

# **Drammen Eiendom KF**

## **ØKONOMIPLAN 2016-2019**

Styrebehandlet  
28.september 2015

## **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	Husleie fra boliger – endret justeringsregler.....	4
2.1.4	Salg renholdstjenester.....	4
2.1.5	Andre inntekter.....	4
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	Eiendomsdrift.....	5
2.2.5	Vedlikehold.....	5
2.2.6	Renteinntekter.....	5
2.2.7	Rentekostnader.....	5
2.2.8	Avskrivninger.....	5
2.2.9	Avdrag.....	5
2.2.10	Eieruttak.....	6
2.2.11	Resultat og kontantstrøm.....	6
2.2.12	Driftsbudsjett 2016.....	7
3	INVESTERINGSBUDSJETT.....	8
3.1	FINANSIERING.....	8
3.1.1	Salg av eiendom.....	8
3.1.2	Tilskudd / Tippemidler.....	8
3.1.3	Mva -kompensasjon.....	8
3.2	KUNSTNERISK UTSMYKNING.....	8
3.3	OPPGRADERING AV BYGNINGSMASSEN.....	8
3.4	BARNEHAGE.....	9
3.4.1	Oppgradering bygningsmassen.....	9
3.4.2	Etablering av nye barnehageplasser.....	9
3.4.3	Fjell, erstatningsbarnehage (Fjell 2020).....	9
3.5	OPPVEKST.....	9
3.5.1	Senter for oppvekst prosjektering relokalisering.....	9
3.5.2	Nytt Bofellesskap mindreårige flyktninger.....	9
3.5.3	Utvidelse av Bekkevolden barnebolig.....	9
3.6	HELSE OG OMSORG.....	10
3.6.1	Drammen Aktivitet – relokalisering.....	10
3.6.2	Drammen Helsehus.....	10
3.6.3	Oppgradering bygningsmassen.....	10
3.7	KULTUR- FRITID.....	10
3.7.1	Oppgradering bygningsmassen.....	10
3.8	LEDELSE ORGANISASJON OG STYRING.....	10
3.8.1	Oppgradering bygningsmassen.....	10
3.9	UNDERVISNING.....	10
3.9.1	Utredning av skolekapasitet.....	10
3.9.2	Brandengen skole - idrettshall.....	10
3.9.3	Brandengen skole - fremtidig utbygging.....	10
3.9.4	Fjell skole - oppgradering.....	11
3.9.5	Fjell skole – idrettshall(er).....	11
3.9.6	Øren Skole - idrettshall.....	12
3.9.7	Øren skole – skoleutvidelse inkl. midlertidig paviljong i 2016.....	12
3.9.8	Oppgradering bygningsmassen.....	12

3.10	SOSIALE TJENESTER .....	12
3.10.1	<i>Boliger for sosialt vanskeligstilte, inkl. Leie til Eie</i> .....	12
3.10.2	<i>Store Landfall Øvre 19 – boliger</i> .....	12
3.10.3	<i>Erik Olsens gate 3/7 – BO7 – Oppgradering</i> .....	12
3.10.4	<i>Oppgradering bygningsmassen</i> .....	13
3.11	OPPGRADERING TEKNISKE ANLEGG .....	13
3.11.1	<i>Ufordelt ramme til teknisk oppgradering kr. 7,0 mill.</i> .....	13
3.12	UTVIKLING AV EIENDOM .....	13
3.12.1	<i>Ramme til strategiske kjøp av eiendom</i> .....	13
3.12.2	<i>Generell investeringsramme</i> .....	13
3.12.3	<i>Bevilgninger 2015 som ble overført til 2016</i> .....	14
3.12.4	<i>Investeringsbudsjett / oversikt</i> .....	15

## 1 Innledning

Bystyret vedtok i november 2014 ny eierstrategi for Drammen Eiendom KF. Eierstrategien bygger i all hovedsak opp under virksomheten slik den har vært drevet tidligere. Økonomiplan for 2016-19 er basert på ytre rammebetingelser som tidligere og forventninger fra eier som ligger nedfelt i eierstrategien.

