

REFERAT 2022-2025 Kommunalbestyrelsen d. 30-05-2024

Mødedato Torsdag d. 30. maj 2024 kl. 17:00

Mødested Biblioteket Fennebergsalen

Indholdsfortegnelse

Dagsorden godkendelse.....	3
Udplacering af administrative budgetter til fagområderne (Beslutning).....	4
Anlægsregnskaber (Beslutning).....	8
Lyngby almennyttige Boligselskab, Lystoftehuse - helhedsplan, godkendelse af skema B (Beslutning).....	13
Lyngby almennyttige Boligselskab, afd. Solgården I - facaderenovering, godkendelse af låneoptage.....	17
Lukket: Bellevue Strandpark I/S (Beslutning).....	19
Lukket: Ombygning.....	20
Underskrift godkendelse.....	21

Punkt 1: Dagsorden godkendelse

00.01.00-A30-48-21

Beslutning

Kommunalbestyrelsen, den 30. maj 2024

Godkendt.

Henrik Bang var fraværende.

Sofia Osmani var fraværende. Simon Pihl Sørensen ledede mødet.

Niels Haxthausen var fraværende, i stedet deltog Majbrit Pedersen.

Punkt 2: Udplacering af administrative budgetter til fagområderne (Beslutning)

00.00.00-A00-70-24

Resume

Udgifterne vedrørende fagcentrene på aktivitetsområde Administration (også kendt som hovedkonto 6.) foreslås omplaceret til de relevante aktivitetsområder. Det er på nuværende tidspunkt uensartet, hvor mange af fagområdernes udgifter til administration og myndighed, der er placeret på aktivitetsområde Administration. For at sikre ensartethed på tværs af organisationen og for at tydeliggøre sammenhængen mellem den faglige indsats og udgifter til myndighed og administration, foreslås fagcentrenes udgifter, som konteres under administration, flyttet ud på de relevante fagområdernes aktivitetsområder. Sagen er en opfølgning på tidligere drøftelser i Økonomiudvalget om uddybning og sammenhænge mellem budgetposter.

Indstilling

Økonomiudvalget den 23. maj 2024

Forvaltningen foreslår, at fagcentrenes budgetter til myndighed og administration omplaceres til de relevante aktivitetsområder fra 2025.

Problemstilling

På nuværende tidspunkt er der ikke budgetmæssig sammenhæng mellem fagområderne og de tilhørende administrative budgetter - herunder myndighedsbudgetter, der er placeret på aktivitetsområdet Administration under Økonomiudvalget. De administrative budgetter dækker over en bred vifte af opgaver, herunder myndighedsarbejde, sekretariatsbetjening og kompetenceudvikling mm.

Der er meget stor forskel på, hvor stor en andel af et fagområdernes 'administrative udgifter', der ligger på aktivitetsområdet Administration, og hvor mange administrative udgifter, der ligger på fagudvalgenes egne aktivitetsområder, og således under fagudvalgene.

Tabel 1 nedenfor viser fagcentrenes udgifter på aktivitetsområdet Administration. 'Uddannelse og Pædagogik' og 'Sundhed og Omsorg' har eksempelvis hhv. 7,7 mio. kr. og 13,0 mio. kr. på Administration, mens 'Social Indsats' har 41,2 mio. kr. på Administration. Dette afspejler bl.a. at 'Social indsats' budgetter till myndighedsarbejde ligger på Administration, men budgetter til myndighedsarbejde på 'Uddannelse og Pædagogik og 'Sundheds og Omsorg' ligger på fagområdernes egne budgetter. Der er således betydelig forskelle i vægtingen af de administrative budgetter, der er placeret på aktivitetsområder under fagudvalgene og de administrative udgifter, der er placeret på Administration. Et andet eksempel er, at stort set hele 'Trafik, Miljø og Bæredygtighed' er placeret under Teknikudvalget, mens kun en meget begrænset del ligger på 'Administration' under Økonomiudvalget.

