelagt i en efterfølgende dialog med beboerne og entreprenøren.

## Mulighed for salg

I det lukkede bilag beskrives muligheder for salg. Bilaget er lukket, da der bl.a. fremgår oplysninger om en forventet pris for salg af ejendommene.

## Nedrivning

En sidste mulighed vil være at rive ejendommene ned og sælge matriklerne som byggegrunde. Løsningen vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. Ved nedrivning vil kommunen som eneste mulighed efter lejeloven have mulighed for at opsigte de nuværende lejekontrakter.

Bygningerne har bevaringsværdi 4, hvilket betyder, at de ikke er optaget i temalokalplanen for bevaringsværdige bygninger. Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at ejendommene har kulturhistorisk værdi som boliger til et tidligere teglværk i Birkerød, og at der derfor vil være et ønske om at bevare ejendommene. Beslutning om en eventuel nedrivning vil i givet fald skulle træffes af Arkitektur- og Byplanudvalget.

I forbindelse med en evt. nedrivning vil alle beboerne skulle tilbydes permanent genhusning, hvilket vil medføre omkostninger for kommunen i form af flytning af beboerne. Kommunen har ikke andre sociale boliger i Birkerød, og det vil derfor kræve anvisning til almene boliger, som alt andet lige har en højere husleje end den nuværende på Teglværksvej.

### Tidsplan og Økonomi

Det forventes, at en renovering som beskrevet kan gennemføres i 2023, såfremt der træffes beslutning på nærende møde i Økonomiudvalget. Forvaltningen skal bruge fire måneder til udarbejdelse af projekt, udbud og indgåelse af kontrakt med entreprenør. Herefter vil arbejdet tage ca. fem måneder og være færdigt inden årets udgang, hvis der kan undgås forsinkelser.

Udgifterne til ovenstående vil for begge ejendomme beløbe sig til samlet 12 mio. kr., som der skal søges bevilling til i 2023. Heraf vedrører 9,2 mio. kr. energiforbedringer, som kan lånefinansieres.

Renoveringen af bygningerne foreslås finansieret ved at fremrykke 2,8 mio. kr. fra 2024 til 2023 på projekt 451014 Ekstraordinær bygningsvedligeholdelse samt ved at forhøje kommunens låneramme med 9,2 mio. kr. i 2024.

Af de 12 mio. kr. kan 5 mio. kr. over 20 år indgå som delvis finansiering i form af energi- og forbedringsforhøjelser for lejerne. Det foreslås derfor, at der indarbejdes en årlig indtægt på 250.000 kr. på driftsbudgettet under Beboelse fra 2024 og frem.

Udover udgifterne til håndværkere og rådgivere, vil der også være et behov for at genhuse beboerne i renoveringsperioden, når tagene udskiftes, hvilken vil medføre en ekstra udgift til forhøjet husleje, som kan opgøres til ca. 5000 kr. pr. lejlighed pr. måned. Udgiften forventes, at kunne afholdes indenfor den normale drift af kommunens boligejendomme.

Det bemærkes, at renoveringen vil sætte yderligere pres på overholdelsen af anlægsramme i 2023. I investeringsoversigten til budget 2024-2027 vil der blive taget stilling til, om det er nødvendigt at udskyde eller annullere projekter for at overholde kommunens forventede anlægsramme i 2024.

### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det er nødvendigt at renovere de to ejendomme, og at arbejderne så vidt muligt bør sættes i gang uden yderligere forsinkelser. Det er videre forvaltningens vurdering, at hverken et salgs- eller nedrivningsscenario er hensigtsmæssigt for de nuværende beboere og hensynet til ejendommens lokalhistoriske

betydning. Det anbefales samtidig at fastholde de to ejendomme i kommunalt regi for at sikre adgang til sociale boliger i hele kommunen.

På denne baggrund anbefaler forvaltningen, at der gives anlægsbevilling til tag- og energirenovering af de to ejendomme, hvor bevillingen i hovedsagen lånefinansieres som energirenovering, og hvor der efterfølgende sker en lejeregulering til medfinansiering.

Forvaltningens bemærkninger efter Økonomiudvalgets behandling af sagen den 22. marts 2023

Forvaltningen har indhentet en vurdering af kommunens handlemuligheder fra advokaten, som tidligere har rådgivet kommunen i sagen – jf. punkt 3 på Økonomiudvalgets møde den 08-02-2023. Det nye notat er vedlagt sagen.

Det fremgår heraf, at kommunen ikke har mulighed for at opsige lejekontrakterne med mindre, at boligerne er kondemnabile efter byfornyelsesloven eller ejendommene skal nedrives. På baggrund af de tekniske rapporter har forvaltningen ikke haft grundlag for at erklære boligerne for kondemnabile.

Såfremt kommunen ønsker at sælge ejendommene uden lejere kan kommunen derfor alene forsøge at få de nuværende beboere til at flytte frivilligt til andre boliger, som kommunen kan tilbyde. Erfaringerne med at tilbyde borgere på akutboliglisten ledige almene boliger er imidlertid, at det er blevet stadig vanskeligere at anvise til mindre boliger, der prismæssigt matcher borgernes økonomi.

Det er på denne baggrund forvaltningens vurdering, at det vil blive en meget langstrakt proces med frivillig genhusning/flytning, der formentlig vil tage mindst et år, da beboerne generelt er glade for deres billige boliger og placeringen i et stille boligområde i Birkerød.

Samtidig er det advokatens vurdering, at kommunen som udlejer er pligtigt til at bringe forholdene i ejendommene i orden - i princippet uden unødigt ophold. Anbefalingen er således, at renoveringen igangsættes så hurtigt som muligt, da en udskydelse vil kunne blive ansvarspådragende for kommunen.

Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at en tagrenovering er eneste mulighed på kort sigt, og peger på en lånefinansiering, der kun i mindre grad belaster kommunekassen. Efterfølgende vil ejendommene kunne sælges som udlejningsboliger med lejerne, såfremt kommunen ikke ønsker ejendommene i ejendomsporteføljen.

Ejendommene vil også efter renoveringen over en længere årrække kunne tømmes for lejere, efterhånden som lejerne selv måtte opsige lejemålene, og efterfølgende vil ejendommene kunne sælges med mulighed for omdannelse til fx dobbelthuse. Sidstnævnte mulighed vil dog driftsøkonomisk være vanskelig, da der i en lang periode må forventes et lejetab.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at Økonomiudvalget tiltræder indstillingen som fremlagt til mødet den 22-03-2023.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

1) at ejendommene på Teglværksvej 20B og 48 i Birkerød renoveres med udskiftning af tag, varmesystem, vinduer, døre og ekstra isolering,

2) at der afsættes et rådighedsbeløb med tilhørende anlægsbevilling på 12 mio. kr. i 2023 til renoveringen, finansieret af en fremrykning af 2,8 mio. kr. fra 2024 til 2023 på projekt 451014 Ekstraordinær bygningsvedligeholdelse samt ved at forhøje kommunens låneramme med 9,2 mio. kr. i 2024, og at den årlige ydelse på 561.453 kr. finansieres af kassebeholdningen og indarbejdes i budget 2024 og frem, og

3) at der indarbejdes en årlig indtægt på 250.000 kr. fra 2024 og tyve år frem på driftsbudgettet under Beboelse. Indtægten tilgår kassebeholdningen.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

### **Bilag**

Vedligehold Teglværksvej 48

Vedligehold Teglværksvej 20B

## Punkt 6: Vedbæk Visionsplan - Bevilling til understøttelse af § 17. stk. 4-udvalg

23/7108

### Resumé

Kommunalbestyrelsen ([link](#)) vedtog den 23. februar 2022 at nedsætte et § 17. stk. 4 udvalg om Visionsplan for Vedbæk. Kommunalbestyrelsen vedtog den 18. maj 2022 ([link](#)) at give en bevilling på 600.000 kr. til rådgiverbistand.

§ 17. stk. 4 udvalget har siden været i gang med at udvikle en visionsplan med rådgiverbistand. Efter ønske fra udvalget ansøges der om yderligere midler til at understøtte en udvidet proces og yderligere rådgiverbistand. Efter ønske fra udvalget om en forlængelse af arbejdet ansøges der om yderligere midler til at understøtte en udvidet proces og yderligere rådgiverbistand.

Sagen forelægges Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om frigivelse af ekstrabevilling på 350.000 kr. til udarbejdelse af en visionsplan for Vedbæk.

### Sagsfremstilling

§ 17. stk. 4 udvalget har til formål at udarbejde en visionsplan for Vedbæk. Visionsplanen skal indeholde anbefalinger, der fremover kan understøtte udviklingen af Vedbæk som et attraktivt og velfungerende by- og boligområde. Der er samtidig lagt vægt på en åben og inddragende borgerproces.

#### Tilknyttede rådgivere

På baggrund af beslutningen i kommunalbestyrelsen den 18. maj 2022 igangsatte forvaltningen arbejdet med at indhente tilbud på rådgivning. Efter at have modtaget to forskellige tilbud fra relevante rådgivere, valgte forvaltningen at indgå samarbejde med et team fra Bureauet Niels Bjørn, STED APS og KOMMON. Dette valg blev fremlagt for visionsudvalget den 25. maj 2022 ([link](#)). Samtidig drøftede udvalget økonomi og procesplan for rådgivernes arbejde. Der blev afsat 500.000 kr. til honorar til rådgivere med mulighed for ekstraleverancer på 100.000 kr., hvis der opstod et særligt ønske fra udvalg/forvaltning om dette.

Procesplan for rådgiverne bestod i:

- Facilitering og understøttelse af otte udvalgsmøder (inkl. et møde til drøftelse af udkast til visionsplan og et møde til vedtagelse af planen).
- Planlægning og facilitering af borgerinddragelse (Vedbæk Havnedag 2022 og 2023, en byvandring og workshop, et plakat- og essayforløb med tilhørende borgerarrangement).
- Udarbejdelse af udkast til visionsplan samt endelig visionsplan medio 2023.

I foråret 2023 har der været omstrukturering af rådgivernes procesplan efter ønske fra visionsudvalget. Rådgiverne har understøttet og faciliteret ekstra møder i udvalget, men har til gengæld ikke skulle forestå borgerinddragelse på samme niveau som i deres tilbud. Forvaltningen har i stedet foretaget en række supplerende borgerinddragende aktiviteter.

Visionsudvalget ønsker at forlænge tidsplanen til ultimo 2023 med fortsatte møder i udvalget og tilknytning af rådgiverteamet, før udkastet til visionsplan kan fremlægges offentligt. Derfor ansøges der om yderligere bevilling til bl.a. forberedelse af udvalgsmøder, facilitering og opfølgning.

