

REFERAT Økonomiudvalget 2022-2025 d. 02-12-2024

Mødedato Mandag d. 02. december 2024 kl. 16:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Regnvandshåndtering for kommunale ejendomme i Ramløse.....	3
Lukket: Placering af Hjælpemiddeldepot	7
Lukket: Salg af ejendom.....	8
Godkendelse af budget for boligafdelinger.....	9

Punkt 187: Regnvandshåndtering for kommunale ejendomme i Ramløse

82.19.00-P21-1-24

Resume

Udledningstilladelserne til Arresø kan ikke overholdes, og derfor skal kloakeringsformen i Ramløse ændres. Gribskov Spildevand A/S (GFS) arbejder på løsninger for overløb og oversvømmelser i Ramløse og beder i den forbindelse kommunen som ejendomsejer om en række tilkendegivelser.

Økonomiudvalget behandler sagen for at tage stilling til tilkendegivelser .

Indstilling

Administrationen indstiller til Økonomiudvalget: at beslutte

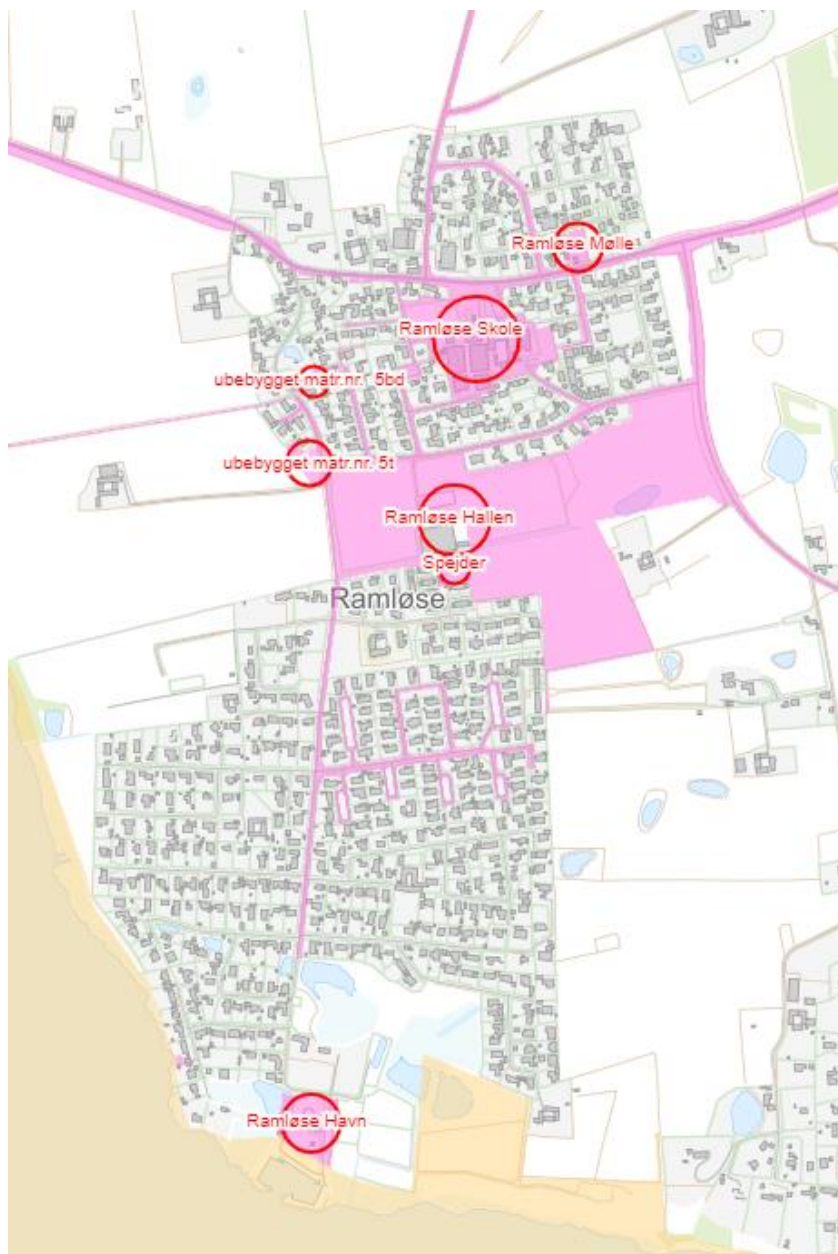
1. at godkende at forundersøgelser igangsættes for de kommunale bebyggede arealer (Matr.nr. 2a (skoleområdet), Matr.nr. 8d (Ramløse Mølle), Del af matr.nr. 6c (spejdergrund), Matr.nr. 26gs og 26q (ved Ramløse Havn), samt del af Matr.nr. 6ar ved Ramløse Hallen)).
2. at godkende at Gribskov Spildevand A/S kan udføre forundersøgelser på de kommunale arealer.

