

Drammen Eiendom KF

ØKONOMIPLAN 2015-2018

Styrebehandlet
29. september 2014

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	4
2	ØKONOMI.....	4
2.1	DRIFTSBUDSJETT.....	4
2.1.1	Husleie eksisterende leieforhold.....	4
2.1.2	Leie fra nye investeringer.....	4
2.1.3	Kostnadsdekkende husleie fra boliger – endret justeringsregler.....	4
2.1.4	Andre inntekter.....	5
2.2	DRIFTSKOSTNADER.....	5
2.2.1	Lønnsutgifter.....	5
2.2.2	Administrasjonskostnader.....	5
2.2.3	Innleie av boliger og annen eiendom.....	5
2.2.4	Salg renholdstjenester.....	5
2.2.5	Eiendomsdrift.....	6
2.2.6	Vedlikehold.....	6
2.2.7	Renteinntekter.....	6
2.2.8	Rentekostnader.....	6
2.2.9	Avskrivninger.....	6
2.2.10	Avdrag.....	6
2.2.11	Eieruttak.....	6
2.2.12	Resultat og kontantstrøm.....	6
2.2.13	Driftsbudsjett 2015.....	7
3	INVESTERINGSBUDSJETT.....	8
3.1	BYGGKOSTNADSIKSEKS.....	8
3.2	FINANSIERING.....	8
3.2.1	Salg av eiendom.....	8
3.2.2	Tilskudd / Tippemidler.....	8
3.2.3	Mva -kompensasjon.....	8
3.3	KUNSTNERISK UTSMYKNING.....	8
3.4	OPPGRADERING AV BYGNINGSMASSEN.....	9
3.5	BARNEHAGE.....	9
3.5.1	Oppgradering bygningsmassen.....	9
3.5.2	Etablering av nye barnehageplasser.....	9
3.5.3	Fjell, erstatningsbarnehage (Fjell 2020).....	9
3.6	OPPVEKST.....	9
3.6.1	Utvidelse av barnebolig.....	9
3.7	HELSE OG OMSORG.....	10
3.7.1	Oppgradering bygningsmassen.....	10
3.7.2	Drammen Helsehus.....	10
3.7.3	Etablering av nye omsorgsboliger.....	10
3.7.4	Kjøp av omsorgsboliger.....	10
3.7.5	Buskerudveien 17, hjelpemiddelsentralen.....	10
3.8	KULTUR- FRITID.....	10
3.8.1	Oppgradering bygningsmassen.....	10
3.8.2	Marienlyst stadion - ny sittetribune Klokkesvingen.....	10
3.9	LEDELSE ORGANISASJON OG STYRING.....	10
3.9.1	Oppgradering bygningsmassen.....	11
3.10	UNDERVISNING.....	11
3.10.1	Aronsløkka skole - utvidelse og ombygging.....	11
3.10.2	Brandengen skole - fremtidig utbygging.....	11
3.10.3	Brandengen skole - idrettshall.....	11
3.10.4	Fjell skole - oppgradering.....	11
3.10.5	Fjell skole – idrettshall(er).....	11
3.10.6	Konnerud Skole - oppgradering inneklime, fase 3.....	12

3.10.7	Strømsø inntaksområde - ny ungdomsskole kapasitet.....	12
3.10.8	Øren Skole - idrettshall.....	12
3.10.9	Øren skole - skoleutvidelse.....	12
3.10.10	Oppgradering bygningsmassen.....	12
3.11	SOSIALE TJENESTER	12
3.11.1	Oppgradering bygningsmassen.....	12
3.11.2	Boliger for sosialt vanskeligstilte, inkl. Leie til Eie.....	12
3.11.3	Christian Bloms gate 18-20 - boligprosjekt.....	12
3.12	TEKNISK OPPGRADERING	13
3.12.1	Ufordelt ramme til teknisk oppgradering kr. 5,0 mill.....	13
3.12.2	Konvertering av oljekjeler - fornybar energi 5,0 mill.....	13
3.13	UTVIKLING AV EIENDOM	13
3.13.1	Generell investeringsramme.....	13
3.13.2	Drammen Kjøkken KF - Nytt kjøkken.....	13
3.13.3	Bevilgninger 2014 som ble overført til 2015.....	14
3.13.4	Investeringsbudsjett / oversikt.....	15

1 Innledning

Økonomiplan for 2015-18 er basert på de samme ytre rammebetingelser og forventninger fra eier som for inneværende år. Drammen Eiendom KF har vært involvert i arbeidet som er igangsatt av Drammen kommune med utarbeidelse av ny eierstrategi for foretaket, og vil tilpasse virksomheten etter de føringer som måtte komme i ny eierstrategi.

2 Økonomi

2.1 DRIFTSBUDSJETT

2.1.1 Husleie eksisterende leieforhold

Husleieinntekten fra de kommunale leieinntektene justeres med 2,2 % som tilsvarer endringene i KPI fra 15.7.13 til 15.7.14. Dette gjelder både leieforhold i våre egne bygg og innleie-/fremleieforhold. Øvrige inntekter fra boliger og andre private leieforhold følger kontrakt, men har i all hovedsak også KPI-justering.