## Økonomi

Forvaltningen foreslår, at der anvendes 350.000 kr. til det fortsatte arbejde med Vedbæk Visionsplan, finansieret af restbudgettet på projekt 100012 Fortsat udvikling af kommunens bycentre.

Midlerne anvendes til rådgiverbistand og udgifter i forbindelse med afholdelse af møder og borgerinddragelse.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at der anvendes på 350.000 kr. til det fortsatte arbejde med Vedbæk Visionsplan, finansieret af restbudgettet på projekt 100012 - Fortsat udvikling af kommunens bycentre.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

Økonomiudvalget genoptager sagen på kommende møde.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

# Punkt 7: Igangsætning af Planstrategi 2023 - Temaer, proces og bevilling

23/7000

## Resumé

Formålet med en planstrategi er at fastlægge den politiske og strategiske retning for planlægningen af det fysiske miljø i kommunen. Med planstrategien beslutter kommunalbestyrelsen, i hvilket omfang kommuneplanen skal revideres.

I henhold til planloven skal kommunalbestyrelsen vedtage en planstrategi og en strategi for bæredygtig udvikling hvert fjerde år.

Som opfølgning på kommunalbestyrelsesseminar i januar 2023, hvor arbejdet med strategien blev indledt og drøftet, fremlægger forvaltningen i denne sag forslag til temaer og den videre proces samt ansøgning om bevilling.

Sagen forelægges Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på beslutning om igangsættelse af udarbejdelse af en ny planstrategi, temaer og proces samt bevilling.

## Sagsfremstilling

Arbejdet med planstrategien er en mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan formulere en stærk vision for Rudersdal Kommunes udvikling og fastlægge strategiske mål og plejemærker, som er bredt dækkende for kommunen som helhed.

En planstrategi skal ifølge planloven indeholde en strategi for kommunens langsigtede udvikling samt sætte retning for kommunens fysiske planlægning og arealudvikling. Herudover skal strategien oplyse om den planlægning, der er gennemført efter den seneste kommuneplanrevision.

Der skal også træffes beslutning om, hvorvidt kommuneplanen skal helt eller delvis revideres. Ved delvis revision kan der for eksempel foretages revision af kommuneplanens bestemmelser for en række særlige emner. På nuværende tidspunkt er der også et krav i planloven om, at kommunalbestyrelsen skal offentliggøre en strategi for bæredygtig udvikling, en såkaldt Lokal Agenda 21-strategi. Den vil indgå i planstrategien.

### Oplæg til planstrategi - Et bæredygtigt Rudersdal

Med afsæt i kommunalbestyrelsens strategiseminar den 20. januar 2023, den afholdte borgersamling om FN's Verdensmål og DK2020 Klimahandlingsplanen foreslår forvaltningen, at den overordnede ramme for arbejdet med planstrategien er 'Et bæredygtigt Rudersdal'.

På baggrund af strategiseminaret foreslår forvaltningen, at strategien tager afsæt i følgende fem temaer:

- Borgernes Rudersdal
- Det gode hverdagsliv
- Det grønne og blå Rudersdal
- Levedygtige byer og lokalområder
- Grøn omstilling

Opsamling fra strategiseminaret samt oplæg til temaer og proces for planstrategien er vedlagt som bilag. Under hvert tema er nævnt en række af de budskaber og pejlemærker, som blev fremført på seminaret, og som der kan arbejdes videre med.

Et supplement til planstrategien kan blive et bæredygtighedsværktøj, der kan bruges i planprocesser, dialog om byggesager og ved tilrettelæggelse af nye projekter.

## Borgerinddragelse

Repræsentanter for borgerne i Rudersdal Kommune har i forbindelse med borgersamlingen om FN's Verdensmål formuleret en vision og anbefalinger om en bæredygtig fremtid i Rudersdal Kommune. Forvaltningen foreslår, at planstrategien blandt andet tager afsæt i borgersamlingen, og at der arbejdes videre med eksempelvis borgersamlingens vision.

I den videre proces med udarbejdelse af planstrategien foreslår forvaltningen, at borgerne kan komme med input til strategien gennem online inddragelse på samarbejdsplatformen Sammen om Rudersdal, <https://sammenom.rudersdal.dk/da-DK/>.

Derudover anbefales det, at der arrangeres en række åbent hus-arrangementer med stande på kommunens biblioteker i henholdsvis Holte, Birkerød, Nærum og Vedbæk, så borgere kan komme forbi, når det passer ind i deres hverdag og give input til strategien. Forvaltningen foreslår, at der deltager både repræsentanter fra forvaltningen og Økonomiudvalget ved arrangementerne.

I forbindelse med den offentlige høring af forslaget til planstrategien foreslås det endvidere, at der afholdes et borgermøde.

Den planlagte tidsplan fremgår af vedlagte bilag og lægger op til, at strategien kan sendes i høring primo 2024 og vedtages endeligt i foråret 2024.

## Økonomi

Der er afsat 750.000 kr. til projekt 452072 Planstrategi og Kommuneplan i 2022, som blev overført til 2023. Derudover er der afsat 781.000 kr. til projektet pr. år i 2023 og 2024. De afsatte rådighedsbeløb svarer til det niveau, der normalt afsættes til arbejdet med planstrategien og efterfølgende kommuneplanarbejdet.

Forvaltningen foreslår, at der gives en anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. Midlerne anvendes til projektressourcer til at varetage projektledelse i 2023 og 2024 (700 t.kr. svarende til et halvt årsværk i to år) og opsætning af en ny digital platform til brug for offentliggørelse af planstrategi og den efterfølgende kommuneplan på hjemmesiden (drift og udvikling af kortløsning ca. 350 t. kr.). Derudover vil midlerne blive brugt til kommunikationstiltag inkl. fotos, borgerdialog og -møder samt eventuelle analyser.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at Økonomiudvalget godkender udarbejdelsen af en ny planstrategi under overskriften 'Et bæredygtigt Rudersdal og med de fem temaer som grundlag for det videre arbejde,

- 2) at Økonomiudvalget godkender den skitserede tidsplan og borgerinddragelsesproces, og
  
- 3) at der gives en anlægsbevilling på 1.500.000 kr. til udarbejdelse af Planstrategi 2023 samt opstart af Kommuneplan 2025, finansieret af de afsatte rådighedsbeløb på projekt 452072 Planstrategi og Kommuneplan.

## **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

## **Bilag**

Udkast til oplæg til indhold i planstrategi - Et bæredygtigt Rudersdal

Opsamling - Visions- og strategiproces - 20. januar 2023

## **Punkt 8: Ligestillingsredegørelse 2023**

23/7689

### **Resumé**

Ifølge Ligestillingslovens § 5 og § 5a skal alle kommuner, regioner og staten hvert tredje år indberette en ligestillingsredegørelse til Digitaliserings- og Ligestillingsministeriet.

Rudersdal Kommune har sidst indberettet ligestillingsredegørelse i 2020.

Rudersdal Kommunes ligestillingsredegørelse for perioden 1. juni 2020 til 31. maj 2023 forelægges Økonomiudvalget til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Hvert tredje år skal alle kommuner, regioner og staten redegøre for deres arbejde med ligestilling. Dette gøres i et bundet spørgeformat fremsendt af Digitaliserings- og Ligestillingsministeriet.

Rudersdal Kommunes ligestillingsredegørelse 2023 er udarbejdet på baggrund af indberetning fra ledelsen i kommunens forvaltningsområder.

Formelt skal Økonomiudvalget godkende redegørelsen, inden den endeligt kan indberettes til Digitaliserings- og Ligestillingsministeriet.

Ligestillingsredegørelse 2023 vedlægges.

Forvaltningen er i gang med at udarbejde en Ligestillingsplan, der beskriver, hvordan organisationen fremover vil arbejde for at fremme ligestilling. Planen fremlægges i særskilt sag på et kommende Økonomiudvalgsmøde.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at ligestillingsredegørelse 2023 godkendes.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

### **Bilag**

Ligestillingsredegørelse 2023.pdf

## **Punkt 9: Kommunernes Fælleskommunale Ledelsesinformation**

23/8116

### **Resumé**

Rudersdal Kommune skal tage stilling til en eventuel 10-årig forlængelse af deltagelsen i det Fælleskommunale Ledelsesinformationssystem, FLIS.

Sagen forelægges ØU og Kommunalbestyrelsen til orientering.

### **Sagsfremstilling**

Rudersdal Kommune har siden 2010 været en del af og betalt til udviklingen af en fælleskommunal dataløsning i form af det Fælleskommunale Ledelsesinformationssystem (FLIS), der udvikles og drives af KOMBIT.

FLIS blev grundlagt med ønsket om at give kommunerne et strategisk benchmark-løsning og fælleskommunalt styrings- og ledelsværktøj, der giver overblik over egne og andres kommuners data på en lang række områder. Pr. 1. april 2020 var 90 kommuner tilsluttet FLIS.

FLIS har været i genudbud, og den nuværende aftale udløber med udgangen af 2023. Landets kommuner skal derfor inden sommerferien træffe beslutning om en eventuel forlængelse af tilslutningen til FLIS for en 10-årig periode.

Med budget 2023 blev det vedtaget, at der kan frigøres råderum for samlet set 10 mio.kr. via administrative, tværgående initiativer. I forlængelse heraf har forvaltningen haft fokus på at realisere en del af potentialerne via IT-indkøbsinitiativer. I den forbindelse peger forvaltningen på, at opsigelsen af FLIS kan bidrage til realisere disse besparelser.

Det skal ses i lyset af, at det nuværende brug af FLIS er meget begrænset, og at opsigelsen af FLIS ikke umiddelbart vil have de større konsekvenser for forvaltningens analysemuligheder. Størstedelen af de data, der i dag ligger i FLIS, kan således tilgås via andre kilder, fx Danmarks Statistik.

### **Økonomi**

Rudersdal kommune betaler i dag ca. 500 t.kr. om året til FLIS. Prisen vil fremadrettet være ca. 425 t.kr. årligt under forudsætning af, at alle kommuner tilslutter sig.

Hvis Rudersdal kommune træder ud af FLIS vil den årlige besparelse bidrage til udmøntningen af de tværgående effektiviseringer vedtaget i budget 2023.

### **Indstilling**

Direktionen forslår indstillet, at sagen forelægges til orientering.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

# Punkt 10: Istandsættelse af vejafvanding - Anlægsbevilling

23/64

## Resumé

Rudersdal Kommune er ansvarlig for vejafvandingen på offentlige veje, stier og pladser. Renoveringsbehovet for regnvandsledningerne blev i 2020 vurderet at være 29 mio. kr.