Sagsfremstilling

Udledningstilladelserne til Arresø kan ikke overholdes, og derfor skal kloakeringsformen i Ramløse ændres. Gribskov Spildevand A/S (GFS) arbejder på løsninger for overløb og oversvømmelser i Ramløse og ser umiddelbart to mulige løsninger, som kan løse problemerne ift. udledningstilladelserne til Arresø: Traditionel separatkloakering eller en løsning med frivillig udtræde for regnvand, så ejendommene i Ramløse fremover håndterer regnvand indenfor egen matrikel.

Forundersøgelser udført af GFS indikerer, at det er muligt for hovedparten af grundejerne i Ramløse at nedsive deres regnvand i stedet for at lede det til det eksisterende fællessystem. GFS har derfor valgt at arbejde videre med løsningen som omfatter frivillig udtræde for regnvand og opfordrer nu alle grundejere i Ramløse til frivilligt at udtræde fra kloakforsyningen for regnvand og i stedet håndtere deres regnvand på egen matrikel. GFS tilbyder i den forbindelse at tilbagebetale tilslutningsbidraget for regnvand, men kræver en tilstrækkelig stor opbakning til projektet for at det kan effektueres.

GFS beder kommunen som ejendomsejer om en række tilkendegivelser for kommunaltejende ejendomme og vejarealer som belyses nedenfor.



Områder markeret med lilla på kortet er kommunaltejede vejarealer og ejendomme.

Afkobling af regnvand på kommunale ejendomme

GSF ønsker tilkendegivelse fra Gribskov Kommune (GK) som ejendomsejer om at GK har til hensigt at afkoble regnvand fra kloakforsyningen og dermed selv håndtere overfladevand for følgende bebyggede matrikler alle Ramløse By, Ramløse:

- Matr.nr. 2a (skoleområdet)
- Matr.nr. 8d (Ramløse Mølle)
- Del af matr.nr. 6c (spejdergrund)
- Matr.nr. 26gs og 26q (ved Ramløse Havn)

GFS bemærker at projektering af separering på kommunens ejendomme jf. spildevandsbekendtgørelsen skal udføres af kommunen selv som ejer. Hvis GFS skal håndtere omkostninger til projektering på privat grund fordrer det at omkostningen er til GFS fordel. Der hvor GFS vil kunne medvirke til projektering er der hvor GFS f.eks. kan nedsive vejvand.

Administrationen anbefaler at det først afklares om der kan findes fysisk og økonomisk realiserbare løsninger til håndtering af overfladevand på egen grund på de enkelte ejendomme, før der tages konkret politisk stilling til om den ønskede tilkendegivelse kan gives. I arbejdet kan desuden undgå afdækning af løsningsmuligheder for håndtering af regnvand ved Ramløse Hallen sammen med den selvejende institution Ramløse Hallen.

Administrationen anslår at nødvendige forundersøgelser for de kommunale ejendomme samt udarbejdelse af skitseprojekter for de kommunale ejendomme vil koste op til 0,5 mio. kr. Administrationen anbefaler derfor at nødvendige forundersøgelser og skitseprojektering med belysning af løsningsforslag igangsættes for de kommunale bebyggede arealer og at de 0,5 mio. kr. til arbejdet finansieres af Rammen Ejendomsudgifter i 2025. Løsningsforslag med tilhørende budgetoverslag vil efterfølgende blive forelagt til politisk stillingtagen.

GFS ønsker at benytte kommunale arealer til håndtering af vejvand og evt. nedsivning af andre grundejeres regnvand

GFS ønsker desuden tilkendegivelse fra Gribskov Kommune om at GK som ejer som udgangspunkt er positiv for:

- at GFS benytter til matr.nr. 2a (skoleområdet) og matr.nr. 7ah og 7ca (øst for Ramløse Skole) til håndtering af vejvand og evt. nedsivning af andre grundejeres regnvand, hvis der kan opnås enighed mellem GK som ejer og GFS om placering og udformning af løsninger og der kan opnås nødvendige myndighedstilladelser til dette.
- at GFS benytter kommunalt ejede vejarealer til håndtering af vejvand, hvis der kan opnås nødvendige myndighedstilladelser til dette, og
- at GFS benytter de ubebyggede arealer på matr.nr. 5t og 5bd samt areal ved på matr.nr. 8d (Ramløse Mølle) til håndtering af vejvand og evt. nedsivning af andre grundejeres regnvand, hvis der kan opnås nødvendige myndighedstilladelser til dette.