## 2 Økonomi

### 2.1 DRIFTSBUDSJETT

#### 2.1.1 Husleie eksisterende leieforhold

Husleieinntekten fra de kommunale leieinntektene justeres med 1,8 % som tilsvarer endringene i KPI fra 15.7.14 til 15.7.15. 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 kommunale 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. NYE 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. m<sup>2</sup>.

#### 2.1.3 Husleie fra boliger – endret justeringsregler.

Kostnadsdekkende husleie ble innført fra 01.01.2013, og fra 01.01.2016 vil alle leietakere som omfattes ha fått ny husleie. Kostnadsdekkende husleie beregnes ut fra at alle kostnader til eiendomsmassen skal dekkes. Husleien skal justeres i samsvar med kostnadsutvikling i driftskostnader, verdiutvikling på boligmassen og gi en avkastning tilsvarende Norges Banks styringsrente med et tillegg på 2 %. For 2016 vil leieobjektsprisen økes med 3,1%.

#### 2.1.4 Salg renholdstjenester.

DEKF har ansvar for innkjøp av renhold i Drammen kommune. Renholdet er nå fordelt på tre leverandører, en leverandør som har to roder og to leverandører som har en rode hver, til sammen fire kontrakter. Det siste anbudskonkurransen på renhold har gitt reduserte priser. Dette innebærer at vi selv om vi forventer en økning i prisene fra leverandørene på ca. 3,5 % i 2016, så vil ikke DEKF øke prisene utover KPI på 1 % ut til virksomhetene, utover det som følger av økte og nye arealer.

DEKF kjøper inn renhold på vegne av kommunen for ca. kr. 39,1 mill. og budsjetterer med en margin mellom innkjøp og utfakturert salg på ca. kr. 1,2 mill. for å dekke kostnadene knyttet til gjennomføring og oppfølging av innkjøp og leverandører, samt usikkerhet knyttet til konkurranseutsetting av 2 av kontrakter som går ut i 2016.

#### 2.1.5 Andre inntekter

Andre inntekter består hovedsaklig av inntekter fra byggherrefunksjonen med kr. 3,4 mill., salg av energi fra energisentralene på Marienlyst og Landfalløya med kr. 5,9 mill. samt tilskudd. Drammen Eiendom KF har historisk sett mottatt tilskudd fra Husbanken for å oppnå kostnadsdekning knyttet til investeringer i boliger. For forvaltning og drift av

presteboliger mottar DEKF ca. kr. 0,4 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. 28,8 mill. I dette er inkludert en forventet generell lønnsvekst på 5,0 % i forhold til 2015. Dette ligger noe over kommunens generelle forventede lønnsvekst (3 %). Dette skyldes vårt behov for tilpasninger til et krevende rekrutteringsmarked i byggebransjen.

### 2.2.2 Administrasjonskostnader.

Administrasjonskostnadene holdes på nåværende nivå med 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 utleiery 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 % og maks kr. 50.000,- av leiebeløpet.

### 2.2.4 Eiendomsdrift

Det foreslås en økning av kostnader til eiendomsdrift med kr. 3,3 mill., og med tillegg av en forventet prisvekst kr. 1,0 mill. til totalt kr. 57,0 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.

### 2.2.5 Vedlikehold

P.g.a økte arealer og inntekter foreslås ordinært vedlikehold av bygningsmassen økt med kr. 4,0 mill. i tillegg til justering for prisvekst kr. 0,7 mill. til totalt kr. 38,1 mill. Budsjetteknisk er fremstår økningen fra 2015 på kun kr. 1,2 mill., da det i 2015 ble gitt en ekstraordinær tilleggsbevilgning på kr. 4,0 mill. Økte inntekter gir altså grunn til å videreføre satsning på godt vedlikehold.

### 2.2.6 Renteinntekter

Det budsjetteres med renteinntekter på kr. 1,7 mill. i 2016, som er en reduksjon på kr. 1,0 mill fra 2015 p.g.a lavere rentenivå.

### 2.2.7 Rentekostnader

DEKF opptar lån via kommunens lånefond. Renter og avdrag er beregnet ut fra beregnet gjeld pr. 1.1.2016, fratrukket avdrag gjennom året. Rentekostnadene reduseres med kr. 4,3 mill. som skyldes bl.a. mindre låneopptak enn forventet i 2015. Rentekostnadene blir på i alt kr. 117,8 mill.