Der søges om anlægsbevilling på 5 mio. kr. til at renovere vejafvandingen på de vejstrækninger, som skal have nyt asfaltslidlag i 2023 samt til at udbedre akutte problemer på andre veje.

Sagen forelægges Klima- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune er ansvarlig for vejafvandingen på offentlige veje, stier og pladser. Regnvandet løber til vejbrønde, som via en stikledning fører vandet til enten kloaknettet eller en regnvandsledning. Novafos A/S har ansvaret for kloaknettet, og Rudersdal Kommune har ansvaret for regnvandsledninger. Vejbrønde og stikledninger er altid kommunens ansvar på de offentlige veje. På private fællesveje og private veje er de tilstødende grundejere ansvarlige.

Forvaltningen orienterede den 15. april 2020 Miljø- og Teknikudvalget, pkt. 6 ([link](#)), om regnvandsledningernes tilstand. På baggrund af en tv-inspektion af 22 km af kommunens 30 km regnvandsledninger til vejvand blev renoveringsbehovet vurderet at være 29 mio. kr. (2020 priser). Det endelige behov afhænger af, i hvor høj grad regnvandsledningerne overtages af Novafos i forbindelse med separatkloakering iht. områdeplanerne. Kommunalbestyrelsen gav den 27. maj 2020, pkt. 9 ([link](#)), en anlægsbevilling på 3 mio. kr. til renovering af de ledningsstrækninger, der var i dårligst stand.

Renoveringsbehovet på 29 mio. kr. dækker alene udgiften til renovering af selve regnvandsledningen. Dertil kommer alle stikledningerne, der fører regnvandet fra de 9.000 vejbrønde ud til kloaknettet eller regnvandsledningen. Der er ikke et samlet overblik over tilstanden af stikledningerne, da tv-inspektion vil koste ca. 10-12 mio. kr. Det må dog formodes, at der er et stort efterslæb på renoveringen, da der i driftsbudgettet alene er økonomi til at udføre pletvise, akutte reparationer. Der er afsat midler i budgettet til istandsættelse af vejafvanding og regnvandsledninger med 10 mio. kr. 2023.

Rettidig omhu er af stor betydning i forhold til at holde udgiften til renovering af stikledningerne nede. Hvis ledningerne renoveres, inden de er i for dårlig stand, kan det ske med strømpeforing, som er en effektiv metode til renovering af slidte ledninger. Hvis ledningen er i for dårlig stand, er det nødvendigt at grave ledningen op og udskifte den. Det er væsentligt mere omfattende end en strømpeforing og koster op til ca. otte gange så meget.

## Anlægsbevilling

Der er i budget 2023 et rådighedsbeløb på projekt 152203 Istandsættelse af vejafvanding og regnvandsledninger på 10 mio. kr. Forvaltningen foreslår, at der sker renovering af regnvands- og stikledninger på de vejstrækninger, der skal have nyt asfaltslidlag i 2023 for at undgå efterfølgende opgravning i nyrenoverede veje. Endvidere ønsker forvaltningen at udbedre akutte problemer med vejafvandingen på øvrige veje, der ikke skal have nyt asfaltslidlag i år.

Der søges derfor anlægsbevilling på 5 mio. kr. finansieret af projekt 152203 Istandsættelse af vejafvanding og regnvandsledninger.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at der gives en anlægsbevilling på 5 mio. kr. til istandsættelse af vejafvanding og regnvandsledninger finansieret af rådighedsbeløb i 2023 på projekt 152203 Istandsættelse af vejafvanding og regnvandsledninger.

### **Vedtagelse i Klima- og Miljøudvalget den 10-05-2023**

KLIMA- OG MILJØUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Klima- og Miljøudvalgets indstilling tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

## Punkt 11: Status på offentligt tilgængelige ladestandere

23/64

### Resumé

Klima- og Miljøudvalget godkendte den 9. november 2022 lokationerne for udbuddet af offentligt tilgængelige ladestandere.

Udbuddet er nu gennemført, og kommunen har indgået kontrakter med to operatører, som har tilbudt kommunen en lejeindtægt for samtlige 38 lokaliteter.

Sagen forelægges Klima- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

### Sagsfremstilling

Klima- og Miljøudvalget godkendte den 9. november 2022, pkt. 6 ([link](#)) lokationerne for udbuddet af offentligt tilgængelige ladestandere.

Udbuddet af de 38 lokaliteter, fordelt på seks delkontrakter, blev offentliggjort den 5. december 2022. Ved tilbudsfristens udløb den 16. januar 2023 havde forvaltningen modtaget tilbud fra seks operatører, som hver især har budt på én eller flere delkontrakter. Den 14. februar 2023 fik de bydende besked om resultatet af evalueringen, hvorved delkontrakt 1, 2, 3, 5 og 6 blev tildelt PowerGo, mens delkontrakt 4 blev tildelt E.ON.

Både PowerGo og E.ON. har tilbudt kommunen en årlig lejeindtægt for de seks delkontrakter. Samlet giver det kommunen en indtægt på knap 4 mio. kr. i den 10-årige kontraktperiode.

PowerGo og E.ON. etablerer samlet 190 udtag fordelt på de 38 lokaliteter. PowerGo etablerer 172 udtag, mens E.ON etablerer 18 udtag i alt. På hovedparten af lokaliteterne bliver der etableret såkaldte normalladere (11 kwh). Ved Kulturcenter Mariehøj, i Holte Midtpunkt, på p-arealet ved Meny i Bistrup og på p-arealet ved Vedbæk Station etableres der lynladere.

Forvaltningen har forhandlet de endelige kontrakter med de to operatører, og kontraktindgåelsen er nu afsluttet. PowerGo og E.ON er i proces med at søge netselskabet (Radius) om tilslutningstilladelse. Radius har oplyst, at sagsbehandlingstiden for anmodning om forsyning pt. er seks måneder. Når forsyningen er på plads, kan operatørerne etablere ladestanderne.

PowerGo og E.ON. er, i henhold til kontrakten, forpligtet til at etablere ladestanderne hurtigst muligt, og det er fortsat forvaltningens forventning, at ladestanderne vil være i drift i år. Det afhænger dog af sagsbehandlingstiden hos Radius, herunder kapaciteten i elnettet på de enkelte lokaliteter, samt gravetilladelser og koordineringen heraf.

Forvaltningen har offentliggjort resultatet af udbuddet som nyhed på kommunens hjemmeside og udsendt en pressemeddelelse.

Kommunen vil med kontraktindgåelsen få en lejeindtægt de næste 10 år. E.ON tilbyder en årlig lejebetaling på 33.100 kr. for deres ene kontrakt fra 2024. PowerGo tilbyder en samlet årlig lejeindtægt for deres fem kontrakter på 362.126 kr. fra 2023.

Der søges derfor om en indtægtsbevilling på driften på 0,362 mio. kr. i 2023 og 0,395 mio. kr. årligt fra 2024-2032 inkl. Det forventes, at administration af kontrakterne vil afføde opgaver for forvaltningen. Det foreslås, at der afsættes 150.000 kr. årligt.

Fratrukket administrationsomkostninger giver kontrakterne kommunen en nettoindtægt på 0,212 mio. kr. i 2023 og 0,245 mio. kr. årligt i kontraktperioden 2024-2032. Det foreslås, at beløbet tilgår kommunekassen.

Der blev givet en anlægsbevilling på 2,5 mio. kr. til projektet den 2. februar 2022, pkt. 3 ([link](#)). Der skal afholdes yderligere udgifter til forberedelse af p-pladserne og til skiltning, forventeligt i 2023. Det skønnes, at det samlede forbrug på anlægsprojektet vil andrage ca. 0,8 mio. kr.

Der er i anlægsbudgettet afsat i alt godt 5 mio. kr. til at etablere ladestandere, herunder forberedelse af p-pladserne. Beløbet var afsat for at kunne dække evt. udgifter til etablering af ladestandere, såfremt eksterne operatører krævede betaling for at etablere ladestanderne.

Med den nuværende kontraktindgåelse er der budt på alle seks delkontrakter, og kommunen skal derfor kun anvende ca. 0,8 mio. kr. i alt til at etablere ladestandere på de 38 lokaliteter.

Det foreslås, at 4,2 mio. kr. lægges i kassen.

Forvaltningen vil i den 10-årige kontraktperiode løbende følge behovet for eventuel udvidelse på de enkelte lokaliteter såvel som for etablering af offentligt tilgængelige ladestandere andre steder i kommunen.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at status på etablering af ladestandere tages til efterretning,
- 2) at der gives en negativ tillægsbevilling på 0,362 mio. kr. i 2023 og 0,395 mio. kr. fra 2024-2032 inkl. vedr. lejeindtægter for arealer til ladestandere,
- 3) at der gives en positiv tillægsbevilling på 0,15 mio. kr. i 2023 og frem til administration af kontrakterne mm. i 2023 og frem, og
- 4) at gives en negativ tillægsbevilling til rådighedsbeløbet på 4,2 mio. kr. på projekt 152196 Forberede opsætning af elbil-ladestander på offentlige p-pladser som tilgår kommunekassen.

## **Vedtagelse i Klima- og Miljøudvalget den 10-05-2023**

KLIMA- OG MILJØUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Forinden bortfaldt følgende ændringsforslag ad punkt 2) og 4) fremsat af Christoffer Emil Jexen (Ø):

'at de negative tillægsbevillinger afsættes til yderligere klimaindsatser, jf. Klimahandlingsplanen, hvilke specifikke indsatser drøftes på førstkommende Klima- og Miljøudvalgsmøde efter oplæg fra forvaltningen' med seks stemmer imod Court Møller (B), Peter Andreas Lemmich (C), Søren Hyldgaard (V), Anette Maj Billesbølle (A), Anne Christiansen (L), Dorte Nørbo (F) og med en stemme for Christoffer Emil Jexen (Ø).

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Klima- og Miljøudvalgets indstilling tiltrådt ad. punkt 1 og 3

Ad punkt 2 og 4:

Økonomiudvalget indstiller Klima- og Miljøudvalgets indstilling med 7 stemmer for (Socialdemokratiet, Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti, SF, Lokallisten og Venstre) og 1 stemme imod (Enhedslisten).

Forinden bortfaldt følgende ændringsforslag ad punkt 2) og 4) fremsat af Christoffer Emil Jexen (Enhedslisten) 'at de negative tillægsbevillinger afsættes til yderligere klimaindsatser, jf. Klimahandlingsplanen, hvilke specifikke indsatser drøftes på førstkommende Klima- og Miljøudvalgsmøde efter oplæg fra forvaltningen' med 7 stemmer imod (Socialdemokratiet, Radikale Venstre, Det Konservative Folkeparti, SF, Lokallisten og Venstre) og med 1 stemme for (Enhedslisten).