2.1.2 Leie fra nye investeringer

Nye leieforhold baseres på en kalkulasjonsrente på 3,5 % og avskrivninger tilpasset investeringens økonomiske levetid, normalt på 2,5 % (40 år) på nye komplette bygg. Der hvor levetiden er lavere, f.eks. mye teknisk utstyr, øker avskrivningssatsen tilsvarende. Avskrivningselementet i husleien beregnes ut fra brutto investering, mens rentedelen beregnes ut fra netto investering. I tillegg beregnes FDV (forvaltning, drift og vedlikeholdskostnad) på kr. 350 kr. pr. m².

2.1.3 Kostnadsdekkende husleie fra boliger – endret justeringsregler.

Kostnadsdekkende husleie ble innført fra 01.01.2013. Kostnadsdekkende husleie beregnes ut fra at alle kostnader til eiendomsmassen skal dekkes. Bystyret fastsatte i 2012 regler for hvordan husleien skal justeres årlig. Husleien skal justeres i samsvar med kostnadsutvikling i driftskostnader, verdiutvikling på boligmassen og gi en avkastning tilsvarende 10 års statsobligasjonsrente med et tillegg av på 2 %.

Ordningen viser seg å få en utilsiktet leieprisøkning. Ettersom 10 års statsobligasjonsrente har steget mye sammenlignet med andre renter i markedet, har det som var tiltenkt å være en stabiliserende rente gitt motsatt effekt. DEKF forslår at bystyret vedtar en endret referanserente som er i mer samsvar med markedsutvikling. Og at avkastningskravet fastsettes i forbindelse med bystyrets årlige budsjettbehandling. For 2015 foreslås å opprettholde dagens avkastningskrav på 3,5 % som tilsvarer Norges Banks kortsiktige styringsrente + 2,0 %.

Verdiene i eiendomsmassen justeres med generell prisutvikling i markedet. Driftskostnadene justeres med byggekostnadsindeksen. Samlet sett – med uendret avkastningskrav, gir dette en justering av husleiene fra 2014 til 2015 på 3,8%. Denne økningen gjelder kun for nye kontrakter og kontrakter som justeres hvert 3.år. For øvrige løpende kontrakter vil husleien øke med KPI – ca. 2,2 %. Det budsjetteres med en totalinntekt fra boligområdet på kr. 88,2 mill.

Nye husleier innføres gradvis og det er beregnet at merinntektene som følge av innføring av kostnadsdekkende husleie fra boliger vil øke med ca. kr. 4,4 mill. i 2015. Bystyret har lagt til grunn at kostnadsdekkende husleie både skal tilføre midler til dekning av økt

behov for økonomisk sosialhjelp og til vedlikehold som sikrer god bygningsmessig standard.

DEKF legger til grunn at husleieøkningen i 2015 på kr. 4,1 mill som følge av ny beregningsmodell blir delt med kr. 2,1 mill til vedlikehold og kr. 2,0 mill. til overføring til eier Bykassen ved at tilskudd reduseres tilsvarende.

Siden innføring av kostnadsdekkende husleie har samlet merinntekt fra 2012 til 2015 økt med kr. 15,8 mill. Hvorav overføring til eier utgjør kr. 12,2 mill. og styrket vedlikehold på kr. 3,6 mill.

2.1.4 Andre inntekter

Andre inntekter består hovedsaklig av inntekter fra byggherrefunksjonen med kr. 4,5 mill. og av salg av energi fra energisentralene på Marienlyst og Landfalløya med kr. 5,9 mill. samt tilskudd. Drammen Eiendom KF har historisk sett mottatt tilskudd for å oppnå kostnadsdekning knyttet til investeringer i boliger. I 2012 var tilskuddet på kr. 6,5 mill. Som følge av innføring av kostnadsdekkende husleie på boliger fra 2012 reduseres tilskuddet etter hvert som ny husleie innføres. Tilskudd vil i 2015 være redusert med ytterligere 2,0 mill. til kr. 1,3 mill. og vil være helt bortfalt fra 2016. For forvaltning og drift av presteboliger mottar DEKF ca. kr. 1,0 mill. i tilskudd/leie fra Den norske kirke, samt et kapitaltilskudd fra Drammen kommune på kr. 0,3 mill.

2.2 Driftskostnader

2.2.1 Lønnsutgifter

Lønnskostnadene budsjetteres med kr. 28,6 mill. I dette er inkludert en forventet generell lønnsvekst på 5,0 % i forhold til 2014. Dette ligger noe over kommunens generelle forventede lønnsvekst (3%). Dette skyldes vårt behov for tilpasninger til et krevende rekrutteringsmarked for ingeniører i byggebransjen.

2.2.2 Administrasjonskostnader.

Administrasjonskostnadene holdes på nåværende nivå uten justering for prisvekst / KPI.

2.2.3 Innleie av boliger og annen eiendom

På vegne av kommunen leier DEKF inn en rekke eiendommer fra private utleiere som fremleies til kommunens virksomheter. Kostnadene må sees i sammenheng med leieinntektene. DEKF har begrenset risiko knyttet til disse fremleieforholdene, da innleiearealene i all vesentlighet er fremleiet med tilsvarende avtalevilkår til kommune og stat (NAV). DEKF beregner et forvaltningshonorar på 1,0 %, maks 50.000,- av leiebeløpet.

2.2.4 Salg renholdstjenester.

DEKF har ansvar for innkjøp av renhold i Drammen kommune. Renholdet er nå fordelt på to leverandører, en leverandør som har tre roder og en leverandør som har en rode, til sammen fire kontrakter. De siste anbudskonkurransene på renhold har gitt reduserte priser. Dette innebærer at vi selv om vi forventer en økning i prisene fra leverandørene på ca. 7,5 % i 2015, så vil DEKF ikke øke prisene utover KPI på 2.2 % ut til virksomhetene, utover det som følger av økte og nye arealer.

