

REFERAT Økonomiudvalget - 1998-2001 d. 10-02-1998

Mødedato Tirsdag d. 10. februar 1998 kl. 08:00

Mødested Rådhuset

Mødedeltagere Ole Andersen, Erling Schrøder, Karin Søjberg Holst, Peter
Nielsen, Tove Eckhardt, Bjarne Rasmussen, Edv. Nielsen, Lars
Abel, Klaus Kjær

Indholdsfortegnelse

Lukket.....	3
HOVEDBYGNINGEN EGEÅRDEN OG DENS PLANLAGTE ANVENDELSE SOM STØTTE	4
GLADSAXE BRANDSTATION, OPRETNINGSARBEJDER PÅ VARME- OG VENTILATIONS	8
BUDGETLÆGNING 1999-2002: HOVEDPRINCIPPER OG TIDSPLAN.....	12
OPFØLGNING AF LIGNINGSPLANEN FOR PRODUKTIONSÅRET 1997-1998 (LIGNINGSPE	15
KONJUNKTURTAL FOR GLADSAXE KOMMUNE.....	19
ORIENTERING OM NY ALMEN LEJELOV.....	22
MODERNISERINGS- OG FORBEDRINGSARBEJDER, ALMENE BOLIGAFDELINGER.....	27
OPFØLGNING PÅ HANDLINGSPLAN FOR UD- OG OMBYGNING AF PLEJEBOLIGER, PLI	31
Lukket.....	38
Lukket.....	39
Lukket.....	40

Punkt 88: Lukket

ØU 10.02.1998, nr. 88

Punkt 89: HOVEDBYGNINGEN EGEDÅRDEN OG DENS PLANLAGTE ANVENDELSE SOM STØTTECENTER FOR VOKSNE PSYKISK SYGE

ØU 10.02.1998, nr. 89

ØU 10.02.1998, nr. 89

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.02.1998 Nummer: 89

HOVEDBYGNINGEN EGEGÅRDEN OG DENS PLANLAGTE ANVENDELSE SOM STØTTECENTER FOR VOKSNE PSYKISK SYGE

Byrådet godkendte den 13.8.1997, at et overskud på 580.000 kr. vedrørende ombygning af de tidligere husvildeboliger på Kagsåvej, kan indgå til delvis finansiering af anlægsudgiften til det kommende støttecenter på Egegården, Klausdalsbrovej 195.

Den resterende anlægsudgift på 1.420.000 kr. indgik i Det Sociale Udvalgs budgetbidrag for 1998-2001, tiltrådt ved Byrådets behandling af budget 1998-2001.

Teknik- og miljøforvaltningen udtaler i skrivelse af 9.1.1998 at den oprindelige vurdering af udgifterne på 2 mio. kr. til istandsættelse af hovedbygningen ikke er realistisk.

På grund af ejendommens tilstand er det nødvendigt at gennemføre en egentlig renovering, anslået til 3.290.000 kr. eksklusiv inventar og udstyr.

Nedrivning og opførelse af en ny bygning vil beløbe sig til 3.830.000 kr. eksklusiv inventar og udstyr.

Økonomiudvalget skal derfor tage stilling til spørgsmålet om enten renovering af hovedbygningen på Egegården, eller om der i stedet skal bygges nyt.

Om Egegården:

Egegård ligger idag på Klausdalsbrovej 193. Gården havde et areal på 38 tdr. Den første ejer af Egegård hed Johannes Hansen. Han ejede stedet fra 1817 til 1849, hvor Jens Andersen overtog ejendommen. Johannes Hansens sted var ikke en gård. Kilderne kalder det et hus på marken og det lå på matrikel 9b. Det bestod af et stuehus og en enkelt længe. Det blev brandforsikret første gang i 1824.

I 1849 overtog Jens Andersen stedet. Han ejede i forvejen en gård med stuehus og tre længer på matrikel 11b og 22a. Denne gård brændte ned i 1861 og blev aldrig genopført, men da havde Jens Andersen også i forvejen en stor gård på matrikel 9b.

Da Jens Andersen overtog Johannes Hansens ejendom, matrikel 9b, i 1849 lod han den genforsikre, fordi der var sket store forbedringer. La Cour skriver, at Egegård blev opført i 1845. Det må have været på den tid, Johannes Hansen begyndte at bygge om. Den Egegård, der kunne forsikres i 1849 havde grundmuret stuehus med stråtag og tre staldbygninger, så den fremstod firelænget. Disse bygninger brændte i 1940, men man genopbyggede stuehus og to længer og de udgør idag den kommunale ejendom.

Fra 1914 til 1948 har ejendommen været ejet af og drevet som landbrugsejendom af gårdejer Axel Nielsen. Kommunen erhvervede ejendommen i 1948. Axel Nielsen boede fortsat i ejendommens hovedbygning frem til 1949, hvor klausul om at drive landbrug blev ophævet. Siden har kommunen brugt ejendommen bl.a. til opbevaring af vejvæsenets maskiner.

Ejendommens hovedbygning blev udlejet som 2 husvildeboliger i ca. 20 år frem til 1970. I årene fra 1970 til 1977 blev bygningen fortsat anvendt til beboelse. I perioden 1.3.1977 til 31.7.1979 var hovedbygningen udlejet til den selvejende institution Kollektivet Egegården, og i årene fra 1979 til 31.3.1992 udlejet til den selvejende institution Hobitten. Senest har hele hovedbygningen været udlejet til en familie fra 1.4.1992 til 31.3.1997.

Teknik- og miljøforvaltningen udtaler i notatet af 9.1.1998 at den eksisterende bygning i lokalplanen er betegnet som bevaringsværdig.