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

## **Bilag**

Antal ladeudtag maj 2023

# Punkt 12: Renovering af afd. 13 Buskehøj, 2850 Nærum - Godkendelse af skema B

23/6853

## Resumé

Gl. Holte Boligselskab, afd. 13 Buskehøj, Buskehøjvej 1-15, Mariehøjvej 4-15 og Lendemosevej 21-35, 2850 Nærum, ansøger om godkendelse af skema B med igangsættelse af renoveringssagen samt optagelse af realkreditlån, kommunal garanti og kapitaltilførsel.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 24. april 2019 skema A, punkt 16, ([link](#)), et budget på 104.410.600 kr., der omfatter ombygning og sammenlægning af boliger med nye boliger til følge. Renovering af tage, facaderenovering med udskiftning af hoveddøre og renovering af forsatsvinduer, renovering af alle badeværelser, skimmelrenovering, nye terrændæk i stueetager og nye gulve i alle bolig, efterisolering af etagedæk mod loft, nye køkkener i alle boliger og etablering af mekanisk ventilation og emhætte. Dertil renovering af kloakker og forskønnelse af udearealer.

Mange boliger har inden for de seneste år fået udskiftet deres gaskedler. Fjernvarme og eventuelt egen fælles varmepumpe forventes at blive fremtidens varmekilde. Der pågår undersøgelser vedr. en lokal anden varmeløsning.

Afdeling Buskehøj har tidligere hørt under Søllerød Sociale Boligselskab, men blev ultimo 2020 lagt over i Gl. Holte Boligselskab som en selvstændig afdeling.

Byplanudvalget har den 8. februar 2017 godkendt nedlæggelse af ti lejemål, idet afdelingen ønskes fremtidssikret og styrket ved at kunne råde over større og lysere lejemål i en opdateret standard.

Buskehøj afd. 13 er opført i 1918-1920 og består af 16 huse i to etager. Der er i alt 84 familieboliger fordelt på i alt 4.377 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Lejlighedernes bruttoareal varierer mellem 41-63 m<sup>2</sup>. Der er delvis kælder, uden opvarmning, under alle bygningerne.

Der vil blive behov for genhusning af afdelingens beboere. Afklaring af løsning i forhold til intern genhusning og/eller midlertidig genhusning i pavilloner pågår.

Boligkontoret Danmark ansøgte, efter afholdt licitation i oktober 2022 i Buskehøj, om godkendelse af skema B for det samlede renoveringsprojekt på 159.018.121 kr. og igangsættelse af renoveringen. Det mest fordelagtige tilbud kom fra entreprenør Einer Kornerup.

Efter afholdelse af licitation er fordelingen af renoveringsomkostningerne følgende:

Håndværkerudgifter inkl. omkostninger

Skema A

Skema B

Støttede inkl. fordelte arbejder	60.179.000 kr.	92.231.000 kr.
Ustøttede arbejder	44.231.600 kr.	66.787.121 kr.
I alt	104.410.600 kr.	159.018.121 kr.

#### 30-årig realkreditbelåning

Støttede lån	60.179.000 kr.	92.231.000 kr.
Ustøttede lån	35.431.600 kr.	32.987.121 kr.
- LBF reguleringskonto		25.000.000 kr.
- Trækningsret	5.000.000 kr.	5.000.000 kr.
Fællespuljebidrag	1.680.000 kr.	1.680.000 kr.
Henlæggelser	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.120.000 kr.	1.120.000 kr.
I alt	104.410.600 kr.	159.018.121 kr.

#### Huslejeniveau

Husleje	1.012 kr.	1.204 kr.
Finansieringsbehov	4.171.892 kr.	5.115.081 kr.

#### Finansiering

Fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden	9.000 kr.	9.000 kr.
Fritagelse for pligtmæssige bidrag	230.000 kr.	230.000 kr.
Huslejestigning		485.744 kr.
Nedsættelse af driftsudgifter		500.000 kr.
Tilskud Dispositionsfond/driftslån	1.807.000 kr.	
Yderligere tilskud fra Dispositionsfonden		1.000.000 kr.
Yderligere tilskud Dispositionsfonden mankolån/driftsstøtte	2.125.892 kr.	2.896.854 kr.
I alt	4.171.892 kr.	5.121.589 kr.

Budgetoverskridelsen i forhold til skema A udgør 54.607.521 kr.

## Renoveringssagen – redegørelse for budgetoverskridelsen

Mangor og Nagel Arkitekter har den 24. marts 2022 redegjort for undersøgelser og detaljering af renoveringsprojektet Buskehøj, hvor der er konstateret større og mindre forhold, som har været nødvendige at indarbejde i projektet. Det største forhold har været tagkonstruktionernes tilstand, og de omfattende tiltag, der er nødvendige for at udbedre og fremtidssikre tagene.

Hvor man oprindeligt forventede at kunne udbedre manglende ventilation af tagene ved et mindre indgreb i tagfoden, har det vist sig nødvendigt med en komplet udskiftning af tagbelæggningerne.

De væsentligt øgede udgifter, det nuværende marked med materialepriser, der igennem en længere periode er steget eksponentielt, samt stor efterspørgsel på arbejdskraft, har gjort det nødvendigt at undersøge mulighederne for yderligere finansiering inden, projektet blev sendt i udbud.

På baggrund heraf har det været nødvendigt at finde besparelser i projektet. Det er ikke ønskeligt at skulle finde besparelser, men desværre er det en nødvendighed for at kunne gennemføre projektet.

### Kapitaltilførsel og reguleringskonto

Landsbyggefonden har i deres behandling af støttesagen meddelt, at der er behov for kapitaltilførsel i form af en femtedelsordning. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at der er behov for tilførsel af 1.120.000 kr., hvoraf kommunens andel udgør 224.000 kr.

Landsbyggefonden har i april 2019 meldt, at fonden medvirker til kapitaltilførselsager i form af en femtedelsordning, jf. almenboligloven § 92.

Landsbyggefondens reguleringskonto anvendes til dækning af udgifter til fysisk opretning, der overstiger udgifterne i helhedsplanen og sagsfremstillingen fra Landsbyggefonden, jf. almenboligloven § 94.

### Lån og kommunal garanti

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 91, stk. 6 og § 98, jf. § 127.

Jyske Realkredit har vurderet ejendommen og meddelt, at der for det støttede lån på kr. 92.231.000 skal stilles en 100 % kommunal garanti med en tilhørende 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

For det ustøttede lån har Jyske Realkredit beregnet, at der skal stilles en kommunal garanti på 68,53 % af lånet svarende til 22.605.000 kr.

Det er forbeholdt kreditforeningsselskaberne at beregne størrelsen på de endelige garantier, såfremt de måtte ændre sig. Den endelige beregning vil således blive foretaget, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og skema C skal godkendes.

Det samlede renoveringsprojekt har været forelagt beboerne med efterfølgende vedtagelse på et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. marts 2022.

Landsbyggefonden har meddelt tilsagn om ydelsesstøtte til driften for at holde huslejen på et passende niveau. Det nuværende lejeniveau i henhold til budget 2023 er 1.029 kr. pr. m<sup>2</sup>

Efter afsluttet renovering vil lejeniveauet udgøre 1.204 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til en stigning på 175 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Den godkendte husleje forventes at blive indekseret med 2 % hvert år, jf. Landsbyggefondens praksis om at beregne støtte, driftslån m.m. Der kan komme ændringer afhængig af inflationen og konjunkturer på byggemarkedet.

#### Procedure

Det er forvaltningens vurdering, at den forestående, samlede renovering bestående af såvel støttede som ustøttede arbejder er påkrævet for, at afdelingen kan opnå sunde og tidssvarende boliger med et godt indeklima, og hvor der tillige vil opnås en forbedret kvalitet og effektiv drift.

Tilsagn til renoveringen er betinget af, at arbejdet gennemføres med respekt for det oprindelige udseende i forhold til både valg af farver og materialer, der netop er tidstypisk for Buskehøjs arkitektur.

Den samlede renovering er så omfattende og nødvendig, at den del af arbejdet, der er støttet, ikke vil kunne gennemføres optimalt, såfremt det ustøttede arbejde ikke også gennemføres. Det ustøttede arbejde vurderes som ekstraordinært renoveringsarbejde, der på alle måder vil være nødvendig for hele renoveringssagen og for at opnå en afdeling med velfungerende boliger.

Ansøgning om godkendelse sker i henhold til, at renoveringssagen har været forelagt beboerne i afdelingen, jf. almenboliglovens § 37, samt efterfølgende godkendelse af kommunen inden igangsættelse, jf. almenboligloven § 28, stk. 1. Optagelse af pant vedrørende realkreditbelåning sker, jf. almenboliglovens § 29. Kapitaltilførsel i form af lån og kommunal garanti i forbindelse med optagelse af støttede lån sker, jf. almenboligloven § 91, § 92 og § 127.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives skema B tilsagn til igangsættelse af renoveringen med forbehold for Landsbyggefondens godkendelse,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån, og
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til to kommunale garantier og tilsagn til 5-delsordning angående lån på 224.000 kr.

### **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 10-05-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023

ØKONOMIUDVALGET indstiller Arkitektur- og Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

### **Bilag**

Oversigt - Skema ABC

# Punkt 13: Status for renoveringsprojekter i kommunens svømmehaller - Anlægsbevilling

23/3756

## Resumé

Forvaltningen fremlægger en status for projekterne med renovering af kommunens svømmehaller, herunder anmodning om frigivelse af anlægsbevillinger for i alt 3.287.000 kr.

Sagen fremlægges til beslutning for Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen.

## Sagsfremstilling

Myndighedskravene til drift af offentligt tilgængelige svømmebade er skærpet markant i starten af 2019. Myndigheden har pligt til at føre tilsyn i passende intervaller med hygiejne i og omkring bassiner og omklædning, samt med de tekniske installationer i vandbehandlingen.

På den baggrund og som et led i Idrætsanalysen, som blev påbegyndt i 2018, afdækkede SWECO et stort efterslæb og behov for renovering af kommunens svømmehaller. Efter de første undersøgelser blev Skovlyskolens svømmehal taget ud af drift den 01.07.2019. Den 25.09.2019 godkendte Kommunalbestyrelsen denne beslutning.

Idrætsanalysen blev fremlagt for Kommunalbestyrelsen den 28.10.2020, og i løbet af 2021 er der givet anlægsbevilling til nødvendige og akutte renoveringer i de tre svømmehaller. Uddybende notat vedlægges.

