

Udvidelse af Kærbo med 30 nybyggede plejehjemspladser

Byrådet har besluttet at udvide kapaciteten på Kærbo med 30 nybyggede plejehjemspladser. Kapaciteten skal udvides, fordi Ishøj Kommunes andel af ældre borgere er stigende. Frem til 2028 forventes Ishøj Kommune at have en stigning i borgere på 80+ årige på 76%.

Plejehjemspladserne skal etableres i en selvstændig bygning på eller lige ved siden af Kærbos matrikel. Når plejehjemspladserne er i drift, vil der kunne drages nytte af nærheden til eksisterende plejehjemsfaciliteter samt aktivitetscentret og daghjemmet på Kærbo. Byggeriet forventes at koste ca. 55 mio. kr. og kan tidligst være færdigt primo 2025.

Det er endnu ikke besluttet, hvem der skal stå for byggeriet og den efterfølgende bygningsdrift. I dette notat præsenteres 3 modeller for dette valg vedr. opførelse og drift og fordele og ulemper ved modellerne beskrives.

3 modeller for byggeri og drift

Der præsenteres tre modeller for byggeri af plejehjemspladser og efterfølgende bygningsdrift:

1. Ishøj Kommune bygger og drifter bygningen
 2. Alment boligselskab bygger og drifter bygningen
 3. Alment boligselskab bygger og drifter bygningen + Køber og drifter Kærbos bygninger
- ❖ Ved alle tre modeller er Ishøj Kommune ansvarlig for plejedriften, har 100% anvisningsret til boligerne og 100 % af risikoen ved tomgang.

Konklusion

De største forskelle på modellerne er en afvejning af fleksibilitet og økonomi.

Fleksibilitet: Hvis Ishøj Kommune selv bygger og drifter bygningen (model 1) er der mere fleksibilitet ift. fremtidig anvendelse af lokalerne. Hvis byggeriet bliver alment (model 2 eller 3), vil det være sværere at omlægge boligerne på sigt, hvis behovet for plejepladser i fremtiden falder.

Der vil desuden være mere fleksibilitet for kommunen ved selv at opføre tilbygningen, da det giver bedre mulighed for opfølgning, involvering og prioritering i byggeriets faser.

Økonomi: Der er forskel på, hvor meget kommunen investerer i byggeriet ved projektets opstart. Uanset model betaler kommunen for drift og opførelse af servicearealer, og udgifter til drift og opførelse af de øvrige arealer (boligarealer og fællesarealer til boliger mm) betales over beboernes husleje. Hvis kommunen selv står byggeriet (model 1), vil kommunen ved projektets start have en anlægsudgift på ca. 55 mio. kr. Den andel af investeringen der vedrører boliger, ca. 47 mio. kr., kan finansieres ved lånoptagelse og betales tilbage via beboernes husleje. Udgifter til servicearealer er en kommunal anlægsudgift, når kommunen opfører byggeriet.

Hvis byggeriet er alment (model 2 eller 3), skal kommunen deponere ca. 8 mio. kr. Beløbet svarer til anlægsudgiften for servicearealer, og tilbagebetales til kommunen over 25 år. Kommunen skal derved ikke afholde anlægsudgift til opførelse af byggeriet, men skal til gengæld betale en årlig husleje for leje af lokaler

til servicearealerne, som skal dække boligselskabets afholdelse af anlægsudgift til servicearealerne, samt den løbende drift og vedligeholdelse.

Forskelle vedr. kommunens økonomi er opsummeret i nedenstående skema.

Kommunens økonomi

	Ishøj Kommune bygger og drifter bygningen	Alment boligselskab bygger og drifter bygningen	Alment boligselskab bygger og drifter bygningen + Køber og drifter Kærbo
Anlægsramme	Ca. 8 mio. (servicearealer)	Ikke påvirket	Ikke påvirket
Serviceramme	Plejedrift ca. 22 mio. kr. Bygningsdrift af servicearealer og forbrug (er ikke pt gjort op).	Plejedrift ca. 22 mio. kr. IK husleje: - Bygningsdrift af servicearealer og forbrug (er ikke pt gjort op). - Betaling for renter og afdrag på det almene boligselskabs lån - forsigtigt overslag på ca. 300.000 kr./år.	Plejedrift ca. 22 mio. kr. IK husleje (nybyggeri): - Bygningsdrift af servicearealer og forbrug (er ikke pt gjort op). - Betaling for renter og afdrag på det almene boligselskabs lån - forsigtigt overslag på ca. 300.000 kr./år. IK husleje (Kærbo eksisterende bygning): - Bygningsdrift af servicearealer og forbrug (er ikke pt gjort op). - Betaling for renter og afdrag på det almene boligselskabs lån: forsigtigt overslag på ca. 2.2 mio. kr./år
Likviditet			
- Indtægter/udgifter ved køb & salg* *Administrationens vurdering	Udgift på ca. 5 mio. kr. til køb af grund.	Indtægt på ca. 5 mio. kr. for salg af grund. Udgift til grundkapital ca. 5 mio. kr.	Indtægt på ca. 100-200mio.kr. netto for salg af grund og Kærbo (usikkert skøn), heri er IKs gæld i Kærbo på 100 mio. kr. modregnet. Beløbet kan bruges til at afbetale kommunens gæld. Udgift til grundkapital ca. 5 mio. kr.
- Deponering		8 mio. kr.	8 mio. kr.
- Hvornår skal IK have penge op af kassen?	Ved projektstart: ca. 55 + 5 mio. kr. i anlægsudgifter.	Ved projektstart: ca.8 mio. kr. i deponering. Tilbagebetales til kommunen over hhv. 25 år og efter 50 år. Udgift på ca.5 mio. kr. i grundkapital, som	Ved projektstart: ca.8 mio. kr. i deponering. Tilbagebetales til kommunen over hhv. 25 år og efter 50 år. Udgift på ca.5 mio. kr. i grundkapital, som