Administrationen anbefaler at det i første omgang godkendes, at GFS kan udføre nødvendige forundersøgelser på de ovennævnte kommunale arealer og udarbejdelse af løsningsforslag. Hvis der efter forundersøgelser kan opnås enighed mellem parterne om løsningsforslagene eller dele heraf (og spildevandsmyndigheden er positiv over for dette), vil der blive udarbejdet forslag til nærmere aftalegrundlag. Afhængig af karakter og omfang af aftaleindhold, vil dette forelægges til politisk beslutning.

Skoleområdet skal naturligvis primært håndtere overfladevand for selve skolen. Hvis der også er plads til at GFS kan håndtere vejvand og evt. nedsivning af andre grundejeres regnvand indenfor området (og spildevandsmyndigheden er positiv over for dette) - vil dette fremgå af et samlet skitseprojekt for området med alternative løsningsmuligheder med tilhørende budgetoverslag for anlæg og drift og realiseringsplan (inkl. organisering ift. anlæg og drift og finansiering) som forelægges til politisk beslutning. Samme vil ske, hvis der opstår fælles løsningsmuligheder ved Ramløse Mølle (matr.nr. 8d)

Lovgrundlag

Spildevandsbekendtgørelsen, BEK nr 532 af 27/05/2024: §15 Ophævelse af tilslutningsretten og -pligten

Økonomi

Forundersøgelser og skitseprojektering (forventeligt op til 0,5 mio. kr.) vil blive finansieret af Rammen Ejendomsudgifter i 2025.

Beslutning

1. - 2. Tiltrådt.

Fraværende: Michael Hemming Nielsen (Ø)

Punkt 188: Lukket: Placering af Hjælpemiddeldepot

82.01.00-Ø54-6-24

Behandling udsat.

Punkt 189: Lukket: Salg af ejendom

82.02.00-Ø54-1-24

Besluttet at sælge ejendommen.

For: A, V, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (5)

Imod: I, M (2)

Undlod at stemme: C, O (3).

Fraværende: Michael Hemming Nielsen (Ø)

Punkt 190: Godkendelse af budget for boligafdelinger

03.11.01-G01-2-24

Resume

Sagen handler om godkendelse af budgetter og huslejestigninger for 2025 for to kommunalt ejede boligafdelinger, hvor beboerne har afvist disse på afdelingsmøder.

Kommunens tilsyn med almene boliger har vurderet budgetterne og finder, at de er retvisende og velargumenterede, Administrationen anbefaler derfor Byrådet at godkende budgetterne. Det vil betyde, at boligafdelingen påbydes at anvende budgettet, og at de bebudede huslejestigninger vil blive implementeret.

Indstilling

Administrationen indstiller til Økonomiudvalget at anbefale Byrådet at beslutte

1. godkende budgettet for 2025 for boligafdelingerne 9101 Niels Jensens Vej og 9106 Kirkevej

Historik

Beslutning fra Økonomiudvalget 2022-2025, 4. november 2024, pkt. 153:

1. Anbefalet

For: A, C, I, M, V, Ø, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (10)

Imod: Ingen (0)

Undlod at stemme: O (1)

Beslutning fra Byråd 2022-2025, 12. november 2024, pkt. 132:

Besluttet at sende sagen tilbage til Økonomiudvalget.

Fraværende: Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger)

Sagsfremstilling

Beboerne i to kommunalt ejede boligafdelinger har forkastet budgetudkast på afdelingsmøderne. Budgetudkastene indebærer en huslejestigning på henholdsvis 8,26 % (afd. 9101: Niels Jensens Vej 2B-G i Smidstrup) og 4,90 % (afd. 9106: Kirkevej 35G i Blistrup).

De kommunalt ejede boliger administreres af DABbolig. DABbolig udarbejder derfor budgetter for boligafdelingerne og afholder afdelingsmøderne i boligafdelingerne. Efter beboernes afvisning af budgetterne, inkl. de bebudede huslejestigninger, har DABbolig oversendt de ikke-godkendte budgetter til kommunen med henblik på en vurdering af, om budgetterne og huslejestigninger skal fastholdes.

Kommunens tilsyn med almene boliger har vurderet afdelingsbudgetterne for de to boligafdelinger, se nedenfor, Generelt fastsættes huslejen i boliger, der er opført efter reglerne i det støttede boligbyggeri, efter det såkaldte balanceløstprincip på baggrund af en boligafdelings udgifter, sådan som de fremgår af budgettet. Administrationen vurderer, at argumenterne for begge budgetter er velbegrundede, og at kommunen som tilsynsmyndighed ikke kan have indvendinger mod budgetterne, hvorfor de indstilles til godkendelse i Byrådet. Politisk godkendelse er nødvendigt for afd. 9101's vedkommende, da den bebudede huslejestigning er på 8,26 % - og dermed over grænsen på 5 %, hvor sager ifølge lovgivningen skal forelægges politisk. Formelt set holder huslejestigningen i afd. 9105 med 4,90 % sig lige under 5%, så der er ikke et formelt krav om, at sagen skal forelægges politisk. Eftersom der her er tale om forkastelse af et budget i en af kommunens egne boliger, medtages denne i sagen.