Projekterne er en nødvendighed, dels for at opnå myndighedsgodkendelse til at holde svømmehallerne åbne og i funktion, og dels for at sikre vedligeholdelsesstand og fremtidig drift.

Til budgetlægningen for 2024-27 vil der blive fremlagt notat om behov for renoveringer i de tre svømmehaller, som ligger ud over de nødvendige og akutte renoveringer. Heri vil indgå forslag til økonomi og angivelse af hvornår renoveringerne bør gennemføres.

### Trørøds skolens svømmehal

Her er entret med et rådgivende firma i forhold til omklædnings- og badefaciliteter m.m. Samme firma har stået for at entre med underleverandører samt stået for byggeledelsen. Det er konstateret, at mange arbejder ikke er udført tilfredsstillende, ligesom det ikke har været muligt at få udleveret den fornødne dokumentation for udført rådgivning og byggeledelse, hvorfor betaling til det rådgivende firma er tilbageholdt.

### Rundforbi Svømmehal

Der er i vedlagte notat redegjort nærmere for etableringen af et nyt wellnessbassin. Bassinet var i starten utæt, hvilket nu er udbedret af udførende firma. Der mangler godkendelse af bassinet, hvorfor det fortsat er lukket.

Der er herudover ikke udført arbejder som forventet vedrørende påbegyndende renovering af ventilationsanlægget i omklædningsrum.

## Vandbehandling

Der er nyinstallerede vandbehandlingsanlæg i Trørødskolens og Rundforbi svømmehaller, bl.a. med ny teknologi til dosering af klor i badevandet. Der har ikke kunnet opnås endelig myndighedsgodkendelse til driften af vandbehandlingsanlæggene, hovedsageligt fordi restprodukterne fra klordoseringsanlæggene ikke må udledes til kloak. Der er derfor etableret en løsning med opsamling og tømning.

Birkerød Svømmehal har stadig den gamle teknologi til vandbehandling, idet en udskiftning af dette anlæg ikke har været nødvendig endnu, og fordi en endelig beslutning om svømmehallens fremtid indgår i helhedsplanen for Birkerød Idrætscenter.

## Stævning

Det oprindeligt valgte rådgivende firma og firmaet bag wellnessbassinet har via deres advokat indgivet stævning til Byretten i Lyngby for den manglende betaling.

Forvaltningen har anmodet advokatfirmaet Molt Wengel, der er specialister i entrepriseret, om at repræsentere kommunen.

Advokatfirmaet fraråder en påbegyndelse af udbedring af fejl og mangler ved wellnessbassinet i Rundforbi Svømmehal samt i Trørødskolens svømmehal af hensyn til bevisbyrden. Der bør foreligge uvildigt syn og skøn forinden udbedring kan påbegyndes.

## Udbedring

Teknologisk Institut har gennemgået vandbehandlingsanlæggene i de tre svømmehaller for mangler i forhold til myndighedsgodkendelse, og de øvrige områder af de tre svømmehaller er gennemgået af ERIK Arkitekter og SWECO, ligeledes med henblik myndighedsgodkendelse.

De fremsendte rapporter er gennemgået af SWECO, der ud fra disse har aflagt et overslag for udbedring af fejl og mangler, samt udbedringer frem mod en endelig myndighedsgodkendelse.

## Økonomi

Af hensyn til sagens karakter ser forvaltningen de tre anlæg projekt nr. 300105, Trørødskolens svømmehal, projekt nr. 300124, Birkerød Svømmehal og projekt nr. 300127, Rundforbi Svømmehal i sammenhæng.

Der er foretaget beregninger, bl.a. via SWECO, på mulige restbetalinger til rådgiverhonorarer, tilbageholdte betalinger for rådgivning og udførte arbejder samt beregnede udgifter til udbedringer i forhold til det udførte arbejde samt endelig miljøgodkendelse for i alt 8.148.000 kr. jfr. det vedlagte uddybende bilag.

Forbruget på anlæggene pr. 19.04.2023 er på 22.726.435 kr. og der er kalkuleret med 30.887.000 kr. til nødvendige og akutte renoveringer i svømmehallerne. Der er et restbudget på 8.160.565 kr.

Kommunalbestyrelsen har givet anlægsbevilling for i alt 27.600.000 kr. Der mangler frigivelse af anlægsbevilling på 1.287.000 kr. finansieret af rådighedsbeløb på projekt 300124, Birkerød Svømmehal. Endvidere mangler der frigivelse af anlægsbevilling på 2.000.000 kr. finansieret af rådighedsbeløb på projekt 300127, Rundforbi Svømmehal. Hermed er der givet bevillinger på i alt 30.887.000 kr. til de nødvendige og akutte renoveringer.

Til budgetlægningen for 2024-27 vil der blive fremlagt notat om behov for renoveringer i de tre svømmehaller, som ligger ud over de nødvendige og akutte renoveringer, med forslag til økonomi og angivelse af hvornår renoveringerne bør gennemføres inden for en 10 årig periode.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at sagen forelægges til orientering,
- 2) at der gives en anlægsbevilling i 2023 på 1.287.000 kr. på projekt 300124, Birkerød Svømmehal finansieret af tilsvarende rådighedsbeløb på projektet, og
- 3) at der gives en anlægsbevilling i 2023 på 2.000.000 kr. på projekt 300127, Rundforbi Svømmehal finansieret af tilsvarende rådighedsbeløb på projektet.

## **Vedtagelse i Kultur- og Fritidsudvalget den 10-05-2023**

KULTUR- OG FRITIDSUDVALGET indstiller direktionens forslag tiltrådt

Randi Mondorf (V) deltog ikke under behandlingen af dette punkt.

## **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Kultur- og Fritidsudvalgets indstilling tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

# Punkt 14: Ravnholm skole, matrikel Nærum - udskiftning af teglsten - tillægsbevilling anlæg

22/15260

## Resumé

Under arbejdet med reoveringen af Ravnholm skole, matrikel Nærum har det vist sig, at teglstenene på bygning 1 er af en sådan beskaffenhed, at de i betydeligt omfang ikke kan genbruges. Det har derfor været nødvendigt at udvide byggeprojektet med en udskiftning af teglstenene og en energioptimering af taget.

Forvaltningen søger om en tillægsbevilling på 3,5 mio. kr. til en energireovering af taget på Ravnholm skole.

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

## Sagsfremstilling

I forbindelse med reoveringen af taget på Ravnholm Skole, matrikel Nærum på bygning 1 har det vist sig, at et væsentligt omfang af teglsten blev ødelagt i forbindelse med demonteringen, hvor hele rygningen gik i stykker. For ikke at være nødsaget til at afbryde arbejdet, har det med kort varsel været nødvendigt at træffe beslutning om håndtering af sagen. På den baggrund har borgmesteren givet forvaltningen bemyndigelse til umiddelbar igangsættelse af udskiftning af teglstenene, efter reglen i den kommunale styrelseslov, § 31, stk. 1. I den forbindelse er det besluttet at skifte hele taget med nye teglsten og efterisolere, hvorved taget samtidig energireoveres.

Beslutningen om en akut bemyndigelse til forvaltningen har gjort det muligt, at holde den afledte merudgift til byggeriet inden for en ramme på 3,5 mio. kr. Vurderingen er, at de afledte merudgifter ville have medført en udgift på minimum 1 mio. kr. yderligere, såfremt forvaltningen havde afventet en udvalgsbeslutning. Økonomiudvalget er mundtligt orienteret om bemyndigelsen på mødet d. 19. april 2023 og kommunalbestyrelsen på mødet den 26. april 2023.

De yderligere merudgifter på 1 mio. kr. hvis arbejdet havde været afbrudt skyldes især, at stilladset der er opsat til hovedbygningens vedligeholdsarbejder, står i vejen for store dele af de øvrige arbejder, som ikke kan påbegyndes før stilladset bliver fjernet igen. Når forsinkelser skyldes bygherres forhold, har entreprenører ret til at lægge ekstraudgifter over på bygherren, fx stilladsleje, forlænget byggepladstid, ledigt mandskab m.v.

Herudover ville en afbrydelse af arbejdet forsinke det arbejde der skal udføres i sommerferien, som netop er planlagt i dette tidsrum af hensyn til skolens fortsatte drift.

Som opfølgning på bemyndigelsen søges der om en tillægsbevilling på 3,5 mio. kr. til energireovering af taget på Ravnholm skole, matrikel Nærum, bygning 1 finansieret af låneoptag vedr. energibesparende foranstaltninger.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1. at der gives en positiv tillægsbevilling til rådighedsbeløbet med tilhørende anlægsbevilling på 3.500.000 kr. til projekt 251065 Ravnholm skole (Nærum), Indretning af fremtidige læringsmiljøer og samling af udskoling - til udskiftning af eksisterende teglsten til nye teglsten samt energioptimering, finansieret af låneoptag vedr. energibesparende foranstaltninger,

2. at kommunens låneramme forhøjes med 3.500.000 kr. i 2024, og den årlige ydelse på 210.000 kr. til renter og afdrag indarbejdes i budget 2024 og efterfølgende år og finansieres af kassen.

### **Vedtagelse i Børne- og Skoleudvalget den 10-05-2023**

BØRNE- OG SKOLEUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Børne- og Skoleudvalgets indstilling tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

# Punkt 15: Tudsen og Naturstøttepunkt - ansøgning om yderligere anlægsmidler

21/2870

## Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog d. 27. april 2022 at afsætte 3,485 mio. kr. til ombygning af Børnehaven Tudsen på Ravnholm Skole, afd. Nærum, samt 2,150 mio. kr. til etablering af et naturstøttepunkt på Wesselsmindevej 7 i Nærum. Begge projekter har nu været i udbud og licitationen viser, at det afsatte beløb er for lavt i begge projekter. Forvaltningen søger derfor om yderligere anlægsmidler til udførelsen af begge projekter.

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

## Sagsfremstilling

### Ombygning af Tudsen

Kommunalbestyrelsen vedtog at give en anlægsbevilling på 3,485 mio. kr. til ombygningen af Tudsen på Ravnholm Skole finansieret af rådighedsbeløbet på projekt 200111 Produktionskøkken, Nærum Skole. Projektet med at ombygge børnehaven Tudsens lokaler har nu været i udbud, og der er kommet 3 bud på opgaven. Det billigste tilbud, fremsendt af JQT, lyder på 4,247 mio. kr.

Sammen med rådgiver og entreprenør har forvaltningen fundet flere besparelser i projektet, men de høje priser i byggebranchen siden anlægsbevillingen blev givet, betyder at forvaltningen nu ansøger om yderligere 1,300 mio. kr. til fuldførelsen af projektet.