### 2.2.8 Avskrivninger

DEKF fører regnskap etter regnskapslovens prinsipper, og avskriver eiendelene lineært i henhold til forskrifter for kommunale foretak. Dette innebærer at bygningsmassen i hovedsak avskrives med 2,5 %, det vil si en levetid på 40 år. For 2016 er avskrivningene beregnet til kr. 115,6 mill., en økning på ca. kr. 12,5 mill. fra 2015 som skyldes nye ferdigstilte prosjekter og kortere avskrivningstid på skole paviljonger.

### 2.2.9 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. 108,6 mill. i 2016.

#### 2.2.10 Eieruttak

Drammen kommune henter ut avkastning fra DEKF gjennom årlige eieruttak. Eieruttak kan sammenliknes med utbytte i et aksjeselskap. Eieruttaket er i 2016 budsjettert til kr. 49,4 mill., som består av samme nivå som i 2015, oppjustert med kommunal deflator på 2,8 % (kr. 1,3 mill).

#### 2.2.11 Resultat og kontantstrøm

Resultat før salg av eiendom budsjetteres med kr. 51,2 mill. som er en økning fra 2015 på kr. 1,2 mill. Av resultatet er det som nevnt lagt til grunn et eieruttak på kr. 49,4 mill. Etter betaling eieruttak og avdrag vil kontantstrøm før salg være på kr. 8,7 mill. Alle kapitalinntekter fra salg benyttes til finansiering av nye investeringer.

2.2.12 Driftsbudsjett 2016

DRIFTSBUDSJETT 2016	Budsj. 2015	Budsj. 2016	Endring 2015-2016	Endring %	Andel KPII
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Kommunale husleieinntekter	365,2	383,5	18,3	4,8 %	6,9
Eksterne leieinntekter	46,1	46,0	-0,1	-0,2 %	0,8
Leieinntekt boliger	88,0	89,6	1,7	1,9 %	1,6
Salg renholdstjenester	40,5	40,3	-0,2	-0,6 %	0,7
Andre Inntekter	13,3	10,5	-2,8	-26,6 %	0,2
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>553,1</b>	<b>569,9</b>	<b>16,8</b>	<b>3,0 %</b>	<b>10,3</b>
<b>DRIFTSUTGIFTER</b>					
Lønnskostnader	28,6	28,8	0,2	0,6 %	
Administrasjonskostnader	4,6	4,7	0,1	1,8 %	0,1
Innleiekostnader	116,6	119,1	2,5	2,1 %	2,1
Innkjøp renhold	39,9	39,1	-0,8	-2,1 %	0,7
Eiendomsdrift	53,7	57,0	3,3	5,8 %	1,0
Vedlikehold	36,9	38,1	1,2	3,2 %	0,7
Tap på fordringer (7830, 7831)	0,4	0,4	-	0,0 %	0,0
Avskrivninger	103,0	115,6	12,5	10,9 %	
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>383,8</b>	<b>402,7</b>	<b>19,0</b>	<b>4,7 %</b>	<b>4,7</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>169,3</b>	<b>167,2</b>	<b>-2,1</b>		
<b>Finansinntekter</b>	<b>2,7</b>	<b>1,7</b>	<b>-1,0</b>		
<b>Finansutgifter</b>	<b>122,1</b>	<b>117,8</b>	<b>-4,3</b>		
<b>SUM FINANS</b>	<b>119,4</b>	<b>116,1</b>	<b>-3,3</b>		
<b>RESULTAT før Eiendomssalg</b>	<b>50,0</b>	<b>51,2</b>	<b>1,2</b>	<b>2,3 %</b>	
Inntekter fra salg av eiendom	13,0	23,0	10,0	43,5 %	
Bokført verdi solgte eiendommer	-	-	-		
Kostnader ved salg av eiendommer	-	-	-		
<b>RESULTAT SALG EIENDOM</b>	<b>13,0</b>	<b>23,0</b>	<b>10,0</b>	<b>43,5 %</b>	
Forsikringsoppgjør	-	-	-		
<b>NETTO RESULTAT</b>	<b>63,0</b>	<b>74,2</b>	<b>11,2</b>	<b>15,1 %</b>	
<b>Kontanstrøm</b>					
Kontantstrøm før salg		166,7			
Avdrag		108,6			
Eieruttak		49,4			
Netto kontantstrøm		8,7			

### 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 *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.

##### 3.1.1 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. 3,0 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. 20,0 mill. pr. år til dette formålet. Alt salg av eiendom som måtte gjennomføres går til finansiering av nye investeringer.