De nuværende budgetter under Administration (budget 2024) fordelt på centre fremgår nedenfor:

Center	Budget 2025
Direktion	7.821.542
Økonomi og Indkøb	26.888.226
Politik og Organisation	132.341.969
Byudvikling og Byggesag	25.584.994

Trafik, Miljø og Bæredygtighed	2.671.852
Borgerservice, Arbejdsmarked og Kultur	53.100.410
Uddannelse og Pædagogik	8.234.060
Social Indsats	50.874.117
Arealer og Ejendomme	20.823.219
Sundhed og Omsorg	14.016.929

Budgetterne indeholder (i forskellig grad) centerdriften for de enkelte centre, dvs. budget til løn og øvrig drift af centeret selv (kompetenceudvikling, IT-redskaber mv.), men derudover er der også faglige driftsbudgetter (fx. IT-fagsystemer) og tværgående budgetter, hvor centeret varetager administrationen for kommunen bredt set (fx. det centrale IT-budget).

Der er således – på nogle områder mere end på andre – en manglende budgetmæssigt og politisk sammenhæng mellem de administrative udgifter til myndighed, kompetenceudvikling mv. og den faglige indsats.

Det kan vanskeliggøre økonomisk prioritering på tværs af de administrative opgaver og de fagspecifikke opgaver. Det giver ligeledes nogle udfordringer i forbindelse med effektiviseringsforlag, hvor der fx investeres i flere sagsbehandlere (myndighed), som i dag ligger under Økonomiudvalget, med henblik på at reducere udgifterne til indsatsen som ligger under et fagligt aktivitetsområde.

Sidst betyder den uensartede placering af administrative udgifter, at fagcentrene stilles forskelligt i forbindelse med fordelingsnøglerne for de administrative besparelser, idet nogle centre har dele af de administrative udgifter på de faglige aktivitetsområder.

Løsninger

Forvaltningen foreslår derfor, at den andel af de fagspecifikke administrative udgifter, der i dag ligger på Administration, flyttes til fagcentrenes egne aktivitetsområder, og samles med de administrative udgifter, der allerede i dag ligger på fagcentrenes egne aktivitetsområder.

Tabel 2. viser et forslag til, hvordan de administrative udgifter på Administration kan placeres, således at udgifterne placeres på de relevante fagområder:

Center	Nyt Aktivitetsområde	Bemærkning
Direktionen	Uændret	
Økonomi og Indkøb	Uændret	
Politik og Organisation	Uændret	
Byudvikling og Byggesag	Uændret	
Trafik, Miljø og Bæredygtighed	Klima Natur og Miljø (TEK)	

Borgerservice, Arbejdsmarked og Kultur	Beskæftigelse (FSU)	Omdøbes til Beskæftigelse og Borgerservice.
Uddannelse og Pædagogik	Skoler og Klubber/Dagtilbud (SKU og DAU)	
Social Indsats	Udsatte børn/Voksen og Socialindsats/Ungeindsats (SKU og FSU)	
Arealer og Ejendomme	Kommunale ejendomme (ØK)	
Sundhed og Omsorg	Ældre (FSU)	

De tværgående stabsfunktioner 'Økonomi og Indkøb', 'Politik og Organisation' og 'Byudvikling og Byggesag' skal fortsat ligge på aktivitetsområdet 'Administration'. I den forbindelse foreslås det, at navnet på aktivitetsområdet ændres til 'Tværgående stabe'.

Det bemærkes, at alle områder gennemgås i forbindelse med udplaceringen af administrative udgifter med henblik på at sikre, at de administrative udgifter, der kommer fra Administration, vil blive placeret hensigtsmæssigt i forhold til de administrationsudgifter, der ligger på fagområderne i forvejen, med henblik på at sikre et optimalt styringsgrundlag.

Ændringerne indarbejdes i kontoplanen med virkning fra 1. januar 2025. Budgetarbejdet for 2025 følger den nuværende kontoplan, idet det ikke er hensigtsmæssigt at lave kontoplansændringer af denne størrelse midt i et regnskabsår.

Strategisk ramme

Ændringen tager udgangspunkt i den kommunale styrelseslov og 'Principper for økonomistyring i Lyngby-Taarbæk Kommune', der er udarbejdet med henblik på at skabe de rette incitament i økonomistyringen i kommunen.

Videre proces

Ændringen forventes indarbejdet i kontoplanen november/december måned 2024, således at ændringerne kan træde i kraft fra 1. januar 2025.

Økonomi

Budgettet vil blive ompaceret i forbindelse med oprettelsen af den nye kontoplan.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Økonomiudvalget den 23. maj 2024.