Projektet er udarbejdet sammen med personalet og forældrerådet i Tudsen, og det imødekommer både de tekniske udfordringer, forældrenes ønsker og indtænker gode pædagogiske læringsmiljøer.

### Etablering af naturstøttepunkt

Kommunalbestyrelsen vedtog endvidere at give en anlægsbevilling på 2,150 mio. kr. til nedrivning af den oprindelige bygning og etablering af et Naturstøttepunkt på Wesselsmindevej 7 i Nærum, projekt 200132. Projektet med naturstøttepunktet har nu været i udbud, og der er kommet 2 bud på opgaven. Det billigste tilbud, fremsendt af AP Leg, lyder på 2,421 mio. kr.

I samarbejde med rådgiver og AP Leg har forvaltningen fundet mindre besparelser i projektet, men de høje priser i byggebranchen siden anlægsbevillingen blev givet, betyder at forvaltningen nu ansøger om yderligere 0,750 mio. kr. til fuldførelsen af projektet.

Projektet er udarbejdet sammen med personalet og forældrerådet i Tudsen, så det både kan fungere som en base for Tudsen i sommerhalvåret, og være til gavn for skoler, institutioner og private i området.

### Økonomi

Tillægsbevillingerne på begge projekter søges finansieret af rådighedsbeløbet på projekt 200111 Produktionskøkken, Nærum Skole, hvor der henstår et resterende rådighedsbeløb på 3,0 mio. kr., som er afsat til en legeplads for Børnehuset

Tudsen på Ravnholm Skole, når og hvis muligheden for etablering af en sådan opstod.

Dette er fortsat uvist, da skolen netop nu gennemgår flere ændringer, og forvaltningen forslår derfor at der gives en tillægsbevilling på 1,300 mio. kr. til ombygning af Tudsens og 0,750 mio. kr. til Naturstøttepunktet finansieret af rådighedsbeløbet på projekt 200111.

Mio. kr.	Oprindelig rådighedsbeløb	Tillægsbevilling	Samlet rådighedsbeløb
Tudsen	3,485	1,300	4,785
Naturstøttepunkt	2,150	0,750	2,900
	5,635	2,050	7,685

De resterende midler (0,959 mio. kr.) reserveres fortsat til etablering af legeplads, hvis muligheden opstår. Skulle der blive behov for yderligere midler til legepladsen, vil forvaltningen søge private fondsmidler til dette, på samme måde som Ravnholm Skole, afd. Nærum har fået midler fra Nordea Fonden til uderum til skolebørnene. Det forventes dog ikke at fondsmidler fuldt kan erstatte de tidligere afsatte midler, men anses som et supplement.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet

1. at der gives en tillægsbevilling til rådighedsbeløbet med tilhørende anlægsbevilling på 1,300 mio. kr. til ombygning af Tudsens, finansieret af rådighedsbeløbet på projekt 200111 Produktionskøkken, Nærum Skole.
2. at der gives en tillægsbevilling til rådighedsbeløbet med tilhørende anlægsbevilling på 0,750 mio. kr. til etablering af Naturstøttepunkt på Wesselsmindevej (projekt 200132), finansieret af rådighedsbeløbet på projekt 200111 Produktionskøkken, Nærum Skole og m2-tilpasning af Tudsens.
3. at det resterende beløb på 0,959 mio. kr. på projekt 200111 Produktionskøkken, Nærum Skole og m2 tilpasning af Tudsens reserveres til en eventuel fremtidig legeplads for børnehuset Tudsens.

## Vedtagelse i Børne- og Skoleudvalget den 10-05-2023

BØRNE- OG SKOLEUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt

## Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023

ØKONOMIUDVALGET indstiller Børne- og Skoleudvalgets indstilling tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

# Punkt 16: Indkøb af elektronisk omsorgsjournalsystem

22/1805

## Resumé

Rudersdal Kommune har på nuværende tidspunkt indgået kontrakt med KMD vedrørende elektronisk omsorgsjournalsystem. Kontrakten med KMD udløber pr. 30. september 2023 uden mulighed for yderligere forlængelse, hvorfor der skal indgås ny kontrakt i løbet af sommeren 2023.

Økonomiudvalget og Social- og Sundhedsudvalget orienteres hermed om processen for indgåelse af denne kontrakt, som sker via Statens og Kommunernes Indkøbsservice.

Sagen forelægges Social- og Sundhedsudvalget og Økonomiudvalget til orientering.

## Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune skal indgå ny kontrakt på elektronisk omsorgsjournalsystem, kontrakten indgås ved direkte tildeling via de faste rammeaftaler (02.19) via Statens og Kommunernes Indkøbsservice (SKI). En rammeaftale med direkte tildeling giver mulighed for hurtigt indkøb af de mest anvendte ydelsesområder til forskel fra de andre alternative metoder til indkøb: miniudbud eller EU-udbud; som f.eks. bruges hvis man har specifikke krav til ydelsen, der går ud over de almindelige behov. Forvaltningen anvender SKI rammeaftale, da det er vurderet, at ydelserne heri kan dække kommunens behov til elektronisk omsorgsjournalsystem. Samtidig er processen for et udbud væsentlig mere ressourcekrævende end et indkøb som direkte tildeling via SKI rammeaftale.

Proces for indkøb vil forløbe således:

- Forvaltningen udarbejder en behovsopgørelse af kommunens behov for ydelser og funktionalteter til systemet.
- Forvaltningen omsætter behovsopgørelsen til de af leverandørerne i rammeaftalen angivet koder.
- Leverandørerne kvalitetssikrer ved teknisk afklaringsmøde, at vores behov er omsat korrekt.
- Tildeling til en af leverandørerne sker herefter ud fra fastlagte kriterier.
- Kontrakt underskrives efter en passende høringsfrist, hvor fravalgte leverandører har mulighed for at komme med begrundende indsigelser.
- Social og Sundhedsudvalget orienteres mundtligt om valg af leverandør.

## Økonomi

Grundet ændrede markedsvilkår forventes det, at den årlige licens vil stige med ca. 1,2 mio. kr., også hvis kontrakten indgås med den nuværende leverandør. Forvaltningen har forlænget den nuværende kontrakt så længe, som det har været muligt, for at bibeholde den lave årlige licensudgift. Forvaltningen vender tilbage med forslag til finansiering når den præcise merudgift kendes.

## Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at sagen forelægges til orientering.

## Vedtagelse i Social- og Sundhedsudvalget den 10-05-2023

SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

## **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Social- og Sundhedsudvalgets indstilling.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

# Punkt 17: D.S.I. Skovlyporten - Ekstrabevilling i skema B renoveringssag

23/7875

## Resumé

D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger, Skovlyporten 1-11, 2840 Holte, anmoder om godkendelse af en ekstrabevilling på 46.229.782 kr. i forbindelse med den igangværende renovering, som er budgetteret til i alt 231.940.617 kr. med optagelse af forøgede realkreditlån, forøgede ydelsesstøtte, kommunal garanti samt yderligere forhøjelse af lejen.

KUBEN Management har skriftligt redegjort for, at overskridelsen og anmodning om tillægsbevilling kan forklares med udefra kommende faktorer i form inflation, stigning af byggelånsrenter og prisstigninger i byggeriet samt projektilpasninger.

Sagen forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til godkendelse.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har den 1. september 2021 godkendt skema B, punkt 16 (link) budgetteret til 185.710.835 kr., der omfatter udskiftning af samtlige tage, renovering af facader, altangange, døre og vinduer, renovering af fundament og kældre, fornyelse af installationsvæg i badeværelser, udskiftning af faldstammer, gennemgang af afløb og kloak, udskiftning af vand- og varmeinstallationer, etablering af balanceret ventilation, arealoptimering ved ombygning af boligerne samt renovering af udearealerne.

Skovlyporten Ungdomsboliger er opført i 1967 og består af 141 boliger fordelt på 12 boligblokke undtagen blok 2, der er opført i 1994. Boligblokkene er opført som rækkehuse i to plan. Under to af boligblokkene er der kælder. Det samlede etageareal er på i alt 7.922 m<sup>2</sup>.

Renoveringsprojektet mangler nu de sidste tre boligblokke, blok 6, 1 og 2, der er planlagt til udførelsesfase den 1. juni 2023. Herudover mangler igangsættelsen af renovering af udearealer og boligernes endelige adgangsforhold.

Renoveringen gik i gang i januar 2022 og høj inflation, øgede projektilpasninger og renter, der løbende er steget har været umulige at forudse og er årsagen til de ekstra omkostninger. Det har været overvejet at stoppe/udskyde renoveringen, men der er anslået, at den maksimalt mulige besparelse ved en opbremsning udgør netto cirka 8-10 mio. kr.

### Renoveringsprojektets ekstrabevilling

KUBEN Management har ultimo januar 2023 oplyst, at renoveringsprojektet har behov for en ekstrabevilling, der udgør 46.229.782 kr. med følgende specifikation:

	Inkl. moms
Udefra kommende faktorer	
Indeksregulering af entreprisenum	9.000.000 kr.
Byggelånsrenter	4.431.067 kr.

I alt 13.431.067 kr.

#### Projektilpasninger

Ny kloak og nye betondæk	8.875.000 kr.
Statiske forhold (vægge og fundamenter)	2.375.000 kr.
Brandmæssige forhold, gipspladelofter	7.625.000 kr.
Installationer i jord inkl. forurennet jord	1.500.000 kr.
Sædvanligt forekommende ekstraudgifter	2.570.000 kr.
Afsat oprindeligt til projektilpasninger	- 10.512.183 kr.
Afsat til yderligere landsskabsprojekt	11.889.000 kr.
Afsat til yderligere ekstraudgifter	5.000.000 kr.
I alt	29.321.817 kr.

Afledte omkostninger 3.476.898 kr.

Ekstrabevilling i alt 46.229.782 kr.

#### Udefrakommende faktorer

Stigende priser i byggeriet følger ved indeksregulering af entreprisesummen, jf. ABT § 32, stk. 1 og 2. Her forventes en ekstraudgift at udgøre 9 mio. kr.

Byggelånsrenter er afhængig af Nationalbankens Indskuds Bevisrenter (NIB) og har været fastsat som et tillæg til byggelånsrenten på 1,35 %. I oktober 2021 var byggelånsrenten  $-0,6 \% + 1,23 \% = 0,75 \%$ . I oktober 2022 var byggelånsrenten  $1,25 \% + 1,35 \% = 2,6 \%$  og i december 2022 var byggelånsrenten  $1,75 \% + 1,35 \% = 3,1 \%$ . Byggelånsrenten anslås i 2023 at være 3,6 % og forventes at udgøre en ekstraudgift på 4,431 mio. kr.