Byplanafdelingen udtaler, at baggrunden for at indføre en bestemmelse om bevaring af Egegårdens hovedbygning og udlænger var ønsket om at fastholde det sidste samlede gårdanlæg, der er tilbage i Gladsaxe Kommune. Den væsentligste bevaringsværdi består derfor i, at bygningerne er tidstypiske og udgør et element af kommunens kulturhistorie, hvorimod deres arkitektoniske værdi skønnes at være middelmådig.

Såfremt det funktionelt og økonomisk er mest hensigtsmæssigt at nedrive hovedbygningen og erstatte den med en ny bygning, bør denne opføres med samme beliggenhed og i tilsvarende ydre dimensioner, materialer og facadeudformning som den eksisterende bygning. Herved kan det kulturhistoriske bevaringsaspekt opretholdes. I forbindelse med dispensation fra lokalplanen skal der gennemføres naboorientering.

Hovedbygningen på Egegården rummer et stueplan på 156 m² og 1. sal på 134 m². Det kommende støttecenters behov vil være 235 m² eksklusiv areal til garderobe, tekøkken, gang, trapper m.v., fordelt således:

* Åbent køkken-alrum	60 m ²
* Hvilerum	7-10 m ²
* Samtalerum	7-10 m ²
* Undervisningslokale	7-10 m ²
* Bad/vaskemaskine/tørretumbler	7-10 m ²
* Brugertoilet med håndvask	7-10 m ²
* Medarb.toilet m/håndvask	7-10 m ²
* Lederkontor	20 m ²
* Personalerum 15 medarb.	40 m ²
* Mødelokale	20 m ²
* Depot	10 m ²
i alt ca.	235 m ²

Støttecentret:

Socialministeriet har bevilget puljemidler for årene 1997 - 1999 til støttecentrets etablering. Ministeriet har givet tilladelse til at uforbrugte midler for 1997 overføres til 1998.

Støttecenterfunktionen igangsættes i midlertidige lokaler, hvor arbejdet med at opsøge, visitere og støtte i eget hjem igangsættes. Funktionen forventes først at være i drift i fuldt omfang i løbet af 1998, hvilket indebærer uforbrugte løn- og driftsmidler på 1-1,2 mio. kr., der i givet fald kan anvendes til dækning af merudgifterne ved renovering/nybygning af Egegården.

Såfremt Økonomiudvalget beslutter sig for at opføre en ny bygning i stedet for renovering, er der behov for en snarlig bevilling i størrelsesorden 80.000 kr. til ingeniørmæssig

projektering. Hvis byggeriet gennemføres hen over vinteren 1998 -1999 og udføres med byggemæssige vinterforanstaltninger til en merpris anslået til 250.000-300.000 kr., forventes bygningen at kunne tages i brug i foråret 1999.

Uden vinterforanstaltninger forventes byggeriet at være tilendebragt i efteråret 1999.





En sådan forsinkelse vurderes af Social- og sundhedsforvaltningen at være uheldig, dels på grund af det store behov for støttecentret, og dels på grund af de bevilgede midler fra Socialministeriet.

Til sammenligning kan oplyses, at tidsplanen for renovering af den eksisterende bygning indebærer ibrugtagning i november 1998.

Økonomiudvalget besluttede d. 3.2.1998, sag nr. 70 at foretage en besigtigelse af ejendommen d. 10.2.1998. kl. 8.00.

Social- og sundhedsforvaltningen forelægger sagen.

Økonomiudvalget: Tiltrådt, at ejendommen bevares og renoveres, så den kan anvendes til støttecenter.

SOU 8. 8.1996, nr. 9
ØU 27. 8.1996, nr. 488 
SOU 6.11.1996, nr. 173
SOU 21.5.1997, nr. 59
SOU 18.6.1997, nr. 88
ØU 5.8.1997, nr. 428 
BR 13.8.1997, nr. 131 
ØU 3.2.1998, nr. 70 

**Punkt 90: GLADSAXE BRANDSTATION, OPRETNINGSARBEJDER PÅ
VARME- OG VENTILATIONSANLÆG, ANLÆGSBEVILLING**

ØU 10.02.1998, nr. 90

ØU 10.02.1998, nr. 90

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.02.1998 Nummer: 90

GLADSAXE BRANDSTATION, OPRETNINGSARBEJDER PÅ VARME- OG VENTILATIONSANLÆG, ANLÆGSBEVILLING

I investeringsoversigten for 1998 er der afsat 360.000 kr. til en delvis opretning af de varme- og klimatekniske installationer på Brandstationen. Installationerne har i dag en beskaffenhed, der generelt vanskeliggør opretholdelsen af et tilfredsstillende indeklima i bygningen og i perioder endog umuliggør det.

Baggrunden er dels et stadig mere påtrængende behov for en grund ig reovering og opdatering af disse installationer, så anlæggene opfylder deres tiltænkte funktion og dels behovet for at tilpasse de varmetekniske installationer til de ændrede driftsbetingelser, med blandt andet en passende fjernvarmeafkøling, der blev aktuel efter bygningen i 1989 blev tilsluttet til fjernvarmenettet.

Projektbeskrivelse.

Ventilation af kældergarage:

Kældergaragen på stationen benyttes af diverse typer udrykningskøretøjer m.m., alle forsynet med dieselmotorer. Når bilerne starter (op til 15 biler) for at køre op til terræn, sker der en betydelig tilførsel af store mængde udstødningsgasser til luften i garagen. Det eksisterende ventilationsanlæg er gammelt og trænger til en gennemgribende opretning. I 1997 blev der påbegyndt en del opretningsarbejder på anlægget. Disse fuldføres nu, samtidig med at automatikken udbygges for at få et funktionsdygtigt og betjeningsvenligt anlæg.