Anbefalet.

Henrik Bang (Ø) og Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 30. maj 2024

Sagen tilbagesendes til Økonomiudvalget.

Sofia Osmani (C) var fraværende. Simon Pihl Sørensen (A) ledede mødet.

Niels Haxthausen (F) var fraværende, i stedet deltog Majbrit Pedersen (F).

Punkt 3: Anlægsregnskaber (Beslutning)

00.32.04-A00-1-22

Resume

Forvaltningen aflægger regnskaber for syv anlægsprojekter. Samlet udviser anlægsregnskaberne et mindreforbrug på 2,1 mio. kr.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. anlægsregnskaberne godkendes, og at 2,4 mio. kr. overføres til "Anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter" i 2024 (0,5 mio. kr.) og 2026 (1,9 mio. kr.), 18.500 kr. overføres til anlægspuljen "Bygningseftersyn 1 & 5 år" ligeligt fordelt mellem 2025 og 2029, mens merforbruget på anlægsprojektet "Mindre bygningsmæssige justeringer under 0,5 mio. kr. 2023" på 0,3 mio. kr. overføres til projektet "Mindr. bygningsmæssige justeringer under 0,5 2024" i 2024,
2. der gives anlægsbevilling på 18.500 kr. til 1 og 5-årseftersyn, som finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på projektet "Bygningseftersyn 1 & 5 år" i 2025 og 2029.

Problemstilling

Forvaltningen aflægger løbende anlægsregnskaber for færdige anlægsprojekter. Med denne sag aflægges der anlægsregnskab for 7 afsluttede anlægsprojekter.

Løsninger

Syv anlægsprojekter er klar til regnskabsaflæggelse. Rådighedsbeløbet til de syv projekter udgør samlet 24,4 mio. kr., og samlet forbrug udgør 22,3 mio. kr. Det samlede mindreforbrug udgør dermed 2,1 mio. kr. fordelt på projekterne som vist i skemaet nedenfor.

Delområde (anlæg) t. kr. i 2024 p/l	Projekt	Budget	Forbrug	Afvigelse	Afvigelse i procent
Børn - Anlæg	Analyse af grunde til permanente dagtilbud	2.081	1.197	884	42 pct.
Skoler - Anlæg	Inventar/mindre bygn. Forb. Specialundervisning	2.582	2.580	2	0 pct.
Idræt- Anlæg	Nyt gulv Hal 1 + genhusning	3.700	2.330	1.370	37 pct.
Kommunale ejendomme - Anlæg	Mindr. bygningsmæssige justeringer under 0,5 2023	2.054	2.375	-321	16 pct.

Kommunale ejendomme - Anlæg	Køb af Skolebakken 29	8.750	8.750	0	0 pct.
Kommunale ejendomme - Anlæg	Erhvervelse af Lejrvej 47	5.767	5.767	0	0 pct.
Administration - Anlæg	Salg af kunstværker (indtægt)	-500	-674	174	35 pct.
I alt - Anlæg		24.434	22.325	2.109	9 pct.

De enkelte anlægsprojekters formål og bevillingshistorik fremgår af vedlagte bilag. Kortfattede bemærkninger til projekternes mer- /mindreforbrug følger nedenfor.

Analyse af grunde til permanente dagtilbud På baggrund af analyse af potentielle grunde til placering af nye daginstitutioner på mellemlangt og langt sigt (KMB 25.01.2023, sag 7) blev det besluttet at afgive en anlægsbevilling på 2 mio. kr. til afklaring af permanent daginstitution ved Dyrehavegaard's Jorde. Anlægssummen udgør 2,1 mio. kr. i 2024. Forbruget udgør 1,2 mio. kr., hvilket medfører et mindreforbrug på 0,9 mio. kr. Rådgivningsomkostninger blev afholdt indenfor budgettet, og der forekom ingen uforudsete udgifter på projektet til eksempelvis støjundersøgelser, jordforhold mv. Forvaltningen foreslår, at mindreforbruget overføres til "Anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter" i 2026.