#### Projektilpasninger

På trods af at der er blevet udført relativt omfattende forudgående destruktive undersøgelser inden projektets iværksættelse, har der i tilknytning til den igangværende byggeproces vist sig at være relativt mange forhold, som ikke har været muligt at forudse inden opstart.

Eksempelvis har det ved nedrivning af lette vægge i stueetagen vist sig, at de langsgående vægge i boligerne er ført helt op til spær/dækkonstruktionen i stedet for til loft. Disse lofter har altså været udført med en højde lokalt i eksisterende rum uden sammenhæng til de omkringliggende rumhøjder. Dette har naturligt medført, at det har været nødvendigt at oprette og udføre helt nye lofter i disse zoner fremfor som forventet at skulle renovere de eksisterende lofter.

Et andet eksempel på, at de eksisterende forhold har afvejet fra projektets forudsætninger er, at højdeforhold i relation til eksisterende terrændæk ikke var som forventet.

Det har efter blotlæggelse og nedrivning af eksisterende gulve vist sig, at betongulvshøjderne lokalt har varieret noget mere end, hvad sædvanlige tolerancer foreskriver.

Det har medført, at der ikke er den fornødne indbygningshøjde for det nye betongulv på de nye bade/toiletrum. Af den årsag har det været nødvendigt at ændre den forventede gulvvarme til ny rørføring.

Den pågældende kloakløsning udført via indvendig udsparring i betongulv og udvendig opgravning kan ikke løses som forventet. Jordbunden, hvori kloakrørene skal føres/ligge under bygningerne, er af varierende omfang og kan ikke sikre stabilitet af kloakrørene. Det har medført, at der udføres nye, isolerede betonterrændæk, hvorunder den nye kloak udføres på korrekt vis med understøtning. Forventet ekstraudgift på 8,875 mio. kr.

Derudover er der ekstra håndværkerudgifter til nye og eksisterende indvendige tvær- og langsgående vægge og fundamenter, da eksisterende bærende konstruktioner viser sig ved påkrævet statisk gennemregning ikke at kunne holde. Der skal udføres midlertidig afstivning af eksisterende tværgående bærende vægge. Forventet ekstraudgift 2,375 mio. kr.

Ydermere er der ekstra håndværkerudgifter til nye vandrette gipspladelofter med korrekt brandmæssige egenskaber mod loftsrum, der omfatter stueetager i alle endelejligheder og for alle lofter i første salslejligheder. Forventet ekstraudgift 7,625 mio. kr.

Det har desuden vist sig, at der er ekstra håndværkerudgifter til opgravning af eksisterende installationer og behandling af forurenede jord, da der er jordforurening i en væsentlig større del af den opgravede jord, som skal bortskaffes, end forventet. Forventet ekstraudgift 1,5 mio. kr.

Der er også ekstraudgifter til øvrige sædvanligt forekommende uforudsigelige håndværkerudgifter i relation til en total indvendig og udvendig renovering af ungdomsboligerne.

Der er indgået aftaler (aftalesedler) med renoveringssagens entreprenør Enemærke & Petersen for 2,570 mio. kr.

Der afsættes yderligere beløb til udenomsarealerne. Blandt andet til udskiftning af asfalten på kørearealet. Der etableres også ny beplantning, træer og buske, samt niveaufri adgang til stuelejlighederne, samt en mindre LAR-løsning, etablering af grøfter og regnbede med mulighed for nedsivning fra overfladen mellem bygningerne. Nye overdækkede affaldsgårde i forlængelse af eksisterende cykelskure bliver også etableret.

Som følge af stigende priser i byggeriet er det ikke muligt at udføre det planlagte udenomsareal indenfor budgetrammen af 6,517 mio. kr. skema B. Forventet ekstraudgift udgør 11,889 mio. kr.

Der er ud fra et forsigtighedsprincip afsat yderligere midler til sædvanligt forekommende ekstraudgifter frem mod afleveringen. Forventet beløb udgør 5,0 mio. kr.

Der er også forventede ekstraomkostninger inkl. afledte omkostninger, der dækker genhusningsudgifter, rådgivning i forbindelse med landskabsprojekt, forsikring, projektweb, bidrag til byggeskadefond, retsafgifter mv. Omkostninger i forbindelse med den ekstrabevilling forventes at udgøre 3.476.898 kr.

Bygherre har i den hidtidige byggeproces konsekvent udtrykt ønske om at fastholde renoveringssagens kvalitetsniveau løbende. Alle tillægs- og fradragsarbejder er drøftet og defineret grundigt med udgang i at fastholde kvalitetsniveauet uden at tilføje nye mulige ønsker, som kunne være bekvemme at medtage.

Skovlyportens bestyrelse har forud for anmodningen til Rudersdal Kommune været involveret i indhold og proces vedrørende ekstraudgifter samt ekstrabevillingens betydning for huslejen.

KUBEN Management ansøger på vegne af D.S.I. Skovlyporten Ungdomsboliger om godkendelse af ekstrabevillingen på 46.229.782 kr. til det allerede godkendte budget på 185.710.835 kr. svarende til i alt 231.940.617 kr. således, at renoveringen kan færdiggøres.

#### Renoveringsomkostninger

De samlede renoveringsomkostninger udgør 231.940.617 kr. og er fordelt som følger:

Finansiering inkl. moms	Skema B	Skema B – Ekstrabevilling
Støttet realkreditlån, 30-årig	178.210.835 kr.	178.210.835 kr.
Ekstra realkreditlån, 30-årig		46.229.782 kr.
Støttet lån i alt:		224.440.617 kr.
Henlæggelser	7.500.000 kr.	7.500.000 kr.
Finansiering i alt:	185.710.835 kr.	231.940.617 kr.

I forhold til skema B godkendt 1. september 2021, er budgetrammen overskredet med 46.229.782 kr.

KUBEN Management har skriftligt redegjort for, at overskridelsen og anmodning om tillægsbevilling kan forklares med udefra kommende faktorer i form inflation, stigning af byggelånsrenter og prisstigninger i byggeriet samt projektilpasninger.

Ved skema B den 1. september 2021 var renoveringsprojektet godkendt til en forøgelse af beboelsesarealet ved at omdanne to eksisterende garager til to nye boliger, og fire skralderum var planlagt inddraget som ekstra areal til eksisterende fire boliger.

Med udgangspunkt i gældende lokalplan for området, og dermed væsentligt ejendommens arkitektoniske værdi og funktion etc., var projektet baseret på at kunne opnå dispensation for gældende bygningsreglements krav til isoleringstykkel, som ville medføre, at udvidelse af beboelsesarealet kunne lade sig gøre.

Efter en del korrespondance mellem bygherre og Byplan har det ikke været muligt at give den forventede og nødvendige dispensation for at kunne gennemføre arealudvidelsen.

Det betyder, at afdelingen får 124 m2 mindre boligareal end forudsat og mister en årlig lejeindtægt på ca. 184.000 kr.

#### Økonomiske konsekvenser og finansiering

Kommunalbestyrelsen yder efter almenboligloven § 100 garanti og meddeler på statens vegne tilsagn til ydelsesstøtte til ekstraordinære store renoveringsarbejder i selvejende ungdomsboliger.

Ungdomsboligernes egen betaling af finansieringen udgør 2,15 %. Statens andel udgør 80 % og kommunens andel udgør 20 %.

Finansieringen forudsætter, at kommunen yder garanti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 127.

Den endelige beregning af garantien vil normalt først kunne foretages, når renoveringsarbejdet er afsluttet, og der foreligger et revideret byggeregnskab.

Nykredit har pr. den 10. januar 2023 oplyst, at der ved en forøgelse af realkreditlånet fra 178.210.835 kr. til 224.440.617 kr. skal stilles en kommunal garanti på 100 %.

Ved godkendelse af skema B den 1. september 2021 var optagelse af realkreditlånet på 178.210.835 kr. beregnet af Nykredit med en årlig rente på 3,93 % pr. 6. juni 2021.

I forhold til Nykredits beregninger pr. den 10. januar 2023 er renten steget til 6,48 %.

De to rentesatser har følgende påvirkning af realkreditlånet på 178.210.835 kr.:

	6. juni 2021 - rente 3,93 %	10. januar 2023 - rente 6,48 %
Årlig ydelse	7.003.686 kr.	11.548.062 kr.
Beboerbetaling, 2,15 % af lånet	3.831.553 kr.	3.831.533 kr.
Ydelsesstøtte	3.172.153 kr.	7.716.529 kr.
Ydelsesstøtte, stat 80 %	2.537.722 kr.	6.473.223 kr.
Ydelsesstøtte, kommune 20 %	634.431 kr.	1.543.306 kr.
Ydelsesstøtte i alt	3.172.153 kr.	7.716.529 kr.

Rentestigningen har medført, at den kommunale ydelsesstøtte er steget i perioden mellem 6. juni 2021 og 10. januar 2023 fra 634.431 kr. til 1.543.360 kr. svarende til 908.875 kr. i henhold til beregninger fra Nykredit.

En rentesats på 6,80 % vil have følgende påvirkning af realkreditlånet på 224.440.617 kr.:

	10. maj 2023 – rente 6,80 %
Årlig ydelse	15.261.962 kr.
Beboerbetaling, 2,15 % af lånet	4.825.473 kr.
Ydelsesstøtte	10.436.489 kr.
Ydelsesstøtte, stat 80 %	8.349.191 kr.
Ydelsesstøtte, kommune 20 %	2.087.298 kr.
Ydelsesstøtte i alt	10.436.489 kr.

Isoleret set medfører ekstrabevillingen en øget ekstraudgift til den kommunale andel af ydelsesstøtte svarende til en stigning i den kommunale ydelsesstøtte på yderligere 543.992 kr. i forhold til renteberegningen af 10. januar 2023.

Reelt er den kommunale ydelsesstøtte fra skema B af 1. september 2021 steget fra 634.431 kr. til 2.087.298 kr. svarende til en stigning på 1.452.867 kr. med en rente på 6,80 %.

Der er ikke midler i driftsbudgettet til at dække denne ekstraudgift, og ekstraudgiften vedr. ydelsesstøtten skal håndteres i budgetforslaget for 2024-2027.

Realkreditlånet hjemtages først primo 2024 efter afsluttet renovering, og først her kendes den endelige rente.

Kommunalbestyrelsen skal tillige indestå for eventuelle driftstab, som kan forekomme efter, at ungdomsboligerne er blevet renoveret og moderniseret. Årsagen til denne bestemmelse er, at man har ønsket at pålægge kommunalbestyrelsen et større ansvar for disse projekter, da kommunalbestyrelsen ud fra det lokale kendskab bør kunne bedømme, om et projekt er rentabelt, og om ungdomsboligerne efter renovering, der resulterer i en højere leje, også vil kunne forventes udlejet uden vanskeligheder. Det er herved tilstræbt at minimere risikoen for, at der foretages uhensigtsmæssige investeringer, jf. almenboliglovens § 100.