##### 3.1.2 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.

##### 3.1.3 Mva -kompensasjon

Fra 2015 går all opparbeidet mva-kompensasjon gå til finansiering av investeringene. I investeringsbudsjettet føres det fortsatt brutto investering, mens mva-kompensasjon føres opp som finansiering.

#### 3.2 *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.

#### 3.3 *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.

### *3.4 Barnehage*

#### *3.4.1 Oppgradering bygningsmassen*

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

#### *3.4.2 Etablering av nye barnehageplasser*

Det er i ØKP 2016-19 avsatt totalt kr. 45,0 mill. til bygging av nye barnehageplasser i slutten av perioden. Lokalisering er pt. ikke avklart, men i følge barnehage- og skolebehovsanalysen (2014) er det Bragernes og Strømsø inntaksområder som vil ha størst behov for nye plasser i perioden.

#### *3.4.3 Fjell, erstatningsbarnehage (Fjell 2020)*

Tomt knyttet til ny flerbrukshall ved Fjell skole vil berøre to eksisterende barnehager, og således utløse behov for erstatningsarealer. Den "nye" Fjellhagen bhg. vil etableres i Fjell Bydelshus, samlokalisert med Helsestasjonen på Fjell. Arealene vil rehabiliteres og tilrettelegges for den nye driften. Prosjektet vil igangsettes først etter at nytt flerbrukshall/ aktivitetshus på Fjell er ferdigstilt og øvrige funksjoner som pr. nå er lokalisert i Bydelshuset, er flyttet over i nybygget.

Under en 2 års periode, under bygging av flerbrukshallen, vil barnehagen lokaliseres i midlertidige barnehagepaviljonger .

Foreløpige vurderinger tilsier et investeringsbehov inkludert midlertidig paviljong-løsning på ca. kr. 41,0 mill. (inkl. mva.), ekskl. inventar og utstyr.

### *3.5 Oppvekst*

#### *3.5.1 Senter for oppvekst prosjektering relokalisering*

Senter for oppvekst holder i dag til i leide lokaler hvor leieavtalen vil utløpe i 2019.

Det foreslås avsatt kr. 0,5 mill. til planlegging og prosjektering av fremtidig lokalisering.

#### *3.5.2 Nytt Bofelleskap mindreårige flyktninger*

Det er signalisert behov for nytt bofelleskap for mindreårige flyktninger og det foreslås avsatt kr. 10,0 mill. til formålet i 2016.

#### *3.5.3 Utvidelse av Bekkevolden barnebolig*

Bystyret vedtok i revidert årsbudsjett 2014 at det skal foretas full utbygging, ny 2.etasje innenfor en økonomisk ramme på kr. 39,5 mill. 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 2016. Prosjektet er under

utførelse med planlagt ferdigstilling sommerne 2016. Bevilgingen i 2016 er en formalisering av tidligere avsetninger.

### *3.6 Helse og Omsorg*

#### 3.6.1 Drammen Aktivitet – relokalisering

Drammen Aktivitet holder til i leide lokaler som må fraflyttes når sykehuset skal relokaliseres. Det foreslås avsatt kr. 0,5 mill. til planlegging og prosjektering av nytt tilbud.

#### 3.6.2 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 perioden 2013-15 er det igangsatt og blir gjennomført mindre om- og tilbygginger av eksisterende bygningsmasse innenfor en ramme på kr. 8,0 mill. Restbeløpet foreslås periodisert med kr. 5,0 mill. pr. år i 2016 og 2017, mens kr. 191,0 mill foreslås periodisert mot slutten av perioden.

