

Styresak

Sak nr.: 65/2022

Byrådets budsjettforslag 2023 – Konsekvenser for Oslobygg

Innledning

Byrådet la 21.9.2022 frem sitt forslag til Oslo kommunes budsjett 2023. I denne saken beskrives hovedelementer som er viktige for Oslobygg samt hvilke konsekvenser vi ser forslaget gir for foretaket.

Saksfremstilling:

Budsjettforslag 2023 tar utgangspunkt i byrådets visjon om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Forslaget er et budsjett med fokus på å sikre kommunens tjenester og oppgaver i en tid med usikre eksterne rammebetingelser. Prisvekst og store utfordringer knyttet til energi og klima er med på å prege budsjettforslaget.

Klimabudsjett

Byrådet viderefører et eget klimabudsjett med mål og tiltak som gjennomføres for å kutte utslipp og for å nå målene i Oslo kommunes klimastrategi. Som Oslo kommunes største eiendomsforvalter og byggherre, er Oslobygg en viktig bidragsyter i dette arbeidet. Dette underbygges ved at det innføres et nytt mål om å redusere utslipp fra materialbruk i bygg med 30%. Byrådet påpeker viktigheten av rehabilitering, systematisk klimatilpasning av eiendomsmassen og betydningen av en helhetlig tilnærming til bærekraftskriterier i utbyggingsprosjektene våre. Det foreslås også å innføre krav om vurdering av rehabilitering som alternativ til nybygg i alle investeringsprosjekter.

Budsjettforslaget synliggjør videre en satsing på energiproduksjon og energieffektivisering. For Oslobygg synliggjøres satsingen med forslag om midler til flere energieffektiviseringstiltak. Det foreslås blant annet kr 18,75 mill. til ulike vedlikeholdstiltak som er ventet å gi særlig effekt på energiforbruket. Eksempler på slik tiltak er skifte av varmegjenvinningspumper og vinduer før utløpt teknisk levetid.

Oslobygg skal rapportere på flere klimaindikatorer, bl.a. prosentvis klimagassreduksjon fra byggematerialer i kommunens nye og rehabiliterte bygg, i tillegg til redusert transport av masser og avfall.

Grenseskille Oslobygg Boligbygg

Budsjettforslaget legger opp til en mindre endring i grenseskillet mellom Oslobygg og Boligbygg. Ved opprettelse av Oslobygg ble det besluttet at Oslobygg skulle gjennomføre alle prosjekter for Boligbygg med ramme over kr 50 mill. Det legges nå opp til at rammen på kr 50 mill. er veiledende, at nye prosjekter skal vurderes enkeltvis, og at Boligbygg selv kan gjennomføre prosjekt også over kr 50 mill. dersom det anses mest hensiktsmessig.

Netto driftsresultat

Det er ingen endringer i krav til netto driftsresultat på kr 100 mill. Det innebærer at bystyret vedtar en overføring av kr 100 mill. fra drift til investering årlig i økonomiplanperioden.

Tilgjengelighetsmidler

Byrådet foreslår å avsette 198,4 mill. eks. mva. i økonomiplanperioden, kr 124,6 mill. i 2023 for å bedre tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede. Budsjettet for 2022 er kr 92,6 mill. Midlene er budsjettert under Oslobygg som administrerer ordningen der alle kommunens virksomheter kan søke.

Overføringskrav

Effektiviseringskrav til foretaket blir regulert gjennom et årlig overføringskrav. Totalt overføringskrav for 2023 er kr 1.383,4 mill. For 2023 er kravet redusert med kr 4,2 mill. sammenliknet med 2022.

Foretaket har fått redusert overføringskravet med kr 1 mill. årlig i økonomiplanperioden grunnet driftskostnader knyttet til meråpen skole. Overføringskravet er redusert med kr 9,6 mill. i 2023 og kr 14,4 mill. i perioden 2024-2026 grunnet bortfall av husleieinntekt for deler av Silurveien sykehjem. Videre er overføringskravet samlet redusert med kr 7,2 mill. fra tidligere planperioder.