Inventar/mindre bygn. Forb. Specialundervisning

På Kommunalbestyrelsens møde (KMB 25.05.2022, sag 15) blev det besluttet at overføre budget på ca. 2,6 mio. kr. fra "Mindre tilpasning rammer til specialundervisning" til projektet "Inventar/mindre bygn. Forb. Specialundervisning" af styringsmæssige hensyn. Der er renoveret et badeværelse på Sorgenfriskolen i 2022. Derudover er forbruget anvendt til inventarindkøb på Sorgenfriskolen, inventar Taarbæk Skole, inventar Heldagsskolen samt tilskud til inventar vedrørende mellemformer på almene skoler. Derudover er der købt inventar på Lundtofte Skole, og til inventar i inklusionsklasser. Den samlede anlægssum udgør 2,6 mio. kr. Forbruget udgør 2,6 mio. kr., hvilket medfører et lille mindreforbrug på 2.000 kr., som forvaltningen foreslår overføres til "Anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter" i 2026.

Nyt gulv Hal 1 + genhusning

På Kommunalbestyrelsens møde (KMB 22.06.2023, sag 31) blev det besluttet at afsætte 3,7 mio. kr. til et nyt sportsgulv i Hal 1 i Virumhallerne inkl. genhusning. Det oprindelige sportsgulv i Hal 1 i Virumhallerne skulle udskiftes, da gulvet var nedslidt og brugen derfor udgjorde en sikkerhedsmæssig risiko for idrætsudøverne. Projektet er afsluttet med forbrug på 2,3 mio. kr. Mindreforbrug på projektet udgør dermed 1,4 mio. kr., som forvaltningen foreslår overføres til hhv. "Bygningseftersyn 1 & 5 år" (18.500 kr) ligeligt fordelt mellem 2025 og 2029 samt til "Anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter" i 2024 (0,5 mio. kr.) og 2026 (0,8 mio. kr.). Mindreforbruget skyldes lavere udgifter til entreprise og intern projektstyring samt ingen uforudsete udgifter.

Mindre bygningsmæssige justeringer under 0,5 mio. kr. 2023

Anlægsbevilling på projektet "Mindre bygningsmæssige justeringer under 0,5 mio. kr. 2023" udgør 2,1 mio. kr. (KMB 03.03.2023, sag 6). På projektet er der i 2023 gennemført bl.a. renovering af tag på Tryggehvile, istandsættelse af grund efter nedrivning, ændring af vægge på Gl. Bagsværdvej 53 (Børnehuset), installation af varmepumper på Lyngbygårdsvej 2-4 samt en række mindre ombygninger og istandsættelser på øvrige kommunale ejendomme. Anlægsprojektet udviser et forbrug på 2,4 mio. kr. i 2023 svarende til et merforbrug på 0,3 mio. kr. Merforbruget skyldes, at flere af projekterne på puljen - oprindeligt disponeret til 2024 - blev gennemført hurtigere end forventet, og omkostningen derfor blev bogført i 2023. Forvaltningen foreslår derfor, at merforbruget på 0,3 mio. kr. overføres til anlægsprojektet "Mindre bygningsmæssige justeringer under 0,5 mio. kr. 2024".

Køb af Skolebakken 29

Kommunalbestyrelsen besluttede (KMB 08.09.2022, sag 33) at købe ejendommen Skolebakken 29 som led i etablering af en ny daginstitution ved Virum Skole. Der blev afsat et rådighedsbeløb på 9,1 mio. kr., og ejendommen blev købt i 2022 for 8,8 mio. kr. Mindreudgiften blev i forbindelse med Regnskab 2022 overført til Anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter, men der blev ikke aflagt anlægsregnskab for projektet. Projektet afsluttes derfor med en samlet forbrug på 8,8 mio. kr., som stemmer overens med den korrigerede anlægssum.

Erhvervelse af Lejrvej 47

Kommunalbestyrelsen besluttede (KMB 06.10.2022, sag 21) at købe ejendommen Lejrvej 47 i Værløse for at imødekomme kapacitetudfordringerne på dagtilbudsområdet. Der blev afsat et rådighedsbeløb på 6,1 mio. kr., og ejendommen blev købt i 2022 for 5,8 mio. kr. Mindreforbruget blev i forbindelse med Regnskab 2022 overført til Anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter, men der blev ikke aflagt anlægsregnskab for projektet. Projektet afsluttes derfor med en samlet forbrug på 5,8 mio. kr., som stemmer overens med den korrigerede anlægssum.