DEKF kjøper inn renhold på vegne av kommunen for ca. kr. 39,9 mill. og budsjetterer med en margin mellom innkjøp og utfakturert salg på ca. kr. 0,6 mill. for å dekke kostnadene knyttet til gjennomføring og oppfølging av innkjøp og leverandører, samt usikkerhet knyttet til konkurranseutsetting av en av kontraktene som går ut i 2015.

2.2.5 Eiendomsdrift

Det foreslås en økning av kostnader til eiendomsdrift med kr. 2,5 mill., med tillegg av en forventet prisvekst kr. 1,1 mill. til kr. 53,7 mill. Dette skyldes hovedsaklig ferdigstilling av nye byggeprosjekter som genererer både nye inntekter og kostnader til drift, og at det har vært et volum og en kostnadsutvikling utover prisveksten.

2.2.6 Vedlikehold

P.g.a økte arealer foreslås vedlikehold av bygningsmassen også økt med kr. 5,5 mill. i forhold til 2014 med tillegg av en forventet prisvekst kr. 0,7 mill. til kr. 36,9 mill. Av dette økes vedlikehold på boligmassen med 2,0 mill. som følge av økte inntekter.

2.2.7 Renteinntekter

Det budsjetteres med renteinntekter på kr. 2,7 mill. i 2015, som er på samme nivå som 2014.

2.2.8 Rentekostnader

DEKF opptar lån via kommunens lånefond. Renter og avdrag er beregnet ut fra beregnet gjeld pr. 1.1.2015, fratrukket avdrag gjennom året. Som følge av nye låneopptak vil rentekostnadene øke med kr. 13,0 mill. i forhold til prognose for 2015 slik at rentekostnadene blir på i alt kr. 124,0 mill.

2.2.9 Avskrivninger

DEKF fører regnskap etter regnskapslovens prinsipper, og avskriver eiendelene lineært i henhold til forskrifter for kommunale foretak. Dette innebærer at bygningsmassen avskrives med 2,5 %, det vil si en levetid på 40 år. For 2015 er avskrivningene beregnet til kr. 103,3 mill., en økning på ca. kr. 12,8 mill. fra 2014 som skyldes nye ferdigstilte prosjekter.

2.2.10 Avdrag

DEKF tar opp lån i kommunens lånefond som på sin side låner inn fra banker og kredittinstitusjoner. Lånefondet og dermed DEKF følger kommunelovens bestemmelser om minimumsavdrag på lån. I dette ligger at lånenes gjenværende løpetid ikke kan overstige gjenværende levetid på kommunens samlede eiendeler. DEKF beregner å nedbetale lån basert på en levetid på eiendelene på ca. 30 år, noe som innebærer beregnede avdrag på omkring kr. 105,7 mill. i 2015.

2.2.11 Eieruttak

Drammen kommune henter ut avkastning fra DEKF gjennom årlige eieruttak. Eieruttak kan sammenliknes med utbytte i et aksjeselskap. Eieruttaket er i 2015 budsjettert til kr. 48,1 mill., som består av samme nivå som i 2014, oppjustert med kommunal deflator på 3,0 % (kr. 1,8 mill).

2.2.12 Resultat og kontantstrøm

Resultat før salg av eiendom budsjetteres med kr. 50,8 mill. som er en økning fra 2014 på kr. 2,0 mill. Av resultatet er det som nevnt lagt til grunn et eieruttak på kr. 48,1 mill. Etter betaling eieruttak og avdrag vil kontantstrøm før salg være på kr. 0,4 mill. Alle kapitalinntekter fra salg benyttes til finansiering av nye investeringer.

2.2.13 Driftsbudsjett 2015

DRIFTSINNEKTER	Budsj. 2014	Budsj. 2015	Endring 2014-2015
Kommunale husleieinntekter	332,3	366,5	34,2
Eksterne leieinntekter	45,9	47,0	1,1
Leieinntekt boliger	80,6	88,4	7,9
Salg renholdstjenester	37,7	39,9	2,2
Andre Inntekter	15,3	13,4	(1,9)
SUM DRIFTSINNEKTER	511,7	555,3	43,5
DRIFTSUTGIFTER			
Lønnskostnader	27,4	28,6	1,2
Administrasjonskostnader	4,6	4,6	(0,0)
Innleiekostnader	114,9	116,4	1,4
Innkjøp renhold	36,6	39,3	2,7
Eiendomsdrift	50,1	53,7	3,6
Vedlikehold	30,1	36,9	6,8
Tap på fordringer	0,4	0,4	-
Avskrivninger	90,5	103,3	12,8
SUM DRIFTSUTGIFTER	354,7	383,2	28,6
			-
DRIFTSRESULTAT	157,1	172,0	15,0
Finansinntekter	2,7	2,7	0,0
Finansutgifter	111,0	124,0	13,0
SUM FINANS	108,3	121,3	13,0
RESULTAT før Eiendomssalg	48,8	50,8	2,0
Salg av eiendom	25,0	13,0	(12,0)
Kostpris solgte eiendommer	-	-	-
Kostnader ved salg av eiendom	-	-	-
RESULTAT SALG EIENDOM	25,0	13,0	(12,0)
Brann/Forsikringsoppgjør	-	-	-
NETTO RESULTAT	73,8	63,8	(10,0)
Kontantstrøm			
Kontantstrøm før salg		154,1	
Avdrag		105,7	
Eieruttak		48,1	
Netto kontantstrøm		0,4	

3 INVESTERINGSBUDSJETT

Investeringsbudsjettet til DEKF gjenspeiler det behov Drammen kommune har for investeringer i fast eiendom. Alle investeringer blir initiert etter bestillinger fra basisorganisasjon og bystyre. Noen av investeringsforslagene i herværende budsjett kan derfor bli endret i forbindelse bystyrets behandling og prioriteringer. Hovedtallene i investeringsforslaget er gjengitt i tabellen nedenfor.