Oslobyggs overføringskrav er økt med kr 10 mill. årlig i økonomiplanperioden knyttet til den forventede effektiviseringsgevinsten opprettelsen av Oslobygg vil gi. Videre er foretakets overføringskrav økt med 3 mill. årlig i perioden som følge av overføring av midler til Plan- og bygningsetaten. Videre er overføringkravet korrigert med kr 0,5 mill. i 2023 grunnet korreksjon av tidligere kompensasjon for tapte husleieinntekter for Manglerudhjemmet.

Kapitalkostnader

Kommuneloven gir regler om balanse i foretakets økonomiplan og årsbudsjett. Loven har også et krav relatert til minste tillatte låneavdrag. Tidligere år har kravet vært tolket til å gjelde Oslo kommune som ett konsern, men etter en presisering fra Kommunal- og distriktsdepartementet datert 8. april 2022 er virksomhetene, og dermed Oslobygg å anse som en egen enhet. Oslo kommune som konsern har tidligere år innfridd kravet om minste tillatte låneavdrag. Dersom Oslobygg skal belastes minste tillatte låneavdrag (tilsvarende ca kr 450 mill) vil det få store konsekvenser for drift og vedlikehold av foretakets eiendommer. Oslobygg har løftet problemstillingen til byrådsavdelingen for Finans og til vår eier, men venter pr nå fortsatt på en avklaring.

Investering

Det foreslås et samlet investeringsbudsjett for Oslobygg på kr 6,6 mrd. i 2023 og kr 26,5 mrd. i økonomiplanperioden.

Byrådet tar i sitt budsjettforslag opp den utfordrende budsjettsituasjonen rundt lønns- og prisvekst knyttet til store investeringsprosjekter som strekker seg over flere år. Det pekes på at staten kompenserer investeringsprosjekt i etterkant på bakgrunn av reell prisvekst. Byrådet tar sikte på å justere rutinen for prisjustering av de største prosjektene til Tilleggsinnstillingen. Det er usikkert hvordan dette vil slå ut for Oslobyggs prosjekter.

Byrådet foreslår å øke risikoavsetning til pågående investeringsprosjekter med kr 500 mill. Dette tilsvarer potten som ble tilleggsbevilget i 2022. Totalt utgjør den sentrale avsetningen i 2023 kr 650 mill.

Oslobygg foreslo i sitt budsjettinnspill en sammenslåing av rehabiliteringspottene for å legge til rette for en bedre utnyttelse av midlene gjennom en større grad av porteføljestyling. Dette er ikke hensyntatt i byrådets budsjettinnspill og bevilgningene foreslås ihht. allerede vedtatt økonomiplan.

Det er knyttet stor usikkerhet til flerformålsprosjektet på Mortensrud både med tanke på fremdrift og kostnader og dette prosjektet er derfor kommentert særskilt i teksten under.

Fremdriften for de vedtatte skoleprosjektene er i tråd med vedtatt skolebehovsplan for 2022-2031, men det er noen avvik i forhold til planlagt ferdigstillelse for prosjektene som ligger under ufordelt. Hovedsakelig gjelder dette prosjekter med planlagt ferdigstillelse etter gjeldende økonomiplanperiode som det fremdeles er knyttet stor usikkerhet til. Enkelte av prosjektene i skolebehovsplanen er stoppet og av den grunn ikke inkludert i Sak 1 eller foretakets budsjettinnspill.

Prosjektnr	Prosjektnavn	2023	2024	2025	2026
106500	Rehabilitering skoleanlegg	500 000	500 000	500 000	500 000
106520	Skoleanlegg - kapasitetsutvidelse/rehab/nybygg	931 000	704 500	80 000	
106730	Rehabilitering barnehager	100 000	100 000	100 000	100 000
109500	Ufordelt skoleanlegg - kapasitetsutvidelse/rehab/nybygg	688 700	2 249 500	3 063 200	2 537 600
109700	Rehabilitering sykehjem og omsorgsboliger	70 000	70 000	70 000	70 000
111710	Ufordelt sykehjem	7 100	383 000	411 200	414 500
111711	Ufordelt Omsorg+	280 000	435 000	459 000	119 000
113605	Ufordelt boliger vanskeligstilte	28 000			
114705	Sykehjem - kapasitetsutvidelse/rehab/nybygg	1 023 936	78 600		
114725	Ufordelt barnehager	587 224	773 216	332 300	160 000
115810	Rehabilitering idrettsanlegg og kulturbygg	72 600	72 600	72 600	72 600
116503	Ufordelt skoleanlegg - kapasitetsbevarende tiltak	50 000	475 600	785 000	804 000
116510	Skoleanlegg - kapasitetsbevarende tiltak	486 800	458 000	466 400	
116810	Idrettsanlegg - rehab/nybygg	658 756	488 300	272 200	
116820	Ufordelt idrettsanlegg	15 000	197 000	593 600	415 200
116830	Biler og maskiner - idrett	2 904	2 904	2 904	2 904
117700	Ufordelt lokale omsorgsboliger	20 000	100 000	64 000	
119771	Ny storbylegevakt	337 600			
120715	Sentrum brannstasjon	58 300			
122400	Nytt Tøyenbad med flerbrukshall	622 547	362 632		
122401	Klimatiltak	42 875			
	Sum	6 583 342	7 450 852	7 272 404	5 195 804