Salg af kunstværker

Kommunalbestyrelsen besluttede (KMB 12.10.2023, sag 25) at sælge et kunstværk af Andy Warhol på auktion hvor der blev givet en anlægsbevilling på 500.000 kr. Værket blev solgt i februar for 0,7 mio. kr. Merindtægten på 0,2 mio. kr. foreslås overført til "Anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter" i 2026.

Strategisk ramme

Løbende aflæggelse af anlægsregnskaber sikrer en opdateret anlægssportefølje, samt at eventuelt mindreforbrug vil kunne anvendes til finansiering af andre anlægsprojekter.

Videre proces

Ved godkendelse af anlægsregnskaberne afsluttes projekterne og udgår af anlægssporteføljen.

Økonomi

Bevillingshistorikken for de forelagte anlægsprojekter fremgår af vedlagte bilag. Som afslutning på anlægsprojekterne er der behov for at behandle mer- og mindreforbrug, samt at bevilge midler til 1 & 5 års bygningseftersyn, hvor der er behov.

Samlet konsekvens

Afslutningen af ovenstående anlægsprojekter medfører en samlet overførsel til "Anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter" på 2,4 mio. kr. i 2026, en overførsel af merforbrug på 321.184 kr. til "Mindre bygningsmæssige justeringer under 0,5 mio. kr. 2024" i 2024 og en overførsel til "Bygningseftersyn 1 & 5 år" på 18.500 kr. ligeligt fordelt mellem 2025 og 2029.

Derudover foreslås det, at der gives en anlægsbevilling på 18.500 kr. til anlægspuljen "Bygningseftersyn 1 & 5 år", finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til puljen i 2025 og 2029. Dette medfører at det fulde rådighedsbeløb herefter vil

være bevilliget således, at alle afsatte rådighedsbeløb til 1- og 5 års bygningseftersyn af afsluttede projekter kan anvendes når eftersynene skal foretages.

Tabel til bevillingsmæssige ændringer:

t. kr. i 2024 p/l	Udvalg / Aktivitetssområde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Varig? Ja/nej
Analyse af grunde til permanente dagtilbud (0060220031)	Økonomiudvalget / Anlæg	64	-425	-523				Nej
Inventar/mindre bygn. Forb. Specialundervisning (0060210105)	Økonomiudvalget / Anlæg	-2						Nej
Nyt gulv Hal 1 + genhusning (0060320078)	Økonomiudvalget / Anlæg	-1.363						Nej
Mindr. bygningsmæssige justeringer under 0,5 2023 (0060810012)	Økonomiudvalget / Anlæg	321						Nej
Salg af kunstværker (0060820015)	Økonomiudvalget / Anlæg	-174						Nej
Anlægspuljen for uforudsete anlægsudgifter (0060830008)	Økonomiudvalget / Anlæg	500		1.905				Nej
Bygningseftersyn 1 & 5 år (0060830033)	Økonomiudvalget / Anlæg		9				9	Nej
Mindr. bygningsmæssige justeringer under 0,5 2024 (0060810013)	Økonomiudvalget / Anlæg	-321						Nej
I alt		-975	-416	1.382			9	

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget anbefaler

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Økonomiudvalget den 23. maj 2024

Ad 1-2) Anbefalet.

Henrik Bang (Ø) og Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 30. maj 2024

Ad 1-2) Godkendt.

Sofia Osmani (C) var fraværende. Simon Pihl Sørensen (A) ledede mødet.

Niels Haxthausen (F) var fraværende, i stedet deltog Majbrit Pedersen (F).

Bilag

Anlægsregnskab 0060820015 Salg af kunstværker

Anlægsregnskab 0060811023 Erhvervelse af Lejrvej 47

Anlægsregnskab 0060811022 Køb af Skolebakken 29

Anlægsregnskab 0060810012 Mindr. bygningsmæssige justeringer under 0,5 2023

Anlægsregnskab 0060210105 Inventar mindre bygn. Forb. Specialundervisning

Anlægsregnskab 0060320078 Nyt gulv Hal 1 + genhusning v.2.0

Anlægsregnskab 0060220031 Analyse af grunde til permanente dagtilbud v.2.0

Punkt 4: Lyngby almennyttige Boligselskab, Lystoftehuse - helhedsplan, godkendelse af skema B (Beslutning)