Det er viktig å påpeke at planlegging og prosjektering kan være i forskjellige faser for de ulike investeringstiltakene. Noe er på skissestadiet, mens andre kan være grundigere gjennomgått og prosjektert. Investeringsbeløpene må derfor normalt kvalitetssikres og endelige rammer for utbyggingen er ikke endelig før etter at prosjektering er gjennomført. Alle investeringer budsjetteres med brutto investering. Det vil si inkl. mva. Mva-kompensasjon og eventuelle tilskudd føres som finansiering.

3.1 Byggkostnadsindeks

I tillegg til nye investeringstiltak er tidligere bevilgninger på ikke igangsatte prosjekter foreslått inflasjonsjustert med byggekostnadsindeksen på 4 %.

3.2 Finansiering

DEKF har i hovedsak 4 kilder til finansiering: låneopptak via kommunes lånefond, tilskudd, refusjon merverdiavgift eller egenfinansiering ved salg av eiendom.

For DEKF vil salg av eiendom normalt innebære at leieinntekter knyttet til eiendommen bortfaller. Det er derfor avgjørende at midlene blir satt inn i prosjekter som kan gi samme avkastning som er nødvendig for å dekke rente og avdragsutgifter som fortsatt løper. Eiendomssalgene i kommende periode må sees i sammenheng med de store kravene til eiendomssalg som videreføres fra tidligere økonomiplaner.

3.2.1 Salg av eiendom

Salg av eiendom er en kilde til egenfinansiering av investeringer. I gjeldende økonomiplan budsjetteres det med salg av eiendom ekskl. bolig på kr. 3 mill. pr år i perioden. Det er knyttet stor usikkerhet til endelige salgsbeløp.

Det foreslås dessuten at prosjekt Leie til Eie videreføres. Det innebærer at det blir gjennomført salg av boliger til beboere, men hvor forutsetningen vil være at salgsmidlene skal gå til nye kjøp. Det foreslås avsatt en ramme på kr. 10 mill. pr. år til dette formålet.

Alt salg av eiendom som måtte gjennomføres går til finansiering av nye investeringer.

3.2.2 Tilskudd / Tippemidler

I forslaget til investeringsbudsjett legges det til grunn tilskudd fra Husbanken til kjøp av boliger (20 % av investeringen). Til bygging av flerbrukshaller forutsettes prosjektene å tilpasse seg regelverk for å motta optimalt tilskudd fra tippemidler. Pt. beregnes tilskuddet til kr. 10,0 mill. pr. hall.

3.2.3 Mva -kompensasjon

Fra 2014 går all opparbeidet mva-kompensasjon gå til finansiering av investeringene. I investeringsbudsjettet føres det fortsatt brutto investering, mens mva-kompensasjon føres opp som finansiering.

3.3 Kunstnerisk Utsmykning

Bystyret har vedtatt at det for byggeprosjekter skal avsettes 2 % av investeringsbeløpet til et fond for kunstnerisk utsmykning. Ordningen begrenser seg til bygninger til publikumsformål – dog ikke idrettsanlegg. Avsetningen er dessuten begrenset oppad til kr. 2,0 mill pr. nybygg og kr. 0,5 mill. oppgradering.

Fondet skal disponeres av en kunst-/ tverrfaglig arbeidsgruppe og forvaltes av DEKF. Det pågår detaljavklaringer av regimet for forvaltningen.

Foreliggende forslag til økonomiplan for 2015 vil tilføre fondet kr. 2,0 i tillegg til kr.0,6 mill. fra 2014. For hele perioden vil investeringsforslaget tilføre kr. 11.7 mill. til ordningen.

3.4 Oppgradering av bygningsmassen

Eiendommene krever løpende investeringer for å opprettholde en tidsmessig standard som erstatning for avskrivninger for slit og elde. Det er derfor foreslått investeringsmidler til oppgradering av eiendomsmassen innenfor de ulike programområdene. Ettersom dette er mindre reinvesteringer som ikke er nye tiltak initiert fra leietakerne belastes ikke disse med nye husleier. Disse midlene prioriteres av DEKF ut fra faglige vurderinger. For enkelte programområder inneholder oppgraderingsposten i tillegg tiltak som initieres av leietakerne for ombygginger og endret funksjonalitet. Denne delen blir belastet med husleie.

Det er i kommende økonomiplan foreslått en endring i rammene, ved at tidligere avsetninger til ENØK tiltak utgår, og at midlene innlemmes i de ordinære oppgraderings-tiltakene.

3.5 Barnehage

3.5.1 Oppgradering bygningsmassen

Det avsettes kr. 3,0 mill. til generell oppgradering av barnehagene.