Indregulering af hovedvarmesystemmet:

Varmesystemet er over 40 år gammelt. For at kunne fungere hensigtsmæssigt og energiteknisk korrekt, med blandt andet en bedre varmefordeling i bygningen og dermed også en større komfort for brugerne, monteres der div. trykdifferensregulatorer og indreguleringsventiler.

Udskiftning af radiatorer:

Radiatoranlægget er udført i perioden 1954 - 1964. Eksisterende radiatorer er generelt for små efter overgang til opvarmning ved fjernvarme, idet de er udlagt for et højere temperaturniveau. Udskiftning af radiatorer udføres i 2 etaper med etape 1 udført i 1998. Etaperne omfatter delvis udskiftning af radiatorer i

mellembygning og vestfløj.

Opretning af blandesløjfer og automatik:

2 blandesløjfer, der forsyner en stor del af radiatoranlægget, totalrenoveres inkl. redimensionering af reguleringsventiler og montering af ny automatik.

Varme- og udsugningsanlæg i autoværksted:

Autoværkstedet opvarmes af et radiatoranlæg, der i vinterperioden suppleres med flere varmeblæsere, for at kunne holde en passende temperatur. Da varmfordelingen i værkstedet generelt er meget dårlig, udskiftes eksisterende radiatorer og blæsere med nye radiatorer og strålevarmepaneler. Hermed opnås en passende afkøling af fjernvarmevandet og en langt bedre varmfordeling. Sammen med en reovering af det eksisterende udsugningsanlæg med blandt andet ny urstyring og automatik, så luftforureningen fjernes mere effektivt, opnås en betydelig forbedring af arbejdsforholdene.

Økonomi:

Under forudsætning af at ejendomsafdelingen udfører projekteringsledelse og tilsyn er totaludgiften for en gennemførelse af ovennævnte arbejder overslagsberegnet til 360.000 kr. Specificeret økonomi fremgår af sag nr. 97

Udbuds- og entreprisform:

Ejendomsafdelingen anbefaler arbejderne udbudt som underhåndsbud i fagentrepriser. Forslag til valg af entreprenør, samt rådgivende ingeniør fremgår ligeledes af sag nr. 97

Tidsplan:

Med godkendelse i Byrådets møde d. 11.3.1998 kan udbudsmateriale og prisindhentning gennemføres til medio april og byggearbejderne afsluttes primo august 1998.

Teknik- og miljøforvaltningen indstiller,

at ovennævnte opretningsarbejder og tidsplan godkendes,

at udbuds- og entreprisform godkendes,

at ejendomsafdelingen udfører projekteringsledelse og fagtilsyn, og

at der gives en anlægsbevilling på 360.000 kr.

finansieret af
det afsatte rådighedsbeløb.

Økonomiudvalget: anbefales.

Til Byrådet.

Punkt 91: BUDGETLÆGNING 1999-2002: HOVEDPRINCIPPER OG TIDSPLAN

ØU 10.02.1998, nr. 91

ØU 10.02.1998, nr. 91

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.02.1998 Nummer: 91

BUDGETLÆGNING 1999-2002: HOVEDPRINCIPPER OG TIDSPLAN

Hovedprincipper:

Økonomiudvalget udarbejder i april måned et budgetcirkulære, der indeholder Økonomiudvalgets budgetoplæg. Udgangspunktet for budgetoplægget er de budgetoverslag for 1999-2001, som blev vedtaget i budget 1998-2001. Disse budgetoverslag reguleres med Kommunernes Landsforenings skøn over pris- og lønstigninger og med andre korrektioner, som vil fremgå af budgetcirkulæret.

Samtlige udvalg udarbejder herefter inden udgangen af juni et budgetbidrag til Økonomiudvalget, ud fra de principper og retningslinier, der er fastsat i budgetcirkulæret.

De politiske forhandlinger om afbalanceringen af budgettet foregår i slutningen af august og begyndelsen af september måned.

Byrådets 1. behandling af budget 1999-2002 finder derved sted på grundlag af et budget, der er i reel balance. Tidspunktet for 1. behandlingen er fastsat til onsdag den 16. september. kl. 18.00.

Byrådets 2. behandling af budget 1999-2001 er fastsat til den 7. oktober. kl. 18. På mødet behandles det forslag, som blev vedtaget ved 1. behandlingen samt ændringsforslag fra udvalgene og de politiske grupper.

Tidsplan:

Tirsdag 14.4 kl. 8	Økonomiudvalget behandler budgetcirkulæret for 1999-2002.
Tirsdag 28.4 kl. 8	Økonomiudvalget foretager evt. afsluttede behandling af budgetcirkulæret.
Inden udgangen af juni	Budgetbidragene behandles i fagudvalgene.
Fredag 24.7	Budgetbidrag fra udvalg og forvaltninger afleveres til planlægningsafdelingen.
Senest fredag 7.8	Skriftlig orientering af byrådsmedlemmer om den foreløbige budgetsituation.

Lørdag 15.8	Budgetdag.
Tirsdag 18.8 kl. 19	Udvidet Økonomiudvalgsmøde med deltagelse af samtlige byrådsmedlemmer. Orientering om budgetsituationen. Der vil her foreligge et endeligt skøn.
Tirsdag 8.9 kl. 8	Økonomiudvalget indstiller budgettet til Byrådets 1. behandling.
Onsdag 16.9. kl. 18	Byrådet foretager 1. behandling af budgettet.
Onsdag 23.9 kl. 12	Frist for aflevering af ændringsforslag fra udvalg, forvaltninger og politiske partier.
Tirsdag 29.9 kl. 19	Udvidet Økonomiudvalgsmøde om budgetforslaget med deltagelse af samtlige byrådsmedlemmer. Økonomiudvalget indstiller budgetforslaget endeligt til Byrådet.
Onsdag 7.10 kl. 18	Byrådet foretager 2. behandling af budgettet.