03.02.12-Ø60-2-20

Resume

DAB har på vegne af Lyngby almennyttige Boligselskab ansøgt om godkendelse af skema B til gennemførelse af helhedsplan for renovering af afdeling Lystoftehuse, herunder godkendelse af låneoptagelse på 206.222.314 kr., garantistillelse på i alt 163.420.000 kr. for støttede og ustøttede lån, medvirken til kapitaltilførsel på 150.000 kr. samt huslejestigning. Projektet er ændret siden Kommunalbestyrelsens godkendelse af skema A og blevet 136.306.382 kr. dyrere med en stigning fra 94.265.932 kr. til 230.572.314 kr.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. ændringerne i projektet godkendes,
2. skema B godkendes og videresendes til godkendelse i Landsbyggefonden,
3. afdelingens låneoptagelse på 206.222.314 kr., hvoraf 97.752.392 kr. er støttede lån og 108.469.922 kr. er ustøttede lån, godkendes,
4. garantistillelse på 100 % for støttede lån på 97.752.392 kr. godkendes,
5. garantistillelse på 60,54 % for ustøttede lån på 108.469.922 kr., svarende til en garanti på 65.667.691 kr., godkendes.

Problemstilling

Lyngby almennyttige Boligselskab, afd. Lystoftehuse har udarbejdet en helhedsplan for afdelingen som ved godkendelsen af skema A indeholdt følgende arbejder:

- Etablering af nye tage
- Efterisolering af facader, gavle, sokler og kælder
- Udskiftning af vinduer og døre
- Etablering af altaner og trapper til terræn fra stueejligheder
- Etablering af ventilation med varmegenvinding
- Forskønnelse af udearealer.

Skema A er godkendt af Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2020 (sag 15) og af Landsbyggefonden den 3. august 2020.

DAB oplyser i ansøgning af 18. april 2024 om godkendelse af skema B, at det efter udbud af projektet har vist sig, at arbejderne ikke kan udføres inden for den økonomiske ramme, som blev godkendt i 2022. På afdelingsmøde den 10. april 2024 har beboerne derfor vedtaget at reducere projektet. Ændringen er godkendt af selskabsbestyrelsen den 14. marts 2024. Efter drøftelse med Landsbyggefonden, rådgiver, entreprenør og byggeudvalg er der desuden indarbejdet en række projektændringer for at nedbringe udgiften og dermed huslejen. Siden skema A er følgende ændret:

- Udvidelse af otte boliger op i tagetagen udgår af helhedsplanen
- System for efterisolering af facader, gavle, sokler og kælder ændres til en 'let' løsning
- Udvidelse af kældertrapper i forbindelse med efterisolering af gavle udgår
- Eksisterende spær bibeholdes og der påføres nye spær ovenpå for at etablere fast underlag
- Eksisterende teglsten genanvendes.

Den 15. december 2023 er der givet byggetilladelse til gennemførelse af det reviderede projekt.

Det samlede anlægsbudget udgør ved skema B 230.572.314 kr.:

Anlægsbudget	Skema A	Skema B	Afvigelse
Støttede arbejder	48.932.861 kr.	97.752.392 kr.	48.819.531 kr.
Ustøttede arbejder	45.333.071 kr.	132.819.922 kr.	87.486.851 kr.
I alt	94.265.932 kr.	230.572.314 kr.	136.306.382 kr.

Afvigelsen i anlægsbudgettet fra skema A til skema B skyldes de forhold, som generelt udfordrer bygge- og anlægsprojekter, bl.a. prisstigninger på materiale samt høje energi- og renteudgifter. Derudover er helhedsplanen for Lystoftehuse en del af den grønne boligaftale fra 2020 som medførte, at skema A skulle udarbejdes hurtigere end normalt. Det har betydet, at flere forhold først er belyst efter skema A-godkendelsen.

Udgiften ved skema B finansieres sådan:

Støttede arbejder

30-årigt realkreditlån 97.752.392 kr.

Ustøttede arbejder

Kapitaltilførsel 750.000 kr.

Egen trækingsret 20.000.000 kr.

Fællespuljetilskud 1.600.000 kr.

Henlæggelser 2.000.000 kr.

30-årigt ustøttet kontantlån 108.469.922 kr.