3.5.2 Etablering av nye barnehageplasser

Det er i ØKP 2015-18 avsatt totalt kr. 45,0 mill. til bygging av nye barnehageplasser. Lokalisering er pt. ikke avklart.

3.5.3 Fjell, erstatningsbarnehage (Fjell 2020)

Tomt knyttet til ny flerbrukshall ved Fjell skole vil berøre to eksisterende barnehager, og således utløse behov for erstatningsarealer. Mulige løsninger som er blitt utredet er bygging av et helt nytt barnehagebygg eller, alternativt, en reetablering av barnehagen i Fjell Bydelshus. Foreløpige vurderinger tilsier et investeringsbehov på respektivt ca. kr. 50,0 mill. (inkl. mva). og 35 mill. (inkl. mva) for de to alternativene.

Ved en ombygging av Bydelshuset til barnehagen vil det i tillegg oppstå kostnader i forbindelse med relokalisering av virksomhetene som leier lokaler i bygget i dag (Helsestasjon og bydelskontor). Biblioteket skal etableres som del av Flerbrukshallen. Behovet for barnehageplasser på Fjell må vurderes nærmere før arbeidene settes i gang.

3.6 Oppvekst

3.6.1 Utvidelse av barnebolig

Bystyret vedtok i revidert årsbudsjett 2014 at det skal foretas full utbygging, ny 2.etasje innefor en økonomisk ramme på kr. 39,5 mill. Justert med byggekostnadsindeks på 4,0 %. Anbudskonkurranse har pågått i løpet av sommeren 2014 og mer detaljerte planer og kostnadsestimater forventes å foreligge i løpet av oktober.

Dette fordeler seg på kr. 4,0 mill. i 2013, kr. 5,0 mill. i 2014, kr. 20,5mill. i 2015 og kr. 10,0mill. i 2013, korrigert i forhold til prosjektets status og forventet fremdrift.

3.7 Helse og Omsorg

3.7.1 Oppgradering bygningsmassen

Det avsettes kr. 10,0 mill. til generell oppgradering av bygningsmassen for å dekke slit og elde. Dette er midler som DEKF investerer uten at det medfører økt husleie.

3.7.2 Drammen Helsehus

Det er i ØKP 2015 – 2018 avsatt en samlet investeringsramme på kr. 209,0 mill. (inkl. mva) for å utvide og videreutvikle Drammen Helsehus.

I 2013 og 2014 er det igangsatt og blir gjennomført mindre om- og tilbygginger av eksisterende bygningsmasse. Dette fordeler seg på kr. 4,0 mill. i 2014, kr. 9,0 mill. i 2015, kr. 98,0 mill. i 2016 og kr. 98,0 mill. i 2017.

3.7.3 Etablering av nye omsorgsboliger

Det er behov får å avsette beløp for fremtidig etablering av omsorgsboliger for ulike grupper med omsorgsbehov.

3.7.4 Kjøp av omsorgsboliger

For å være i posisjon til løpende oppkjøp av omsorgsboliger i eksisterende omsorgsboligkomplekser videreføres en årlig ramme på kr. 5,0 mill.

3.7.5 Buskerudveien 17, hjelpemiddelsentralen

Buskerudveien 17 på Muusøya er aktuell som ny lokalisering av hjelpemiddelsentralen. Det foreslås av satt inntil kr. 3 mill. til oppgradering.

3.8 Kultur- fritid

3.8.1 Oppgradering bygningsmassen

Det avsettes kr. 3,0 mill. til generell oppgradering av bygningsmassen innenfor kultur og fritid.

3.8.2 Marienlyst stadion - ny sittetribune Klokkesvingen.

Oppføring av ny sittetribune på Marienlyst stadion ble ferdigstilt 2014, slik at stadion tilfredsstillt kravene til spill i Champions League mht. krav til antall sitteplasser (minimum 8000). Prosjektet er basert på en investeringsramme på kr. 21,0 mill. vedtatt av formannskapet. Kr. 16 mill. ble vedtatt i 1.tertial 2014, mens kr. 5 mill. ble utsatt til 2015 da arbeidet med tak og toalett var forutsatt gjennomført senere. Prosessen rundt ny sittetribune er gjennomført med svært stramme tidsrammer og det er avdekket kostnadsøkninger i forhold til budsjettering som lå til grunn for investeringsrammen. Selve tribunen, som var estimert til ca. kr. 10,0 mill. (inkl. mva) ser ut til å bli ca. 20 % dyrere enn budsettert pga. kvalitetsøkninger som er valgt (betong kontra stålrør), kompleksiteten i prosjektering og gjennomføring (stadion i drift, særdeles stramme tidsrammer, begrenset anleggsareal og krevende grunnforhold). Det foreslås at investeringsrammen på kr. 21,0 mill. økes med kr. 5,0 mill. slik at tak og toalett bygges som forutsatt.

3.9 Ledelse Organisasjon og Styling

3.9.1 Oppgradering bygningsmassen

Det avsettes kr. 0,5 mill. til generell oppgradering av bygningsmassen.

3.10 Undervisning

3.10.1 Aronsløkka skole - utvidelse og ombygging

Ved etablering av midlertidige skolemoduler for 4. trinn, SFO og elev med særskilte behov har skolen nok arealer inntil videre. Drammen Eiendom KF vil imidlertid lage en mulighetsstudie som ser på en mer permanent, helhetlig løsning for skolen. Mulighetsstudien skal vise fremtidig arealutvidelse og en ny struktur på fellesarealer, spesialrom, garderober osv. som ikke fungerer optimalt i dag. Det foreslås avsatt 1,0 mill. kr til utredning og prosjektering i 2018. Og midler til gjennomføring senere i perioden.