Vurdering af de indkomne ikke-godkendte budgetter

9101 Niels Jensens Vej

Budgettet indeholder en lejestigning på 8,26%, som svarer til 631 kr. pr. måned.

Der deltog 2 beboere på afdelingsmødet, og de stemte begge imod budgettet.

Efterfølgende har beboerne i alle 7 lejemål i afdelingen skrevet under på et papir, der afviser budgettet og dermed huslejestigningen.

Budgetstigningen (i alt 52 t.kr.) kan forklares i følgende poster:

Nettokapitaludgifter stiger løbende (12 t.kr.)

Renholdelse, budgettet er tilpasset de faktiske udgifter fra 2023 (13 t.kr.). Det er grøn vedligeholdelse, vintervedligeholdelse samt lønninger, som er blevet dyrere.

Stigning i henlæggelser (27 t.kr.). Det er planlagt tagrenovering i 2032, og der er ikke opsparede midler til dette. Det er nødvendigt med en øget opsparing.

Administrationen vurderer, at argumenterne for budgettet for afdeling 9101 er velbegrundede. Stigningen i nettokapitaludgifterne er begrundet i afdragsprofilen for det bagvedliggende lån. Stigningen i driftsudgifterne er dokumenterede. Og endelig har henlæggelsesniveauet i afdelingen været for lavt i en årrække - og med en snarlig tagrenovering er det nødvendigt at øge henlæggelsesniveauet.

9106 Kirkevej

Budgettet indeholder en lejestigning på 4,90%, som svarer til 437 kr. pr. måned.

Der deltog 6 beboere ud af 12 mulige på afdelingsmødet. Alle 6 stemte imod budgettet.

Budgetstigningen (66 t.kr.) kan forklares i følgende poster:

Nettokapitaludgifter stiger løbende (34 t.kr.)

Vandafgifter (11 t.kr.). Høj udgift i 2023. Der er budgetteret med gennemsnittet for de sidste tre år, tillagt 3%.

Renholdelse, budgettet er tilpasset de faktiske udgifter fra 2023 (16 t.kr.). Det er grøn vedligeholdelse, vintervedligeholdelse samt lønninger, som er blevet dyrere.

Derudover er der foretaget småjusteringer på budgettet.

Administrationen vurderer, at argumenterne for budgettet for afdeling 9106 er velbegrundede. Stigningen i nettokapitaludgifterne er begrundet i afdragsprofilen for det bagvedliggende lån. Stigningen i forbrugs- og driftsudgifterne er dokumenterede. De foretagne korrektioner på de øvrige budgetposter giver ikke anledning til bemærkninger.

Administrationens vurdering og anbefaling

På baggrund af administrationens gennemgang af budgetterne vurderes det, at disse er retvisende og velargumenterede.

Administrationen anbefaler, at budgetterne og de resulterende huslejestigninger godkendes, og at boligselskabet på den baggrund skal fastholde budgettet og de bebudede huslejestigninger.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. (Almenboligloven) LBK nr. 1343 af 24. november 2023

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger (Almenlejeloven) LBK nr. 928 af 4. september 2019

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (Driftsbekendtgørelsen) BEK nr. 1642 af 7. december 2023

Økonomi

Sagen har ikke direkte bevillingsmæssige konsekvenser. .

Jævnfør i øvrigt sagsfremstillingen.

Beslutning

Afstemning om at anbefale at godkende budgettet for boligafdeling 9101 Niels Jensens Vej 2B-G i Smidstrup

For: A, I, V (5)

Imod: O (1)

Undlod at stemme: C, M, Mathias Arnvig Zilberberg (løsgænger) (4)

Anbefalet.

Anbefalet at godkende budgettet for boligafdeling 9106 Kirkevej 35G i Blistrup.

Besluttet, at Økonomiudvalget skal have en orientering om budgetter for 2026, når budgetterne foreligger.

Fraværende: Michael Hemming Nielsen (Ø)

Supplerende notat, som blev eftersendt til Økonomiudvalget, er vedhæftet protokollen fra udvalgmødet og vil derfor fremgå af dagsorden til Byrådets behandling af sagen.

Bilag

Supplerende notat