Ustøttede arbejder i alt 132.819.922 kr.

Kommunens andel af kapitaltilførslen på 750.000 kr. udgør 20 % svarende til 150.000 kr. Beløbet blev godkendt ved skema A og ydes som et rente- og afdragsfrit lån. De resterende 600.000 kr. dækkes af boligorganisationen (1/5), realkreditinstitut (1/5) og Landsbyggefonden (2/5).

DAB oplyser i ansøgningen, at behovet for kommunal garantistillelse for de støttede lån på 97.752.392 kr. skønnes at være 100 %. Realkreditinstituttet har estimeret, at garantibehovet for det ustøttede lån på 108.469.922 kr. vil være på 60,54 % svarende til en garantistillelse på 65.667.961. Det samlede garantibehov er herefter i alt 163.420.083 kr.

Renoveringen får konsekvenser for huslejeniveauet, og afdelingen har godkendt en huslejestigning på 25 % fra en årlig leje på gennemsnitligt 1.040 kr. pr. m² til 1.300 kr. pr. m².

Løsninger

Igangsætning af renoveringen kan kun ske, hvis kommunen godkender skema B, som er budgettet for projektet efter licitationen er gennemført. Kommunen skal også godkende, at afdelingen optager lån med pant i afdelingens ejendomme, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1. Det er endvidere en lovgivningsmæssig forudsætning for Landsbyggefondens støtte til helhedsplanen, at kommunen garanterer for de støttede lån, boligorganisationen optager til projektet.

Strategisk ramme

Realisering af helhedsplanen for Lystoftehuse er med til at sikre tidssvarende og sunde almene boliger til kommunens borgere.

Videre proces

Med Kommunalbestyrelsens godkendelse af det ansøgte, vil afdelingen kunne igangsætte renoveringen af Lystoftehuse.

Boligorganisationen forventer, at arbejderne kan begynde den 1. september 2024 og vil være afsluttet den 1. oktober 2026.

Beboerne i de afdelingens 80 familieboliger vil blive genhuset under renoveringen. Genhusningen vil ske internt i Lyngby almennyttige Boligselskab.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Kommunens andel på 150.000 kr. af kapitalførelsen er godkendt af Kommunalbestyrelsen ved behandlingen af skema A, hvor denne blev afholdt af tidligere afsatte, men ikke forbrugte midler på Andersen og Martini-grunden (indskud i Landsbyggefonden). Kapitaltilførelsen skal tilbagebetales, når Landsbyggefonden vurderer, at afdelingen har mulighed for det.

Den kommunale garantistillelse påvirker ikke kommunens låneramme, da den ydes med hjemmel i almenboligloven. Kommunalbestyrelsen godkendte ved skema A at stille en kommunal garanti på 48.933.000 kr. (100 %) af de støttede lån, som opgjort på daværende tidspunkt.

Den ansøgte kommunale garantistillelse ved skema B for både støtte og ustøttede lån udgør i alt 163.420.083 kr.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Økonomiudvalget den 23. maj 2024

Ad 1-5) Anbefalet.

Henrik Bang (Ø) og Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 30. maj 2024

Ad 1-5) Godkendt.

Sofia Osmani (C) var fraværende. Simon Pihl Sørensen (A) ledede mødet.

Niels Haxthausen (F) var fraværende, i stedet deltog Majbrit Pedersen (F).

Bilag

Ansøgning om skema B Lystoftehuse inkl. bilag

Punkt 5: Lyngby almennyttige Boligselskab, afd. Solgården I - facaderenovering, godkendelse af låneoptagelse og pantsætning (Beslutning)

03.11.08-K08-3-24

Resume

Lyngby almennyttige Boligselskab, afd. Solgården I har ansøgt om godkendelse af optagelse af 30-årigt realkreditlån på 2.190.000 kr. med pant i afdelingens ejendom til delvis finansiering af facaderenovering. Den samlede udgift til arbejderne forventes at blive 3.286.000 kr. Afdelingens låneoptagelse og pantsætning kan kun ske med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at ansøgning fra Lyngby almennyttige Boligselskab, afd. Solgården I om optagelse af realkreditlån på 2.190.000 kr. med pant i afdelingens ejendom til finansiering af facaderenovering godkendes.