3.10.2 Brandengen skole - fremtidig utbygging

Brandengen skole har behov for nye klasseromsarealer. Det estimeres foreløpig et investeringsomfang i perioden på kr. 100,0 mill. Dette fordeler seg på kr. 26,0 mill. i 2014, kr. 10,0 mill. i 2016, kr. 20,0 mill. i 2017 og kr. 44,0 mill. i 2018. Mulighetsstudie og forslag til reguleringsplan er utarbeidet og sendes til behandling høsten 2014.

3.10.3 Brandengen skole - idrettshall

Brandengen skole har behov for nye kroppsøvingsarealer. Det estimeres foreløpig et investeringsomfang i perioden på kr. 50,0 mill., som skal dekke ny flerbrukshall. Dette fordeler seg på kr. 10,0 mill. i 2016, kr. 40,0 mill. i 2017.

3.10.4 Fjell skole - oppgradering

Tidligere signaliserte behov i forbindelse med Fjell skole har vært basert på gjennomføring av både rehabiliteringsarbeider ved eksisterende bygningsmasse og skoleutvidelse til 4 parallell. Den nye skolebehovsanalysen viser nå at elevtallveksten blir lavere enn tidligere angitte prognoser. Samtidig vil noen skolefunksjoner (som for eks. skolebibliotek) vil kunne løses i forbindelse med planlagt utbygging av flerbrukshall på Fjell.

Det må foretas en ny helhetsvurdering rundt behov og løsninger. Overordnet planlegging gjennomføres nå som en del av Fjell 2020 satsingen, men utbygging vil måtte komme etappevis og med byggestart først etter ferdigstillelse av flerbrukshall.

Foreløpig foreslås en foreløpig avsetning på ca. kr. 80,0 mill.

3.10.5 Fjell skole – idrettshall(er)

Det anbefales avsatt midler til planlagt flerbrukshall i perioden. Prosjektet er under utvikling og det jobbes nå med endelig avklaring av romprogram og alternativer for utforming. Detaljplanlegging og konkurranseutsetting vil kunne forventes igangsatt tidlig i 2015. Men forbehold om reguleringsplanbehandlinger, vil byggeprosessen kunne komme i gang allerede i slutten av året.

Det pågår nå utredning av alternative løsninger for hall tilknytning til skolen. Hvordan kan f.eks 2 hallflater kan løses i skratterenget med eventuell etappevis utbygging. Det er vanskelig å estimere nødvendig investeringsbehov på dette tidspunktet i planleggingsprosessen. Kostnader vil være avhengig av valgt løsning, ambisjonsnivå, og funksjonene som vil inkluderes i bygget. Et tidlig estimat angir ca. 120 mill. kr. ekskl. inventar og utstyr for gjennomføring av første byggetrinn med en stor hall med skole funksjoner. Og at en mindre hall nr. 2 til kr. 50-60 mill. vil kunne bygges i senere i økonomiplanperioden.

Estimatet inkluderer ikke utomhusanlegg til stedsutvikling og allmenning.

3.10.6 Konnerud Skole - oppgradering inneklima, fase 3

Høsten 2012 ble det oppdaget inneklima og muggsopp problemer ved skolen. Som følge av det har DEKF umiddelbart igangsatt flere tiltak ble gjennomført i løpet av 2014. Saneringsarbeidene (fase 1 og fase 2) har så langt omfattet utvendige ledninger og drenering, samt en rehabilitering av skolens hovedbygg, fra 1964, gjennomført innenfor en investeringsramme på totalt 35mill. kr.

Skolens eldste bygninger (fra 1934, 54) er så langt ikke blitt omfattet av oppgraderingsarbeidene. Samtidig indikerer tilstandsanalysen som ble gjennomført i fjor, at også disse byggene har et tydelig behov for både bygningsmessig og teknisk rehabilitering.

Arealet er totalt på ca. 1500 m² og investeringsbehov anslås til ca. kr. 30 mill. ekskl. inventar og utstyr. Gjennomføring av arbeidene må tilpasses skoledriften.

Ved siden av oppgradering av eksisterende bygningsmasse er det i høst ferdigstilt nybygg med undervisningsarealer for 2. klasstrinn, til sammen 6 klasser med tilhørende grupperom og garderobe-/toalettfasiliteter. Bygget er ferdigstilt innenfor innenfor en investeringsramme på kr. 35,0 mill. (inkl. mva). Hvorav kr. 2,0 mill. til inventar og utstyr.

3.10.7 Strømsø inntaksområde - ny ungdomsskole kapasitet

Det er behov for økt ungdomsskolekapasitet i Strømsø inntaksområde. Det foreslås avsatt kr. 1 mill. til utredninger og mulighetsstudier i 2018.

3.10.8 Øren Skole - idrettshall

Mulighetsstudie for ny idrettshall og disponering av tomt med tanke på skoleutvidelse og kunstgress/kunstisbane er under arbeid og legges fram i oktober 2014. Mulighetsstudien danner grunnlag for videre arbeid med reguleringsplan og tilbudsgrunnlag for hallen. Parallelt jobbes det med planer for utvidelse av skolen. Det foreslås avsatt kr. 40 mill. kr til realisering av flerbrukshall i 2015 og 10 mill. 2016.

