



Notat

Kommunaldirektør
Sekretariat

Ramsherred 5
5700 Svendborg

Opførelse af nyt plejecenterbyggeri i Svendborg Kommune - Boligselskab eller Kommune som bygherre?

jan.carlsson@svendborg.dk

I dette notat forsøges opstillet forskelligheden (fordele/ulemper) ved at arrangere nybyggeri og drift af nyt plejecenter som henholdsvis kommunalt alment byggeri eller boligselskabs alment byggeri. Det er af primæressige hensyn fra starten udelukket at forestille sig rent kommunalt finansieret byggeri.

Overordnet vil meget af forskellen mellem de to modeller - kommunalt eller boligselskabs byggeri - udspringe af, hvilke konkrete nødvendige ressourcer og ekspertise, der er til stede henholdsvis i det kommunale og i boligselskaberne. En del af indsatsen vil tydeligvis ligge et stykke væk fra den kommunale kerneopgave.

13. oktober 2021

Sagsid: 21/505
Afdeling: Sekretariat
Ref. Jac

Uddybning af nedenstående findes i vedlagte uddrag – med gule fremhævelser - fra Håndbog om støttet boligbyggeri.

Forarbejde:

Kommunen skal ved begge modeller fra start af have udarbejdet tydelige kravsspecifikationer til byggeriet. Hvad skal det nye plejecenter kunne? Hvor er det anderledes ift. hvordan man plejer at drive et plejecenter? Skal der tages særlige hensyn til beliggenheden? Osv.

Det vil være vigtigt både ift. at være klædt på til udbud/konkurrence, samarbejde undervejs i projektet og udarbejdelse af lokalplan.

Valg af projekt

Såfremt man vælger få et **boligselskab** som bygherre, er der to veje at gå.

- 1) Man laver en forhandling med hver af de tre store lokale boligselskaber med afsæt i ens kravsspecifikationer til byggeriet, men også i et forslag til en tydelig samarbejdsaftale og fælles organisering i hele processen. Gør man ikke det sidste, er man ikke sikret indflydelse på at konkretisere besparelser, udformning m.v. undervejs i processen. Og det vil være vigtigt med et tæt samarbejde set i lyset af, at der ikke bare er tale om et standard boligbyggeri. Samtidig forpligter man boligselskabet til i samarbejde at stå for en arkitektkonkurrence med f.eks. 5 deltagere.
- 2) Med afsæt i ens kravsspecifikationer og forpligtelser til samarbejde, som beskrevet ovenfor, laver man en direkte konkurrence mellem de tre boligselskaber, som hver især skal komme med et forslag til projekt. Der vil være færre projekter at vælge imellem, og det medfører en ikke ubetydelig udgift for de to "tabere", hvorfor nogen måske vælger ikke at deltage.



Såfremt **kommunen** vælger selv at være bygherre, vil man med rådgiverhjælp selv skulle stå for at udarbejde projekt (begrænset udbud) eller afholde

arkitektkonkurrence (projektkonkurrence). Og her er man afhængig af, hvor presset man er på ressourcer ift. at få gennemført andre kommunale projekter. Det kan virke som en stor opgave at spille op til boligselskaberne, men der er ingen tvivl om, at det giver gevinst senere i processen i form af, at man sikrer løbende dialoger og dermed et bedre byggeri, samtidig med at man ikke står alene med opgaven og med hele ansvaret for gennemførslen.

Byggefase:

Der gælder de samme regler for opførelse, herunder udbud og skematikker, hvad enten det drejer sig om kommunalt alment eller boligselskabs alment byggeri. Der er tale om en meget styret proces ift. skematikker, herunder budget og regnskab, hvor det er en klar fordel, at man har en ekspertise gennem dagligt arbejde med området.

Boligselskaberne har enten selv den fulde ekspertise til at klare skematikkerne eller er klædt på til at samarbejde tæt med en rådgiver (f.eks. Kuben eller Niras). Boligselskaberne vil derudover skulle ansætte bygherrerådgiver til at føre byggeriet igennem.

Kommunen vil være afhængig af at skulle samarbejde tæt med rådgiver om skematikkerne. Byggeriets gennemførelse kan man klare selv eller i samarbejde med bygherrerådgiver.

Håndteringen og ansvaret af skematikkerne vil klart være en stor udfordring for kommunen, da det ikke er en del af kerneopgaven.

Ansvar:

Bygherren (dvs. enten boligselskabet eller kommunen) står med ansvaret for, at byggeriet gennemføres forsvarligt, og dermed også for evt. overskridelser af den økonomiske ramme og afledte byggeskader. Udgifter hertil vil boligselskabet sandsynligvis kunne bære i sin dispositionsfond, hvorimod kommunen vil skulle til kassen.

Bygherren vil også stå med det formelle ansvar – og dermed retten – til at beslutte evt. besparelser nødvendiggjort af kravet om at overholde den økonomiske ramme for byggeriet. I tilfælde af, at boligselskabet er bygherre, vil kommunen - som omtalt ovenfor - for at sikre indflydelse skulle sørge for på forhånd at få klarlagt en tydelig samarbejdsaftale og en fælles organisering for hele processen.

Økonomi:

Når kommunen sælger fast ejendom/ en grund til alment byggeri, er man fritaget fra, at det sker ved offentligt udbud. Kommunen sælger som udgangspunkt sine grunde til markedsprisen.

Når kommunen benytter egen grund til opførelse af ældreboliger (her menes også plejeboliger) og servicearealer, sker der ikke et salg, og der udløses hverken tinglysningsafgift eller moms.

Anskaffelsessummen for almene ældreboliger og servicearealer opgøres altid inklusive moms, også når kommunen er bygherre. Kommunen kan dog ikke få udlignet momsen på boligerne, men kun på servicearealerne.

For almene ældreboliger, der ejes af en kommune, kan der ikke opkræves ejendomsskat.

Der kan i stedet opkræves dækningsafgift, hvilket der dog også kan ske fritagelse for. Svendborg Kommune opkræver ikke dækningsafgift af kommunalt ejede ejendomme.

Drift:

Det anbefales, at standardkontoplanen for en almen afdeling i drift (fastlagt i driftsbekendtgørelsen – nr. 14 af 9. januar 2020) altid bør anvendes ved kommunalt ejede almene ældreboliger, også selvom kommunen har valgt, at administrationen skal foregå i eget regi. Det vil være et krav at anvende standardkontoplanen, for evt. senere om en række år at kunne få renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

Der vil være store drifts- og vedligeholdelsesopgaver på byggeriet. I dag er der krav om 30-årige vedligeholdelsesplaner. Den daglige drift vil beskæftige sig med opsigelser, syn i forbindelse hermed, huslejberegninger, lejekontrakter, budgetter og regnskaber m.m. Alt dette gøres billigst i organisationer med mange lejligheder, hvor prisen udjævnes som et gennemsnit for hele organisationen.

Opsamling:

Med fokus på kernerdrift, ressourcer, kompetencer og ekspertise vurderes det alt i alt, at et samarbejde med en boligorganisation giver den største sikkerhed for en velgennemført proces, et kvalitetsprodukt samt en efterfølgende sikker og billig drift.