Besparelser i renoveringsomkostningerne

Det har været vurderet, om det kunne været muligt at gennemføre en besparelse i projektet eventuelt ved at stoppe renoveringen og undlade at gennemføre renoveringen af de sidste tre boligblokke.

For at sikre fremdrift i byggesagen har KUBEN Management valgt at afvente en eventuel dialog med totalentreprenøren om ændring af byggeprojektets omfang, da dette efter deres opfattelse vil medføre usikkerhed hos totalentreprenøren og

dennes underleverandører.

Der er cirka 40 personer beskæftiget på byggepladsen. Det er vurderet, at en besparelsesrunde vil tage cirka fire uger at gennemføre. I denne periode vil byggepladsen ligge stille, og der vil tilgå liggeomkostninger i form af et ukendt beløb til lønninger, tabt dækningsbidrag mv.

Det er anslået, at den maksimalt mulige besparelse ved en opbremsning udgør netto cirka 8-10 mio. kr. samlet set for de tre blokke, som endnu ikke er under udførelse. I ovennævnte besparelse er der taget højde for, at helt nødvendige renoveringsarbejder udføres som for eksempel kloak og udskiftning af eksisterende installationer, dvs. vand- og varmerør.

I forhold til ekstrabevillingen på 46.230.782 kr. kan det oplyses, at en besparelse i ekstrabevillingen på 1 mio. kr. vil betyde en besparelse i den kommunale andel af ydelsesstøtten på kr. 9.346 kr. årligt.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke vil kunne opnås en passende besparelse i renoveringsudgifterne og ydelsesstøtten ved at stoppe eller ændre i projektet på nuværende tidspunkt. Såfremt det stoppes, inden det er færdigt, vil det endvidere medføre andre ukendte udgifter.

#### Huslejen

I henhold til skema B den 1. september 2021 blev lejen godkendt til at udgøre gennemsnitligt 1.367 kr. pr. m2 årligt svarende til en stigning på 409 kr. pr. m2.

Med de forøgede renoveringsomkostninger vil lejen efter afsluttet renovering gennemsnitligt udgøre 1.654 kr. pr. m2 svarende til en gennemsnitlig stigning på yderligere 287 kr. pr. m2.

Lejen pr. måned får herefter følgende fordeling:

1.367 kr./m2    1.654 kr./ m2

1-værelses, 22 m2    2.543 kr.    2.932 kr.

1-værelses, 40 m2    4.383 kr.    4.948 kr.

2-værelses, 57 m2    6.464 kr.    7.269 kr.

2-værelses, 61 m2    6.919 kr.    7.780 kr.

2-værelses, 64 m2    7.256 kr.    8.160 kr.

KUBEN Management har undersøgt lejen pr. m2 i andre afdelinger med ungdomsboliger.

Her kan det oplyses, at Birkerød Kollegiet har en leje pr. m2. på 1.246 kr. For Kagså Kollegiet, Gladsaxe udgør leje 1.353 kr. pr. m2. For Sømoseparken, Ballerup er leje pr. m2. 1.592 kr.

DTU Linde Allé, Lyngby (fuldt møbleret) udgør lejen 2.574 kr. pr. m2 og for Basecamp Lyngby (fuldt møbleret) udgør lejen pr. m2. 3.749 kr.

KUBEN Management har tillige oplyst, at de pågældende ungdomsboligafdelinger ikke har tomgangslejemål.

I henhold til Skovlyportens vedtægter § 5, godkender bestyrelsen årsregnskab og budget samt er ansvarlige for lejefastsættelse i afdelingen.

Det fremtidige huslejeniveau er blevet præsenteret for bestyrelsen, og deres vurdering er, at boligerne fortsat vil kunne udlejes. De større boliger udlejes som regel til par, hvor den ene part oftest er tilknyttet arbejdsmarkedet og den anden er studerende.

#### Tidsplan

Renoveringsarbejdet er begyndt medio januar 2022. Den samlede renovering forventes afsluttet ultimo 2023. Skema C forventes modtaget til godkendelse omkring maj/juni 2024.

#### Forvaltningens vurdering

De foreliggende forhold er gennemgået og vurderet af forvaltningen. Høj inflation og øgede projektilpasninger har været umulige at forudse efter, at renoveringen gik i gang i januar 2022. Det samme gør sig gældende for renterne, der løbende er steget med ekstra omkostninger til følge.

Renovering af ældre bygninger medfører så godt som altid ekstra renoveringsudgifter uanset, hvor mange destruktive undersøgelser der har været gjort forud for opstart af projektet, hvilket også omfatter Skovlyporten, der fra 1967.

Renoveringsprojektet mangler på nuværende tidspunkt tre boligblokke, udenomsarealerne og adgangsforhold til boligerne. Stoppes renoveringen, vurderes besparelsen at være forholdsvis lav. Hertil skal så tillægges omkostninger af et ukendt omfang ved at stoppe den igangværende renovering. Udearealerne kan ikke undlades at blive udført, idet det omfatter hævning af terrænet ved indgangspartierne samt etablering ny flisebelægning på det opgravede og hævede terræn.

Ved at undlade renoveringen af de sidste tre blokke vil der skulle afholdes mange løbende udgifter til vedligeholdelse. Dette vil medføre forøgede driftsudgifter og lejestigninger. Effektiv vedligeholdelse vurderes ikke at kunne gennemføres, idet de tre blokke er nedslidte og trænger til renovering.

Det er tillige vurderet, at selv om lejen stiger yderligere, vil der ikke være problemer med at udleje de nyrenoverede boliger. Det fremtidige huslejeniveau er blevet præsenteret for bestyrelsen og deres vurdering er, at boligerne fortsat vil kunne udlejes. De større boliger udlejes som regel til par, hvor den ene part oftest er tilknyttet arbejdsmarkedet, og den anden er studerende.

En grundlæggende betingelse for, at der kan gives ydelsesstøtte er, at det ikke er muligt at få udgifterne dækket ved erstatning, forsikring eller ved renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. august 2020 skema A, der er et bindende tilsagn om ydelsesstøtte, der ikke kan trækkes tilbage.

Ydelsesstøtte gives i henhold til almenboligloven § 100, og udbetaling af ydelsesstøtten sker i overensstemmelse med reglerne i almenboligloven § 130, stk. 2. Støtten kan bringes helt eller delvist til ophør, hvis økonomien i ungdomsboligerne forbedres. Forvaltningen har årligt tilsyn med budget, årsregnskab og revisors bemærkninger. Tilsynet skal sikre en forsvarlig drift.

Færdiggørelsen af renoveringsprojektet vurderes at være med til at fastholde nuværende beboere i boliger med en forbedret kvalitet og effektiv drift og tiltrække nye beboere.

Det er forvaltningens vurdering, at den igangværende renovering bør færdiggøres, så bebyggelsen fremover lever op til nutidens krav til byggeteknik, energiforbrug, indeklima og funktionalitet. Dette vil bedst kunne sikres ved, at afdelingen gennemgår den samlede renovering med ydelsesstøtte.

Sagen indebærer også forøgede driftsudgifter på 1,5 mio. kr. i 2024 og frem. Merudgiften foreslås indarbejdet i driftsbudgettet for 2024-2027, da der er tale om en serviceudgift, som skal håndteres under hensyntagen til en samlet overholdelse af servicerammen i 2024. Merudgiften vil aftale gradvist frem mod 2054.

Arkitektur- og Byplanudvalget afholder den 23. maj 2023 ekstraordinært udvalgsmøde om sagen Indstillingen vil blive tilføjet sagen inden mødet i Økonomiudvalget.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at der gives tilsagn til ekstra 46.229.782 kr. og et samlet skema B på 231.940.617 kr.,
- 2) at afdelingen kan optage realkreditlån på 224.440.617 kr.,
- 3) at kommunen meddeler tilsagn til en 100 % kommunal garanti på 224.440.617 kr.,
- 4) at lejen forhøjes fra 1.367 kr. til 1.654 kr. pr. m<sup>2</sup> efter afsluttet renovering,
- 5) at der meddeles tilsagn til statsligt ydelsesstøtte på 8.343.191 kr. og kommunal ydelsesstøtte på 2.087.298 kr. til realkreditlånet, og
- 6) at de forøgede driftsudgifter på 1,5 mio. kr. i 2024 og frem indarbejdes i budgetforslaget for 2024-2027.

## **Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget 23-05-2023**

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med følgende ændringer og bemærkninger:

Udvalget bevilliger pt. ikke de 5 mio. kr. i reserver. Forvaltningen skal følge udbuddet af landskabsplanen tæt og kritisk. Udvalget finder det nødvendigt at blive inddraget tidligere i processen i denne typer af sager, og at kommunen skal være tættere på byggeprocesserne, når vi har penge på spil. Indstillingspunkterne 1) - 6) korrigeres ud fra ovenstående for så vidt angår økonomien.

Anette Maj Billesbølle (A) deltog ikke i sagens behandling.

### **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET indstiller Arkitektur- og Byplanudvalgets indstilling tiltrådt med den tilføjelse, at udvalget ønsker en skriftlig redegørelse om forløbet fra bestyrelsen i D.S.I. Skovlyporten.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

# **Punkt 18: Orientering om likviditet, forbrug samt anlægs- og tillægsbevillingsliste**

23/812

## **Resumé**

Koncernøkonomi fremlægger diverse økonomiske oversigter m.v.

## **Sagsfremstilling**

Koncernøkonomi fremlægger følgende:

- Oversigt over udvikling i likviditeten
- Oversigt over udviklingen i forbruget set i relation til serviceramme m.v.
- Oversigt over anlægsudgifter i forhold til givne anlægsbevillinger og rådighedsbeløb
- Oversigt over tillægsbevillinger fra dagsordenens punkter til budget for året 2023 samt virkninger på årene 2024-2027.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at oversigterne forelægges til orientering

## **Vedtagelse i Økonomiudvalget den 24-05-2023**

ØKONOMIUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Jens Ive (V) deltog ikke i punktets behandling.

## **Bilag**

Anlægsoversigt april 2023.pdf

Forbrug ift budget Rudersdal Kommune ultimo arp 2023.pdf

Tillægsbevillingsliste ØU 24.05.2023.pdf

Orientering om likviditetsudvikling

Oplæg om forbrug- og likviditetsudvikling

## **Punkt 19: Underskriftsark**