Fristen for aflevering af ændringsforslag skal vedtages af Byrådet.

Central- og skatteforvaltningen forelægger sagen.

Økonomiudvalget: Tiltrådt, idet fristen for aflevering af ændringsforslag indstilles godkendt af Byrådet.

Til Byrådet.

**Punkt 92: OPFØLGNING AF LIGNINGSPLANEN FOR
PRODUKTIONSÅRET 1997-1998 (LIGNINGSPERIODEN 1.7.1997 -
30.6.1998) SAMT STATUSRAPPORT PR. 1.1.1998**

ØU 10.02.1998, nr. 92

ØU 10.02.1998, nr. 92

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.02.1998 Nummer: 92

OPFØLGNING AF LIGNINGSPLANEN FOR PRODUKTIONSÅRET 1997-1998 (LIGNINGSPERIODEN 1.7.1997 - 30.6.1998) SAMT STATUSRAPPORT PR. 1.1.1998

Det fremgår af ligningsplanen at der pr. 1.1.1998 skal afgives statusrapport over det gennemførte lignings- og revisionsarbejde fordelt på alle kontroller samt på de tre ligningsprocesser :ligningsmæssig gennemgang, partiel revision og revision.

Rapporten skal indeholde status over den opnåede fordeling og et estimat over fordelingen i resten af ligningsperioden.

På grundlag af Statens ligningsstatistiksystem kan følgende resultat opgøres:

	Lignings- planens forud- sætning 1.7.97 - 30.6.98	Status pr. 1.1.98	I %	Gennemgås i resten af plan- perioden
Selvstændige erhvervs- drivende				
Alle kontroller	837	355	42,4	482
Ligningsmæssig gennemgang	392	256	65,3	136
Partiel revision	420	87	20,7	333
Revision	25	12	48,0	13
Hovedaktionærer				
Alle kontroller	229	76	33,2	153
Ligningsmæssig gennemgang	178	66	37,1	112
Partiel revision	51	9	17,6	42
Revision	0	1	0,0	0
Selskaber				
Alle kontroller	236	126	53,4	110
Ligningsmæssig gennemgang	115	53	46,1	62
Partiel revision	121	72	59,5	49
Revision	0	1	0,0	0

Bemærkninger til statusrapporten vedrørende selvstændige erhvervsdrivende, hovedaktionærer og selskaber:

Af ligningsplanen fremgår det, at der blev kalkuleret med, at 20 - 25% af målene på erhvervs-ligningsområdet ville være nået pr. 1.1.1998.

Som det fremgår af ovenstående er målet vedrørende alle kontroller

mere end nået.

Inden for de enkelte ligningsprocesser er der større udsving. Det skyldes, at det er første gang, at de gennemførte kontroller har skullet specificeres på denne måde. Ligningskontorerne har derfor måttet skønne over den indbyrdes fordeling i de tre kontrolprocesser.

Det fine resultat er dels en følge af, at alle stillinger har været besat siden 1.7.1997, og dels at medarbejderne er særdeles bevidste om vigtigheden af at nå de udmeldte måltal.

Det er for en stor dels vedkommende de tungere sager som endnu er ubehandlede, men trods dette forventes det, at de planlagte mål vil blive nået i den resterende del af planperioden.

	Antal sager til gennem- gang	Gennem- gået pr. 1.1.98	I %	Gennemgås i resten af planperio- den
Lønmodtagere m.fl.				
Lønmodtagere, pensionister, døde m.fl.				
Ligningsmæssig gennemgang	7.257	4.243	58,5	3.014
Kommanditister				
Ligningsmæssig gennemgang	675	600	88,9	75
Udlandssager (særlige sager)				
Ligningsmæssig gennemgang	650	384	59,1	266
I alt	<u>8.582</u>	<u>5.227</u>	<u>60,9</u>	<u>3.355</u>

Bemærkninger til statusrapporten vedrørende lønmodtagere m.fl., kommanditister og udlandssager:

Af ligningsplanen fremgår det, at der blev kalkuleret med at ca. 45% af målene ville være nået pr. 1.1.1998.

Som det fremgår af ovenstående er dette mål mere end nået.

Antallet af sager vedrørende lønmodtagere m.fl. til ligningsmæssig gennemgang er foreløbigt forøget med ca. 500 sager i forhold til ligningsplanen. Selvom det for en stor dels vedkommende er de lidt

tungere sager, som resterer på dette område, forventes det at være muligt at nå igennem alle de udsøgte sager indenfor planperioden.

Kommanditisterne er for størstepartens vedkommende planlagt ligningsmæssigt gennemgået i første halvår, og der er ikke anledning til særlige bemærkninger.

Den ligningsmæssige behandling af udlandssagerne i første halvår er, trods en medarbejders barselsorlov, forløbet godt. Det forventes, bl.a. som følge af at den omtalte medarbejder genoptager arbejdet den 1.2.1998, at den planlagte ligningsmæssige gennemgang i sin helhed vil kunne gennemføres.

Da de planlagte måltal således er nået er der ingen grund til at foretage ændringer i ligningsplanen for produktionsåret 1997-1998.

Central- og skatteforvaltningen indstiller,

at ligningsplanen for produktionsåret 1997 - 1998
opretholdes for resten af ligningsperioden, og

at statusrapporten pr. 1.1.1998 godkendes.

Økonomiudvalget: Tiltrådt.