Problemstilling

Lyngby almennyttige Boligorganisation, afdeling Solgården I består af 24 ældreboliger og er en del af Plejecenter Solgården.

Der er behov for af renovere afdelingens klimaskærm på grund af utætheder i facadepartierne, og DAB har den 19. april 2024 på vegne af boligorganisationen ansøgt om godkendelse af låneoptagelse og tilladelse til tinglysning af pantebrev til realkreditinstitut med et nettoprovenu på 2.190.000 kr. til delvis finansiering af arbejderne.

Projektet vil omfatte en udskiftning af facadeelementer i mellembygningerne og døre i bygningernes gavle. De nye facader bliver udført i en træ-/aluminiumskonstruktion, og vil tilnærmelsesvis få samme udseende som i dag. Renoveringen vil også forbedre facadernes isoleringsevne.

Den samlede udgift til projektet er anslået til 3.286.000 kr. inkl. moms og øvrige omkostninger og vil medføre en huslejestigning for beboerne på ca. 3,26 %.

Projektet kommer kun til at berøre fællesarealer, og boligorganisationen vil være i løbende dialog med plejecentrets personale med det formål at mindske generne for beboerne mest muligt. Der vil ikke blive udført arbejder i boligerne.

Renoveringsprojektet er godkendt af selskabsbestyrelsen den 18. september 2023 og af afdelingsmødet den 10. oktober 2023.

Løsninger

Afdelingen ønsker at finansiere 2.190.000 kr. af udgiften med et 30-årligt realkreditlån. Kommunalbestyrelsen skal godkende, at en almen boligafdeling optager lån og udsteder pantebrev i afdelingens ejendomme, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Boligorganisationen yder derudover tilskud fra egen trækingsret på 1.096.000 kr. til projektet. Trækingsretten er en støtteordning, hvor boligorganisationerne sparer op i Landsbyggefonden og efterfølgende kan ansøge om at trække midlerne ud igen til arbejder, som den enkelte afdeling ikke umiddelbart kan finansiere på egen hånd.

Strategisk ramme

Vedligeholdelsesprojektet er med til at sikre, at kommunens almene boliger forbliver sunde og tidssvarende.

Videre proces

Med Kommunalbestyrelsens godkendelse af låneoptagelse og pantsætning, vil afdelingen kunne igangsætte renoveringen af facaderne.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Økonomiudvalget den 23. maj 2024

Anbefalet.

Henrik Bang (Ø) og Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 30. maj 2024

Godkendt.

Sofia Osmani (C) var fraværende. Simon Pihl Sørensen (A) ledede mødet.

Niels Haxthausen (F) var fraværende, i stedet deltog Majbrit Pedersen (F).

Bilag

Godkendelse af låneoptag i forbindelse med renovering af Solgården

Godkendelse af projekt og finansiering, renovering af facader og gulve i Solgården Plejeboliger

Referat afdelingsmøde 10. oktober 2023

Punkt 6: Lukket: Bellevue Strandpark I/S (Beslutning)

04.01.00-G01-107-23

Økonomiudvalget den 23. maj 2024

Anbefalet.

Henrik Bang (Ø) og Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 30. maj 2024

Godkendt.

Sofia Osmani (C) var fraværende. Simon Pihl Sørensen (A) ledede mødet.

Niels Haxthausen (F) var fraværende, i stedet deltog Majbrit Pedersen (F).

Punkt 7: Lukket: Ombygning

82.20.00-P20-25-22

Dagtilbudsudvalget, den 23. maj 2024

Anbefalet.

Cecilie Mussegaard Lindahl (B) var fraværende.

Økonomiudvalget den 23. maj 2024

Anbefalet.

Henrik Bang (Ø) og Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 30. maj 2024

Godkendt.

Sofia Osmani (C) var fraværende. Simon Pihl Sørensen (A) ledede mødet.

Niels Haxthausen (F) var fraværende, i stedet deltog Majbrit Pedersen (F).

Punkt 8: Underskrift godkendelse

00.01.00-A30-48-21

Beslutning

Kommunalbestyrelsen, den 30. maj 2024

Godkendt.

Sofia Osmani (C) var fraværende. Simon Pihl Sørensen (A) ledede mødet.

Niels Haxthausen (F) var fraværende, i stedet deltog Majbrit Pedersen (F).