3.10.9 Øren skole - skoleutvidelse

Det er også behov for økte undervisningsarealer som følge av elevtallvekst. Det foreslås avsatt midler til utredning i 2015, med gjennomføring senere i perioden.

3.10.10 Oppgradering bygningsmassen

Det avsettes kr. 8,0 mill. til generell oppgradering av bygningsmassen for å dekke slit og elde. Dette er midler som DEKF investerer uten at det medfører økt husleie.

3.11 Sosiale tjenester

3.11.1 Oppgradering bygningsmassen

Det avsettes kr. 6,0 mill. til generell oppgradering av boligmassen.

3.11.2 Boliger for sosialt vanskeligstilte, inkl. Leie til Eie

Ny boligsosial handlingsplan gir føringer for Drammen Eiendoms investeringer og aktivitet innenfor boligområdet. Det er naturlig å forelå videreføring av en aktiv investeringsstrategi med kr. 20,0 mill. pr. år. Av dette forutsettes videreføring av prosjektet av boliger gjennom eie til leie å finansiere kr. 10,0 mill.

Videreføring av prosjektet "Leie til Eie" frigjør betydelige midler for reinvesteringer. Anslått til kr. 10,0 mill. pr. år i perioden.

3.11.3 Christian Bloms gate 18-20 - boligprosjekt

Bygningen med 8 boenheter ble totalskadet i brann i 2012. DEKF har kommet til enighet med forsikringselskapet om en erstatningssum på ca. kr. 9,5 mill. og har til hensikt å

bygge opp nye boliger på tomte. For å kunne realisere byggetrinn 1 med 10 boliger iht. nye krav er det avsatt kr. 10,0 mill. i investeringsmidler i tillegg til forsikringssummen. DEKF har inngått kontrakt med entreprenør om bygging etter avholdt konkurranse. Det knytter seg noe usikkerhet til godkjenning av søknaden når det gjelder støyverdier på tomte. Forutsatt godkjenning vil byggearbeidene kunne starte i 2014.

3.12 Teknisk oppgradering

3.12.1 Ufordelt ramme til teknisk oppgradering kr. 5,0 mill.

Denne rammen er ikke fordelt på programområder, ettersom den vil måtte kunne brukes ut fra de krav som måtte komme. Dette kan være brannkrav, el-krav, miljø og HMS tiltak etc. Disse tiltakene kan være av ulik art og ha ulike krav til gjennomføringshastighet. Det er derfor uhensiktsmessig å fordele disse på programområdene. Bruk av denne ramme medfører ikke husleiekorrigerer.

3.12.2 Konvertering av oljekjeler - fornybar energi 5,0 mill.

Oppfølging av energistrategien samt allerede bevilgede midler i forrige økonomi planperiode. Flere store energikonverteringsprosjekter er nå i avslutning. Det er tidligere bevilget kr. 40,0 mill. I samsvar med opprinnelig plan foreslås det videreført en avsetning på kr. 5,0 mill. i 2015. Til sammen kr. 45,0 mill.

3.13 Utvikling av Eiendom

3.13.1 Generell investeringsramme

Denne rammen er ment å dekke investeringer hvor DEKF enten dekker kapitalkostnaden selv, eller inngår avtaler om økt husleie med eksterne leietakere eller kommunale virksomheter som prioriterer tiltaket innenfor eksisterende ramme. Generell ramme er på kr. 5,0 mill. pr. år.

3.13.2 Drammen Kjøkken KF - Nytt kjøkken

Byggeprosjekt nytt sentralkjøkken har en brutto investeringsramme på kr. 90,0 mill. (inkl. mva), hvorav kr. 10,0 mill. til erverv av tomt, kr. 65,0 mill. til nybygg, kr. 10,0 mill. til inventar/utstyr i nybygget (disponeres av Drammen Kjøkken KF) og kr. 5,0 mill. til bygningsmessige tilpasningstiltak på mottakerstedene (sykehjem, bofellesskap mv.). Det er anskaffet ny tomt på Gulsbogen, med adresse Tømmerkrana 16. Planlagt nybygg har et bruttoareal på ca. 1.500 m², fordelt på ca. 1.000 m² sentralkjøkken i 1. etasje og ca. 500 m² administrasjonsarealer mv. i 2. etasje. Det er i 2014 gjennomført entrepris-konkurranse for totalentreprise. Sluttfinansiering i hht. tidligere investeringsvedtak.

3.13.3 Bevilgninger 2014 som ble overført til 2015

Det var behov for å periodisere investeringsbudsjettet mer presist 1. tertial 2014. Periodiseringene innebærer ingen realitetsendring for prosjektbudsjett totalt sett, men en forskyvning mellom årene. Grunnen til dette er sterkere fokus på krav til slik periodisering både av hensyn til forskriftskrav og prognoser for fremdrift og bruk av midler. Midlene blir tilbakeført i 2015.