Punkt 93: KONJUNKTURTAL FOR GLADSAXE KOMMUNE

ØU 10.02.1998, nr. 93

ØU 10.02.1998, nr. 93

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.02.1998 Nummer: 93

KONJUNKTURTAL FOR GLADSAXE KOMMUNE

Konjunkturtal udsendes af planlægningsafdelingen en gang i kvartalet i serien "Statistik Nyt", der udsendes til samtlige byrådsmedlemmer. Seneste konjunkturtal (**bilag 1**) forelægges hermed.

Konjunkturtal indeholder aktuelle oplysninger om:

- indbyggertallet (1.1.98 61.548, 1.1.97 61.459)
- arbejdsløshed (nov. 97 6,0% af arbejdsstyrken)
- kontanthjælpsmodtagere (sept. 97 ialt 3.083)

Der har i sidste kvartal været et lille fald i folketallet frem til den 1.1.98 til 61.548 indbyggere. Ifølge prognosen fra 1997 skulle folketallet falde til 61.441 indbyggere pr. 1.1.98.

Det gennemsnitlige ledighedstal for november 1997 var 1.856, et fald på 18,7 pct. fra november 1996, hvor der var 2.283 ledige. I november var 6,0 pct. af arbejdsstyrken ledig, mod 7,3 pct. i november 1996, et fald på 17,8 pct. Det højeste ledighedstal var 3.306 i januar 1994, svarende til 10,5 pct. af arbejdsstyrken og det laveste var i november 1997 med 1.856 personer, eller 6,0 pct. af arbejdsstyrken.

I Gladsaxe Kommune var der ialt 3.083 kontanthjælpsmodtagere i september 1997 mod 3.053 i september 1996, en stigning på 1,0 pct. I Københavns amt steg kontanthjælpsmodtagerne med 0,6 pct. fra 23.316 i september 1996 til 23.467 i september 1997. I Gladsaxe fik 1.472 hjælp til underhold m.v. i september 1997 mod 1.582 i september 1996, svarende til et fald på 7,0 pct. I Københavns amt fik 11.353 hjælp til underhold m.v. i september 1997 mod 11.835 i september 1996, svarende til et fald på 4,1 pct.

Konjunkturtallene indeholder også en tabel, der viser det gennemsnitlige antal deltagere i orlovsordninger i Gladsaxe Kommune i henholdsvis 3. - 4. kv. 1995 og 1. - 4. kv. 1996 og 1. - 2. kv. 1997.

Central- og skatteforvaltningen forelægger sagen til orientering.

Økonomiudvalget: Taget til efterretning.

Punkt 94: ORIENTERING OM NY ALMEN LEJELOV

ØU 10.02.1998, nr. 94

ØU 10.02.1998, nr. 94

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.02.1998 Nummer: 94

ORIENTERING OM NY ALMEN LEJELOV

Den 12.12.1997 vedtog Folketinget en ny lov om leje af almene boliger med beboerklagenævn. Loven træder i kraft den 1.7.1998.

Sigtet med loven er at samle alle de lejeretlige regler, der gælder for leje af almene boliger, i en lov. Tidligere fremgik disse regler dels af lejeloven dels af lov om almene boliger m.v.

Loven bygger på en betænkning fra Lejelovskommissionen, der anbefalede, at der udformes en selvstændig lejelov for hhv. de almene boliger, for private udlejningsboliger og for erhvervslejemål. Lovforslag på de 2 andre områder er på vej.

Den ny almene lejelov indeholder en række væsentlige ændringer/nyskabelser:

1. Etablering af beboerklagenævn i samtlige kommuner med almene boliger. Flere kommuner kan i fællesskab oprette beboerklagenævn.

Hermed etableres en instans, der skal træffe afgørelser i en række tvister mellem udlejere og lejere af almene boliger, svarende til den mulighed, lejere i privat udlejningsbyggeri har for at gå til huslejenævnet.

2. Permanente regler om retsfølger som følge af husordensovertrædelser, som fastsættes af nævnet.

Desuden gennemføres en række forenklinger og sammenskrivninger af bestemmelser.

Særligt om beboerklagenævn

Klageadgangen til beboerklagenævnene indebærer, at parterne får mulighed for at få deres tvister afgjort på en hurtig, nem og billig måde. I dag vil parterne ofte være henvist til at søge en række tvister afgjort ved domstolene, hvilket kan være en både dyr og tidskrævende fremgangsmåde.

- Sammensætning: Beboerklagenævnet skal bestå af en formand, der er jurist, samt 2 sagkyndige med hensyn til almene boligforhold. Formanden beskikkes af amtmanden. Formanden må ikke have særlig

tilknytning til grundejer-, bolig- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler. De sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af hhv. de almene boligorganisationer og de større lejerforeninger i kommunen. Samtidig udpeges suppleanter.

I husordenssager skal nævnet tiltrædes af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den pågældende udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret.

I sager om husordensovertrædelser kan der blive tale om udpegning af en mægler til deltagelse i konfrontationer.

- Kompetence: Nævnet træffer afgørelse i sager om

- * Vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.
- * Betaling af vand og varme o.l.
- * Boligens stand ved indflytning.
- * Formalia i forbindelse med varsling af huslejeforhøjelser
- * Fastsættelse af tidsfrist for udførelse af arbejder i det lejede.
- * Installationer og forbedringer af det lejede - råderet mv.
- * Tilbagebetaling af beboerindskud.
- * Afslag på anvisning af ledig lejlighed.
- * Ret til fremleje og bytte
- * Lovlighed af beslutninger, der er truffet i de beboerdemokratisk organer.
- * Lejernes betaling af fælles antenner mv.
- * Husordenssager.

- Bistand til nævnet: Kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder de udgifter, som nævnets drift medfører, herunder til kontorhold, udlæg og vederlag/diæter.

Der opkræves et gebyr på 100 kr. for hver sag.