Foreslåtte beløp og periodisering i byrådets budsjettforslag (Sak 1) er hovedsakelig i tråd med foretakets oppdaterte budsjettinnspill av 10. juni 2022. Det er imidlertid gjort følgende endringer:

Prosjekt 114725 Ufordelt barnehager

Prosjektet Thaulow barnehage er stoppet og ikke inkludert i Sak 1.

Prosjekt 116820 Ufordelt idrettsanlegg

Foreslått bevilgning i Sak 1 er redusert med kr 50 mill. i 2024, kr 320 mill. i 2025 og kr 365 mill. i 2026 sammenlignet med foretakets budsjettinnspill. Det ser ut til at beløpene gjelder Åsland skytebane og Voldsløkka idrettspark.

Prosjekt 122xxx Ufordelt etablererboliger – nye veier til egen bolig

Foretaket hadde i sitt innspill foreslått en bevilgning på kr 350 mill. i 2023 og kr 506 mill. i økonomiplanperioden som en ufordelt avsetning knyttet til etablererboliger. Det er ikke satt av noe beløp til dette formålet i Sak 1.

Prosjekt 122401 Klimatiltak

Foretaket hadde foreslått en bevilgning på kr 61 mill. i 2023 og kr 217 mill. i økonomiplanperioden. I Sak 1 er den foreslåtte bevilgningen redusert til kr 43 mill. i 2023, og det er foreløpig ikke foreslått noen bevilgning i resten av økonomiplanperioden.

Mortensrud flerformålsprosjekt (prosjektnr. 109500, 111710 og 116820)

Byrådet foreslår at det samlet settes av ca. kr 4,2 mrd. på ufordelte og fordelte budsjettposter til utbygging på Mortensrud, herunder bygging av skole, flerbrukshall, sykehjem, omsorgsboliger, friidrettshall m.m. Fremdriften er usikker og avhenger av reguleringsprosessen. Forslag om detaljregulering kan etter planen fremmes i 2023. Byrådet vil komme tilbake til kostnader i revidert budsjett 2023, alternativt i budsjettet for 2024. Kostnadene vil ligge vesentlig over midler som er avsatt, på grunn av fremdriftsendring, omprosjektering, endringer i byggemarkedet m.m.

Oppsummert

Byrådets budsjettforslag 2023 legger i all hovedsak godt til rette for en videreføring av Oslobyggs oppgaver både når det gjelder drift og vedlikehold av foretakets eiendommer og gjennomføring av investeringsprosjekt. Det ligger imidlertid en usikkerhet knyttet til minste tillatte låneavdrag.

Budsjettforslaget tilrettelegger for fortsatt høy innsats på klima og miljøtiltak samt UU-tiltak.

Byrådets forslag hensyntar imidlertid ikke foretakets ønske om å legge til rette for et enhetlig foretak og god utnyttelse av midlene på tvers av formål. Oslobygg fremmet i vårt budsjettinnspill forslag om å slå sammen de samlede bevilgningene til rehabilitering. Mulige gevinster ved å drive reell porteføljestyling for den samlede porteføljen vil etter vårt skjønn ikke kunne hentes ut dersom rehabiliteringsmidlene fortsatt innrettes som om vi var flere foretak.

Basert på denne saken og styrets drøftinger og tilbakemeldinger, vil foretaket utarbeide og oversende foretakets konsekvensanalyse til de politiske utvalgene.

Forslag til vedtak:

Styret tar administrasjonens redegjørelse til orientering.