#### 3.6.3 Oppgradering bygningsmassen

Det avsettes kr. 6,0 mill. til generell oppgradering av bygningsmassen for å dekke slit og elde. Av dette utgjør kr. 4,0 mill. investeringsmidler som DEKF investerer uten at det medfører økt husleie.

### *3.7 Kultur- fritid*

#### 3.7.1 Oppgradering bygningsmassen

Det avsettes kr. 4,0 mill. til generell oppgradering av bygningsmassen innenfor kultur og fritid.

### *3.8 Ledelse Organisasjon og Styring*

#### 3.8.1 Oppgradering bygningsmassen

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

### *3.9 Undervisning*

#### 3.9.1 Utredning av skolekapasitet

Det pågår arbeid med kartlegging av fremtidig skolebehov og utbyggingsbehov for Drammensskolen. Det er behov for blant annet økt skolekapasitet i Strømsø inntaksområde (ungdomstrinnet), Gulskogen, Rødskog, Åssiden og Aronsløkka. Det foreslås avsatt kr. 2,0 mill. til utredninger og mulighetsstudier i 2016.

#### 3.9.2 Brandengen skole - idrettshall

Brandengen skole har behov for nye kroppsøvingsarealer. Avsatt investeringsramme for selve flerbrukshallen er kr. 50,0 mill. inkl. mva (eks. inventar og utstyr).

Dette fordeler seg på kr. 10,0 mill. i 2016 og kr. 40,0 mill. i 2017.

#### 3.9.3 Brandengen skole - fremtidig utbygging

Brandengen skole har behov for nye undervisningsarealer. Det estimeres foreløpig et investeringsomfang på kr. 130,0 mill. Dette fordeler seg på tidligere bevilgning kr. 26 mill. kr. 40,0 mill. i 2016, kr. 20,0 mill. i 2017 og kr. 44,0 mill. i 2018.

DEKF jobber aktivt med strategisk oppkjøp av eiendommer basert på frivillige ordninger. Dette vil kreve investeringsmidler utenom de som er avsatt til hall og skolebygg. Noen eiendommer, som er vesentlige for å realisere reguleringsplanen, er det foreløpig ikke gjort endelig avtale om. Endelige omkostninger ved erverv av eiendommer er derfor ikke endelig avklart, med budsjettavsetning for 2016 inkluderer økt avsetninger med kr. 30 mill. til tomterverv.

Det skal tegnes egne utbyggingsavtaler for prosjektet når det gjelder opparbeidelse av gangforbindelser, trafikktiltak, VA-anlegg osv. Omfang og kostnader til dette er ikke endelig kartlagt.

Etter 2. gangs behandling av reguleringsplanen vinteren 2015/2016 forventes tomteerverv og prosjektering å kunne slutføres i 2016, slik at bygging av skolen kan starte. Leieavtalen for modulbyggene ble inngått i 2014 og gjelder for 2+2 år. Derfor bør mer permanente lokaler kunne avløse disse i 2018.

#### 3.9.4 Fjell skole - oppgradering

Som del av Fjell-2020 satsingen vil også Fjell skole rehabiliteres og bygges ut. I tråd med de siste elevtallsprognoser vil skolen dimensjoneres til 600 elever. Skolens kroppsøvingsarealer og noen spesialrom (for eks. skolebibliotek) vil etableres i tilknytning til planlagt flerbrukshall/ aktivitetshus mens øvrige arealer vil utvikles med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse. Behov og løsninger for skolen må ses i tett tilknytning med hallbygg/ aktivitetsrom og tilknyttete uteområder/ allmenning.

Overordnet planlegging gjennomføres nå som en del av Fjell 2020 satsingen, men utbygging vil måtte komme etappevis og med byggestart først etter ferdigstilling av flerbrukshall.

Investeringsbehovet for prosjektet anslås til ca. 150 mill. Estimater tar utgangspunkt i rehabilitering av hele skolen (dvs. ca. 6000m<sup>2</sup>) og en skoleutvidelse på ca. 700m<sup>2</sup>. Prosjektet er fortsatt under utvikling og det foreligger usikkerhet iht. tallene. Kostnader for inventar og utstyr og for utearealer som vil være del av allmenningen er ikke inkludert.