Det bemærkes, at der af hensyn til de i loven fastsatte ret stramme tidsfrister i sagsbehandlingen, må forventes at skulle være 2 møder om måneden i nævnet, formentlig aftenmøder.

Endvidere må det påregnes, at der i sekretariatsfunktionen også p.g.a. tidsfristerne skal være i hvert fald 2 personer, der er inde i sagerne. Sekretariatet skal desuden efter anmodning bistå parterne med afgivelse af skriftlige udtalelser i sager om

lejerens brug af det lejede, herunder pålæggelse af retsfølger efter husordensovertrædelser. Desuden skal nævnet i disse sager undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra den sociale forvaltning.

- Særlige forhold: Oprettelsen af beboerklagenævn skal som udgangspunkt ikke ændre det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer.

Helt centralt i den forbindelse er det kommunale tilsyn med huslejeafståttelsen og boligorganisationernes økonomiske forvaltning.

Omvendt har en række tvister mellem den enkelte lejer og boligorganisationen hidtil hørt under det kommunale tilsyn, men i en række sager er parterne af bevismæssige grunde blevet henvist til at søge tvisten afgjort ved domstolene. Det gælder fx fraflytninger og opsigelser/ophævelser p.g.a. husordensovertrædelser. Her har beboerklagenævnene som tidligere nævnt nu fået kompetence. Klager om sager af mere overordnet tilsynsmæssig karakter vil dog fortsat kunne behandles af kommunen som tilsynsmyndighed.

Det ligger også uden for beboerklagenævnenes kompetence at ændre de beslutninger, der lovligt er truffet af beboerne om driften af boligerne. Beboerdemokratiet skal respekteres.

Særligt om permanente regler om nævnshandling af husordensovertrædelser.

Nævnene har fået tillagt kompetence til at pålægge lejere med uacceptabel adfærd en række retsfølger.

Som eksempler på uacceptabel adfærd kan nævnes:

- * vold eller trusler om vold
- * chikane
- * farefremkaldende forhold
- * væsentligt generende adfærd
- * materiel ødelæggelse/vanrøgt
- * adfærd, der medfører gener som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko

Retsfølgerne over for lejeren kan være:

- * ophævelse af lejemål
- * opsigelse af lejemål
- * betinget ophævelse/opsigelse

- * advarsel
- * konfrontation med de generede lejere, evt. med deltagelse af mægler.

Økonomiske og administrative konsekvenser af loven

I bemærkningerne til lovforslaget lægges der op til, at kommunerne skal kompenseres for nettoudgifterne over bloktilskuddet. Der er ikke opnået enighed med KL om størrelsen.

Ministeriet har foretaget et regnestykke, hvor der parallelliseres med huslejenævnenes udgifter og antal sager. På den baggrund opgøres udgiften til en almindelig sag i beboerklagenævnet til 3000 kr, og en husordenssag til 4000 kr.

Huslejenævnet i Gladsaxe er klageinstans for ca. 3000 private udlejningsboliger, og der er i snit 65 sager om året. Et skøn over yderligere husordenssager på 1/6 fører til ca. 75 årlige sager.

Beboerklagenævnet bliver ankeinstans for kommunens knap 11.500 almene boliger, dvs. der efter en indkøringsperiode må forventes op mod 260 sager om året.

Central- og skatteforvaltningen bemærker afslutningsvis, at det forventes, at der i den ny lejelov for private udlejningsboliger vil ske en udvidelse af huslejenævnenes kompetence til også at omfatte husordenssager.

Forvaltningen vil senere fremkomme med en sag om nedsættelse af beboerklagenævnet og om administrative ressourcer i den forbindelse.

Central- og skatteforvaltningen forelægger sagen til orientering.

Økonomiudvalget: Taget til efterretning.

Punkt 95: MODERNISERINGS- OG FORBEDRINGSARBEJDER, ALMENE BOLIGAFDELINGER

ØU 10.02.1998, nr. 95

ØU 10.02.1998, nr. 95

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.02.1998 Nummer: 95

MODERNISERINGS- OG FORBEDRINGSARBEJDER, ALMENE BOLIGAFDELINGER

Økonomiudvalget tiltrådte den 8.8.1995, sag nr. 480, at proceduren vedrørende de almene boligafdelingers moderniserings- og forbedringsarbejder ændres, således at sager fremover kun forelægges Økonomiudvalget, hvis bygningernes udseende ændres, hvis projektet forudsætter kommunal garanti eller anden økonomisk forpligtelse, eller hvis tidligere afgivne garanti- eller regarantiforpligtelser berøres.

Andre sager afgøres administrativt og forelægges halvårligt Økonomiudvalget til orientering.

Central- og skatteforvaltningen har i perioden 1.8.1997 - 31.1.1998 administrativt godkendt følgende projekter:

Gladsaxe almennyttige Boligselskab :

Afdeling Bytoften II:

Udskiftning af køkkener/bad, 1. etape.

Udskiftningen gennemføres etapevis begyndende med 1. etape i 1998, der omfatter 15 lejemål.

Udgifter: Maks. 464.085 kr., 30.000 kr. pr. lejemål ekskl. byggesagshonorar.

Finansiering: Lån af afdelingens henlagte midler over 10 år.

Lejeforhøjelse: Maks. 330 kr. pr. måned for hvert af de berørte lejemål. Den gennemsnitlige

leje i

bebyggelsen udgør pr. 31.3.1997

524,11 kr.

pr. m² pr. år. For en lejlighed på 86 m² udgør stigningen 8,8% ved en månedlig

lejefor-

højelse på 330 kr. Årlig leje herefter

570,23 kr.

pr. m².

Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe:

Afdeling Pileparken 3:

Udskiftning af køkkener i 17 lejemål.