Prog. omr	Prosj.nr	Prosjekt navn	Overført 1. tertial 2014 til 2015
01	10325	Fjellhagen, erstatningsbarnehage	3 000 000,0
02	10316	Ny barnebolig - utvidelse	15 000 000,0
06	10326	Harmonien, oppgradering	1 000 000,0
12	10217	Fjell skole, mulighetsanalyse oppgrad.	1 000 000,0
13	38078	Schwartzgate 20 (kjøp bolig)	2 000 000,0
	31020	Drammen kjøkken - Ny lokalisering	26 000 000,0
13	10327	Christian Blomsgate 2-4	4 000 000,0
		Sum	52 000 000,0

3.13.4 Investeringsbudsjett / oversikt

Investeringsbudsjett 2015-18 Drammen Eiendom KF Justering av Byggekostnadsindeks på 4,0 %		Tidl.øk. plan	2015	2016	2017	2018	Sum 2015-18	Sum prosjekt
01 Barnehager		2,0	23,0	16,0	23,0	28,0	90,0	92,0
Fjellhagen erstatningsbarnehage (Fjell 2020)	2,0		20,0	13,0	0,0	0,0	33,0	35,0
Etablering av nye barnehageplasser	0,0		0,0	0,0	20,0	25,0	45,0	45,0
Oppgradering bygningsmassen			3,0	3,0	3,0	3,0	12,0	12,0
02 Oppvekst		9,0	20,5	10,0	0,0	0,0	30,5	39,5
Utvidelse av barnebolig (14 nye plasser)	9,0		20,5	10,0	0,0	0,0	30,5	39,5
05 Helse og omsorg		4,0	27,0	15,0	113,0	113,0	268,0	272,0
Drammen Helsehus/Oppfølging HSO-plan - Avseting	4,0		9,0	0,0	98,0	98,0	205,0	209,0
Buskerudveien 17, hjelpemiddelsentral			3,0	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0
Kjøp av omsorgsboliger			5,0	5,0	5,0	5,0	20,0	20,0
Oppgradering bygningsmassen			10,0	10,0	10,0	10,0	40,0	40,0
06 Kultur og fritid		19,0	4,0	3,0	3,0	3,0	13,0	32,0
Harmonien - oppgradering	19,0		1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	20,0
Oppgradering bygningsmassen			3,0	3,0	3,0	3,0	12,0	12,0
07 Ledelse, organisasjon mv.		0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	2,0	2,0
Oppgradering bygningsmassen			0,5	0,5	0,5	0,5	2,0	2,0
11 Samferdsel og fellesarealer		16,0	9,0	0,0	0,0	0,0	9,0	25,0
Marienlyst - ny tribune Klokkesvingen	16,0		9,0	0,0	0,0	0,0	9,0	25,0
12 Skole		48,5	81,0	67,5	163,0	154,0	465,5	514,0
Aronsløkka skole - utvidelse og ombygging			0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0
Konnerud Skole - oppgradering inneklime, fase 3			30,0	0,0	0,0	0,0	30,0	30,0
Øren Skole - idrettshall			40,0	10,0	0,0	0,0	50,0	50,0
Øren skole - skoleutvidelse			1,0	24,0	25,0	0,0	50,0	50,0
Brandengen skole - utvidelse	26,0		0,0	10,0	20,0	44,0	74,0	100,0
Brandengen skole - flerbrukshall			0,0	10,0	40,0	0,0	50,0	50,0
Fjell skole - idrettshall (stor hall 1)	20,0		2,0	3,0	65,0	30,0	100,0	120,0
Fjell skole - utvidelse	2,5		0,0	2,5	5,0	70,0	77,5	80,0
Strømsø inntaksområde - ny ungdomsskole kapasitet			0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0
Oppgradering bygningsmassen			8,0	8,0	8,0	8,0	32,0	32,0
13 Sosiale tjenester		15,5	32,0	26,0	26,0	26,0	110,0	85,5
Boliger for sosialt vanskeligstilte			12,0	10,0	10,0	10,0	42,0	42,0
Kjøp av boliger ("Leie til eie" - tilsv. salg)			10,0	10,0	10,0	10,0	40,0	
Christian Bloms gate 18-20 - boligprosjekt	15,5		4,0	0,0	0,0	0,0	4,0	19,5
Oppgradering bygningsmassen			6,0	6,0	6,0	6,0	24,0	24,0
Ufordelt myndighetskrav		40,0	10,0	5,0	5,0	5,0	25,0	65,0
Konvertering av oljekjeler - fornybar energi	40,0		5,0	0,0	0,0	0,0	5,0	45,0
Oppgraderinger tekniske anlegg			5,0	5,0	5,0	5,0	20,0	20,0
DEKF - utvikling av eiendommer		34,0	51,0	5,0	5,0	5,0	66,0	100,0
Drammen Kjøkken KF - Nytt kjøkken	34,0		46,0	0,0	0,0	0,0	46,0	80,0
Generell investeringsramme			5,0	5,0	5,0	5,0	20,0	20,0
Kunsternisk utsmykning 2015-2018			1,8	1,2	2,7	1,1	6,8	6,8
Kunsternisk utsmykning 2014			0,6	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6
Totalt		172,0	258,0	148,0	338,5	334,5	1079,0	1227,0

Finansiering	2015	2016	2017	2018	2015-18
- Salg	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-60,0
- Tilskudd	-4,0	-14,0	-14,0	-14,0	-46,0
- Momskompensasjon investeringer	-31,1	-21,4	-53,2	-52,5	-158,1
Sum anskaffelse av midler ekskl. låneopptak	-50,1	-50,4	-82,2	-81,5	-264,1
Rest finansieringsbehov/eksternt låneopptak	-207,9	-97,6	-256,3	-253,0	-814,9
Sum anskaffelse av midler ekskl. låneopptak	-258,0	-148,0	-338,5	-334,5	-1079,0