#### 3.9.5 Fjell skole – idrettshall(er)

I ØKP 2015 har man avsatt 120 mill. til bygging av nytt flerbrukshall/ aktivitetshus på Fjell (hall nr. 1). Prosjektet er del av Fjell 2020 satsingen.

I løpet av 2015 har man gjennomført en bred brukermidvirkning i forbindelse med fremtidige planer for området. På bakgrunn av mottatte innspill har Drammen Kommune startet arbeidet med reguleringsplan, mens DEKF har jobbet med utvikling av skisseprosjektet. Arbeidet pågår fortsatt og det regnes med at utbyggingsalternativer og nærmere kostnadsestimater vil kunne foreligge i løpet av 1 tertial 2016. Her vil det også utdypes nærmere hvilket ambisjonsnivå på miljøsidene og arkitektonisk uttrykk vil kunne være aktuelle.

Detaljplanlegging og konkurranseutsetting vil kunne forventes igangsatt tidlig i løpet av 2016. Men forbehold om reguleringsplanbehandlinger, vil byggeprosessen kunne komme i gang allerede i slutten av 2016.

Muligheten for en senere utbygging av en idrettshall til (hall. nr.2) vil fortsatt ivaretas i planleggingsprosessen og hallen vil kunne bygges senere i økonomiplanperioden.

Foreløpige kostnadsestimater for begge prosjektene inkluderer ikke utomhusanlegg til stedsutvikling/ allmenning og kostnader for inventar og utstyr.

### 3.9.6 Øren Skole - idrettshall

Det er avsatt en investeringsramme på kr. 50,0 mill. inkl. mva (eks. inventar og utstyr) til flerbrukshall ved Øren skole. Flerbrukshallen planlegges ut fra standard romprogram og krav for spillemiddeltilskudd.

DBK ønsker at det i tillegg til hallen etableres arealer til motorikktrening og basistrening på til sammen 250 m<sup>2</sup>. Eneste mulige plassering av dette er i kjeller på hallen, noe bystyret har åpnet for i 1. tertial 2015. Prosjektet hadde anbudsfrist 17.09.2015. Anbudene er under vurdering, og endelig kostnad vil forhåpentligvis kunne presenteres før bystyrets behandling av økonomiplanen.

I forbindelse med flerbrukshall, kunstisbane og skoleutvidelse på Øren planlegges et koordinert, energieffektivt anlegg basert på jordvarme for utveksling av varme mellom skole, hall og bane. Anlegget gir muligheter for å fase ut skolens oljekjel og sikre en høyere andel fornybar energi i anlegget som helhet.

### 3.9.7 Øren skole – skoleutvidelse inkl. midlertidig paviljong i 2016

Det er avsatt kr 50,0 mill. til skoleutvidelse fordelt med 25,0 mill. i 2017 og 24. mill i 2018. DEKF har utarbeidet prosjektbeskrivelse og 1,0 mill kr. er avsatt til oppstart planlegging med arkitekt, forprosjektering av skoleutvidelse og brukermedvirkning fra oktober 2015.

Det vil være behov for et midlertidig avlastningsbygg/ paviljong for å sikre forsvarlige undervisningslokaler i perioden da den gamle gymsalen skal rives og ny skole skal etableres. Det forventes en investering på ca. 3,0 mill. kr til dette i 2016.

### 3.9.8 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.

## 3.10 Sosiale tjenester

### 3.10.1 Boliger for sosialt vanskeligstilte, inkl. Leie til Eie

Ny boligsosial handlingsplan gir føringer for DEKF's investeringer og aktivitet innenfor boligområdet. Det er naturlig å forelå videreføring av en aktiv investeringsstrategi med kr. 25,0 mill. pr. år. Av dette forutsettes videreføring av prosjektet av boliger gjennom leie til eie å finansiere kr. 20,0 mill.