Udgifter: 561.714 kr.

Finansiering: 20-årigt kreditforeningslån.

Lejeforhøjelse: Fra 110 kr. til 382 kr. pr. måned for hvert af de

pris. berørte lejemål, afhængig af køkkenets

udgør Den gennemsnitlige leje i bebyggelsen

For pr. 30.9.1996 399,12 kr. pr. m² pr. år.

10,3%. en lejlighed på 73 m² udgør stigningen

den Årlig leje herefter 440,22 kr. pr. m², hvis

månedlige lejeforhøjelse udgør 250 kr.

Afdeling Buddinge Mølle:

Udskiftning af antenneanlæg.

Udgifter 58.000 kr.

Finansiering: 10-årigt banklån.

Lejeforhøjelse: 34 kr. pr. måned pr. bolig, som indgår i anten-

lejen, nebidraget. Sættes udgiften i forhold til

Den svarer det til en lejeforhøjelse på 1,8%.

udgør gennemsnitlige leje i bebyggelsen, der

stiger til 492,26 kr. pr. m² pr. år pr. 30.9.1996

501,12 kr. pr. m².

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening:

Afdeling Højebo:

Udskiftning af køkkener i 5 lejemål.

Udgifter: 210.000 kr., 42.000 kr. pr. lejemål.

Finansiering: Lån af afdelingens henlagte midler over 10 år.

Lejeforhøjelse: 400 kr. pr. måned for hvert af de berørte lejemål. Den gennemsnitlige leje udgør pr.

30.9.1996 433,19 kr. pr. m². For en
lejlighed på 75 m² udgør lejeforhøjelsen 14,7%.
Årlig leje herefter 497,19 kr. pr. m².

Central- og skatteforvaltningen forelægger sagen til orientering.

Økonomiudvalget: Taget til efterretning.

Punkt 96: OPFØLGNING PÅ HANDLINGSPLAN FOR UD- OG OMBYGNING AF PLEJEBOLIGER, PLEJEBOLIG 2000

ØU 10.02.1998, nr. 96

ØU 10.02.1998, nr. 96

Udvalgstype: ØU Mødedato: 10.02.1998 Nummer: 96

OPFØLGNING PÅ HANDLINGSPLAN FOR UD- OG OMBYGNING AF PLEJEBOLIGER, PLEJEBOLIG 2000

Det Sociale Udvalg godkendte på sit møde den 4.6.1997, sag nr. 69, at forslagene i "**HANDLINGSPLAN FOR UD- OG OMBYGNING AF PLEJEBOLIGER, PLEJEBOLIG 2000**" kunne medtages i udvalgets budgetbidrag 1998-2001. Det Sociale Udvalg ville vende tilbage til spørgsmålet om, hvorvidt de 84 boliger ved Gyngemosegård skal være 1 eller 2 værelses plejeboliger.

Med Byrådets vedtagelse af budgettet for 1998-2001 er der som følge af den forventede udvikling i antallet af ældre givet en driftsbevilling på 5,09 mio. kr. og 7,50 mio. kr. i henholdsvis år 2000 og 2001.

Med udgangspunkt i handlingsplanen, tabel 2 side 26, betyder den givne driftsbevilling, at den demografisk betingede udbygning af permanente plejeboliger med en tilvækst på henholdsvis 19 og 28 plejeboliger (herunder demensboliger) i år 2000 og 2001 kan iværksættes. Derimod er der ikke mulighed for at imødekomme udbygningsbehovet på 4 korttidspladser.

Den økonomi på yderligere 5,05 mio. kr. i år 2000 mv., der knytter sig til ønsker om ud- og ombygning af korttidspladser, dagpladser og demenspladser (ud over den demografisk betingede udbygning), er der med budgetvedtagelsen ikke plads til.

Konklusionen af dette er, jf. tabel 1B og tabel 2B i (**bilag 2**) som er en revideret udgave af tabel 1 og 2 i handlingsplanen:

- 1) At al ud- og ombygning af permanente plejeboliger ved Gyngemosegård, Bakkegården og Hareskovbo kan gennemføres efter handlingsplanen. På Kildegården bliver der tale om at ombygge afd. B's 19 utidssvarende plejeboliger til 16 moderne plejeboliger.
- 2) Ved Gyngemosegård er der ikke fuldt ud driftbevilling til 28 demensboliger, men kun til 14 boliger frem til år

2001. Gives der den foreslåede dritsbevillingsforhøjelse frem til år 2005, vil der på dette tidspunkt være driftbudget til 28 demensboliger. Derfor foreslås det, at byggeriet ved Gyngemosegård disponeres til 28 et-værelses demens boliger (a' la Bakkegården) og 84 to-værelses pleje- eller ældreboliger (afhængig af, hvad der senere er behov for og økonomisk mulighed for) .

3) Ved Bakkegården forudsættes 114 pladser ombygget til 76 plejeboliger med fuld driftsmæssig virkning fra 2002. De 38 boligernes drift i 2001 kan enten opnås ved, at alle 76 boliger er taget i brug med halvårsvirkning, eller ved, at 38 boliger kan tages i brug med virkning for hele år 2001. Ud fra handlingsplanens tidsplan i tabel 1, side 24, er det første ny- eller ombyggeri, som budget 1998 giver mulighed for netop byggeriet af de 112 pleje- eller ældreboliger ved Gyngemosegård.