### 3.10.2 Store Landfall Øvre 19 – boliger

Drammen kommune eier en tomt som kan utvikles til 5-6 boliger i Store Landfall Øvre nr 19, ved siden av nr 17 som har 4 utleieboliger. DEKF har dialog med Husbanken og har engasjert arkitekt/søker som har laget planer for et kostnadseffektivt boligprosjekt. Beregnet investeringsramme kr. 12,0 mill. Målgruppe for prosjektet avklares nærmere i samråd med rådmannen.

### 3.10.3 Erik Olsens gate 3/7 – B07 – Oppgradering

Det er stort behov for oppgradering av fasader inkl. vinduer og dører, uteområde og samt noe innvendige tiltak i boligblokkene i Erik Olsensgate 3 og 7. Blokkene inneholder tilsammen 40 leiligheter i tillegg til psykiatrisk dagsenter og B07 (tilbud fra senter for rusforebygging). Det foreslås avsatt kr. 8,0 mill. til formålet.

#### 3.10.4 Oppgradering bygningsmassen

Det avsettes kr. 8,0 mill. til generell oppgradering av boligmassen.

### *3.11 Oppgradering Tekniske anlegg*

#### 3.11.1 Ufordelt ramme til teknisk oppgradering kr. 7,0 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 Utvikling av Eiendom*

#### 3.12.1 Ramme til strategiske kjøp av eiendom

Med bakgrunn i befolkningsveksten har Drammen kommune behov for arealer til en rekke formål. Fra tid til annen blir eiendom lagt ut for salg i byen. For å være i posisjon til å delta i budrunder er det fordelaktig å ha en ramme. Det foreslås at det etableres en ramme på inntil kr. 20 mill. pr. år til slike kjøp. Rammen disponeres av styret i Drammen Eiendom KF, og hvor hvert enkeltkjøp avklares i samråd med rådmannen. Disponering av rammen rapporteres jevnlig til formannskap og bystyre. Avhengig av løpende avkastning på den enkelte eiendom er det naturlig at løpende underskudd som følge av investeringen dekkes av bykassen.

#### 3.12.2 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.

3.12.3 Bevilgninger 2015 som ble overført til 2016

Det var behov for å periodisere investeringsbudsjettet mer presist 1. tertial 2015. 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 2016.

<b>Prog. omr</b>	<b>Prosj.nr</b>	<b>Prosjekt navn</b>	<b>Opprinnelig Budsjett</b>	<b>Overføres til 2016--&gt;</b>	<b>Forslag nytt budsjett</b>
01	10325	Fjellhagen, erstatningsbarnehage	25,0	22,0	3,0
05	10224	Drammen Helsehus	13,0	5,0	8,0
12	10340	Fjell skole - idrettshall (stor hall 1)	22,0	2,0	20,0
12	10338	Øren Skole - idrettshall	40,0	10,0	30,0
		<b>Sum</b>	<b>100,0</b>	<b>39,0</b>	<b>61,0</b>