På denne baggrund foreslås følgende procedure for igangsætning af boligerne:

- 1) Socialudvalget er **byggeudvalg**.
- 2) Der nedsættes en **projektgruppe** med socialdirektøren som formand og projektleder. Teknik- og miljøforvaltningen er repræsenteret med ejendomsafdelingens afdelingsleder som projekteringsleder. Endvidere deltager en sagsarkitekt fra ejendomsafdelingen. Central og skatteforvaltningen er repræsenteret med en medarbejder fra planlægningsafdelingen og en

medarbejder fra
byplanafdelingen. Fra social- og
sundhedsforvaltningen deltag er
kontorchefen fra
omsorgsafdelingen og distriktslederen
fra Høje
Gladsaxe / Mørkhøj distrikt. Endelig
deltager der
efterfølgende repræsentanter fra de
arkitekt og
ingeniørfirmaer, der vælges som
totalrådgivere.

3) Projektgruppen udarbejder
programoplæg, som er en redegørelse for
bygherrens krav og ønsker til
byggeriet med hensyn til funktion,
økonomi, tid og
lokalisering.

Programoplægget skal forelægges i
Socialudvalget,
Økonomiudvalget og Byrådet.

4) Parallelt med pkt. 2) gennemføres en
prækvalifikationsrunde, hvor
kommunen via en
udbudsbekendtgørelse i EU-tidende
efterspørger
arkitekt og ingeniørfirmaer, som
sammen er interesseret i at byde på
totalrådgivningen
herunder projekteringen. Firmaerne
fortæller om sig
selv og angiver referencer.

5) Blandt kvalificerede arkitekt og
ingeniørfirmaer
udvælges 4 - 5, der som totalrådgivere
opfordres til
at give tilbud på opgaven. På grundlag
af det
udarbejdede programoplæg og en
ydelsesbeskrivelse konkurreres der på
rådgivningshonorarets størrelse.
Fordelen ved denne
udbudsform er, at det begrænsede
antal bydende kan udvælges på grundlag af tillid til
opgaveløsningen, den
minimale ressourceindsats og lave
omkostninger
samtidig med, at konkurrencemomentet

bevares.

6) Billigste firma vælges og herefter udarbejdes i samarbejde med projektgruppen et **projektforslag**, som er en detaljeret beskrivelse af opgavens arkitektoniske, funktionelle, tekniske og økonomiske løsning. I sammenhæng med den politiske behandling af projektforslaget i Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet tages der stilling til udbuds og entreringsform samt til anlægsbevilling.

7) Herefter gennemføres **udbudsfasen** og **udførelsesfasen** i overensstemmelse med reglerne for behandling af byggesager i Gladsaxe Kommune.

Da nybyggeriet ved Gyngemosegård omfatter op til 28 nye plejeboliger i år 2001 er det nødvendigt i forbindelse med nybyggeriet også at udbygge dagcenterkapaciteten og etablere en fælles sal samt sikre, at der er plads til administration og personalefaciliteter mv. Dette er en ren kommunal udgift. På indtægtssiden er der imidlertid mulighed for at sælge grundene til boligbyggeriet, idet disse forudsættes finansieret som ældreboliger efter lov om almene boliger. I forbindelse med udarbejdelse af programoplæg vil der blive opstillet et regnestykke, der også viser konsekvenserne af den kommunale del af anlægsøkonomien.

Peter Brooker fremsatte et underændringsforslag, hvorefter byggeriet på Gyngemosegård skulle omfatte i alt 140 boliger mod dagsordenens 112 boliger.

Peter Brooker stemte for.

Erling Schrøder, Grethe Slivsgaard, Sven Nielsen, Emilce Nielsen, Edv. Nielsen, Finn Geslau og Kirsten Christophersen stemte imod.

Emilce Nielsen fremsatte et underændringsforslag om at der indarbejdes økologiske tiltag i byggeriet, eksempelvis affaldssortering/anlæg, brug af vedvarende energi og lignende.

Emilce Nielsen og Peter Brooker stemte for.

Erling Schrøder, Grethe Slivsgaard, Sven Nielsen, Edv. Nielsen, Finn Geslau og Kirsten Christophersen stemte imod.

Herefter behandlede Socialudvalget indstillingen som anført i dagsordnen.

Socialudvalget indstiller,

at om - og udbygning med udgangspunkt i Budget 1998, og

“Plejebolig - 2000” i første omgang omfatter nybyggeriet af 112 pleje- og ældreboliger ved Gyngemosegård. På et senere tidspunkt forelægges sager om ombygning af plejeboligerne ved Bakkegården og Hareskovbo,

at nybyggeriet ved Gyngemosegård disponeres til 28 etværel-

ses demensboliger og 84 to-værelses pleje - eller ældreboliger, og

at den foreslåede procedure for igangsætning af byggeriet

godkendes, hvorefter der snarest udarbejdes et program-

oplæg med tidsplan og iværksættes en prækvalifikations-

runde for at finde interesserede og kvalificerede arkitekt og

ingeniørfirmaer, som kan være kommunens totalrådgivere i

byggesagen.

Klaus Kjær var ikke til stede.

SOU 4.2 1998, nr. 21

Økonomiudvalget: Et flertal (Ole Andersen, Erling Schrøder, Karin Søjberg Holst, Peter Nielsen, Tove Eckhardt og Klaus Kjær) anbefaler indstillingen fra Socialudvalget med den tilføjelse, at der i punkt 3, 1.pkt i proceduren tilføjes ordet “miljøforhold” efter ordet “økonomi” og at der i pkt 6 1.pkt tilføjes ordet “miljømæssige” efter ordet “tekniske”.

Et mindretal (Bjarne Rasmussen, Edvard Nielsen og Lars Abel) stemte imod tilføjelserne og anbefaler Socialudvalgets indstilling uden ændringer.

Til Byrådet.

Punkt 97: Lukket

ØU 10.02.1998, nr. 97

Punkt 98: Lukket

ØU 10.02.1998, nr. 98

Punkt 99: Lukket

ØU 10.02.1998, nr. 99