3.12.4 Investeringsbudsjett / oversikt

Investeringsbudsjett 2016-19 Drammen Eiendom KF		Tidl.øk. plan	2016	2017	2018	2019	Sum 2016-19	Sum prosjek
<b>01 Barnehager</b>		<b>3,0</b>	<b>6,0</b>	<b>23,0</b>	<b>38,0</b>	<b>28,0</b>	<b>95,0</b>	<b>98,0</b>
Fjellhagen erstatningsbarnehage (Fjell 2020)	3,0	3,0	20,0	15,0	0,0	0,0	38,0	41,0
Etablering av nye barnehageplasser	0,0	0,0	0,0	20,0	25,0	0,0	45,0	45,0
Oppgradering bygningsmassen		3,0	3,0	3,0	3,0	0,0	12,0	12,0
<b>02 Oppvekst</b>		<b>120,5</b>	<b>20,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>20,5</b>	<b>50,0</b>
Bekkevolden barnebolig - utvidelse	29,5	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	39,5
Nytt bofelleskap mindreårige flyktninger		10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	10,0
Fremtidig lokalisering Senter for oppvekst -prosjektering		0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
<b>05 Helse og omsorg</b>		<b>8,0</b>	<b>11,5</b>	<b>11,0</b>	<b>6,0</b>	<b>197,0</b>	<b>225,5</b>	<b>233,5</b>
Drammen Helsehus/Oppfølging HSO-plan - Avsetning	8,0	5,0	5,0	0,0	191,0	0,0	201,0	209,0
Drammen aktivitet mv. - prosjektering ny lokalisering		0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
Oppgradering bygningsmassen		6,0	6,0	6,0	6,0	0,0	24,0	24,0
<b>06 Kultur og fritid</b>		<b>0,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>16,0</b>	<b>16,0</b>
Oppgradering bygningsmassen		4,0	4,0	4,0	4,0	0,0	16,0	16,0
<b>07 Ledelse, organisasjon mv.</b>		<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
Oppgradering bygningsmassen		0,5	0,5	0,5	0,5	0,0	2,0	2,0
<b>09 Idrett, Park, Natur</b>		<b>1,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>
Marienlyst - Multifunksjonshall, utredning	1,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	3,0
<b>12 Skole</b>		<b>79,5</b>	<b>101,5</b>	<b>163,0</b>	<b>176,0</b>	<b>78,0</b>	<b>518,5</b>	<b>598,0</b>
Brandengen skole - flerbrukshall		10,0	40,0	0,0	0,0	0,0	50,0	50,0
Brandengen skole - utvidelse	26,0	40,0	20,0	44,0	0,0	0,0	104,0	130,0
Fjell skole - idrettshall (stor hall 1)	20,0	5,0	65,0	30,0	0,0	0,0	100,0	120,0
Fjell skole - utvidelse	2,5	2,5	5,0	70,0	70,0	0,0	147,5	150,0
Øren Skole - idrettshall	30,0	31,0	0,0	0,0	0,0	0,0	31,0	61,0
Øren skole - skoleutvidelse	1,0	3,0	25,0	24,0	0,0	0,0	52,0	53,0
Skoleutvikling - prosjektering av ny kapasitet		2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	2,0
Oppgradering bygningsmassen		8,0	8,0	8,0	8,0	0,0	32,0	32,0
<b>13 Sosiale tjenester</b>		<b>0,0</b>	<b>53,0</b>	<b>33,0</b>	<b>33,0</b>	<b>33,0</b>	<b>152,0</b>	<b>152,0</b>
Boliger for vanskeligstilte		25,0	25,0	25,0	25,0	0,0	100,0	100,0
Store Landfall Øvre 19		12,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	12,0
Erik Olsensgate 3/7 BO 7 - oppgradering		8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,0	8,0
Oppgradering bygningsmassen		8,0	8,0	8,0	8,0	0,0	32,0	32,0
<b>Ufordelt myndighetskrav</b>		<b>0,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>28,0</b>	<b>28,0</b>
Oppgraderinger tekniske anlegg/Enøk		7,0	7,0	7,0	7,0	0,0	28,0	28,0
<b>DEKF - utvikling av eiendommer</b>		<b>0,0</b>	<b>25,0</b>	<b>25,0</b>	<b>25,0</b>	<b>25,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Strategisk oppkjøp		20,0	20,0	20,0	20,0	0,0	80,0	80,0
Generell investeringsramme		5,0	5,0	5,0	5,0	0,0	20,0	20,0
<b>Totalt</b>		<b>121,0</b>	<b>231,0</b>	<b>266,5</b>	<b>289,5</b>	<b>372,5</b>	<b>1159,5</b>	<b>1280,5</b>

Finansiering	2016	2017	2018	2019
- Salg	-25,0	-25,0	-25,0	-15,0
- Tilskudd	-14,0	-14,0	-14,0	-4,0
- Momskompensasjon investeringer	-27,7	-37,0	-40,8	-54,7
<b>Sum anskaffelse av midler ekskl. låneopptak</b>	<b>-66,7</b>	<b>-76,0</b>	<b>-79,8</b>	<b>-24,8</b>
<b>Rest finansieringsbehov/eksternt låneopptak</b>	<b>-164,3</b>	<b>-190,5</b>	<b>-209,7</b>	<b>-29,7</b>
<b>Sum anskaffelse av midler ekskl. låneopptak</b>	<b>-231,0</b>	<b>-266,5</b>	<b>-289,5</b>	<b>-54,5</b>