	<p>Af det beløb kan IK lånefinansiere ca. 47 mio. kr. (til boligdelen).</p> <p>Dvs. IK kan vælge kun at afsætte ca. 13 mio. fra kassen.</p>	<p>modsvares af indtægt ved salg af grund.</p> <p>Løbende: Husleje for servicearealer.</p>	<p>modsvares af indtægt ved salg af grund.</p> <p>Løbende: Husleje for servicearealer i nyopførte bygninger + i Kærbo</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Når vi sammenligner fordele og ulemper mellem den kommunale opførelse af de 30 plejeboliger ift. kommunens økonomi:

Hvis vi kigger på *anlægsrammen*, er det bedst, hvis byggeriet er alment (model 2 eller 3) (netto belastes med ca.8 mio. kr.).

For kommunens *serviceramme* er det en fordel, hvis Ishøj Kommune selv står for byggeriet (model 1), fordi det almene boligselskabs afdrag og renter på lånet skal finansieres af kommunens huslejebetaling, som er serviceramme. Alt andet lige vil det betyde, at kommunen vil have en større samlet udgift til at have betalt for bygningen. Dette gælder både for model 2-3.

Likviditetsmæssigt har det betydning, hvornår udgifterne afholdes, men om det er en fordel eller ulempe afhænger af kommunens likvide situation. Model 1 har flest udgifter ved projektets start, og model 3 har en netto salgsindtægt ved projektets start, hvorfor alment boligselskab er en fordel, hvis kommunen har brug for likviditet nu/ved projektstart. Fordelen udjævnes over tid, da kommunen skal betale årlig husleje for leje af servicearealer i fremtiden, og denne udgift er relativt stor, hvis kommunen sælger Kærbo til et alment boligselskab (model 3).

Udgifter for borgerne: For borgerne forventes huslejen for de nyopførte boliger at være samme størrelsesorden uafhængig af, om boligerne opføres af kommunen eller et alment boligselskab, da rammebeløbet for opførelse er det samme i begge modeller for opførelse af nye plejeboliger (Københavns Kommune bekræfter dette).

Hvis kommunen sælger Kærbo til et alment boligselskab (model 3), kan det medføre en huslejestigning for Kærbos nuværende beboere, fordi det almene boligselskabs udgift til købet skal finansieres over huslejen.

Opsamling på analyse af de 3 modeller

Forskelle på de tre modeller er illustreret i skema på følgende side. Parametrene i skemaet bliver uddybet på de efterfølgende sider.

Sammenligning af modeller

Parametre		Modeller		
		Ishøj Kommune bygger og drifter bygningen	Alment boligselskab bygger og drifter byg- ningen	Alment boligselskab byg- ger og drifter bygningen + Køber og drifter Kærbo
1. Tidsplan	Ens	Primo 2025	Primo 2025	Primo 2025
2. Husleje for borgeren	Ens	-	-	-
3. Ændrede behov i fremtiden		Mere fleksibilitet	Mindre fleksibilitet	Mindst fleksibilitet
4. Indflydelse på byggeriet		Mest indflydelse	Mindre indflydelse	Mindre indflydelse
5. Størrelse på boliger	Ens	-	-	-
6. Rammer for plejedrift	Ens	-	-	-
7. Udgifter til plejedrift	Ens	22 mio. kr. årligt	22 mio. kr. årligt	22 mio. kr. årligt
8. Rammer for bygningsdrift og adm.		Mest fleksibilitet	Mindre fleksibilitet	Mindst fleksibilitet
9. Udgifter til bygningsdrift		IK betaler for vedligehold af servicearealer og afbetaling af lån for anlægsudgift til servicearealer (borgeres husleje dækker afbetaling af lån for resterende byggeri, driftsudgifter og adm.).	IK betaler husleje for leje af servicearealer, som dækker vedligehold, afbetaling af lån for anlægsudgift, driftsudgifter og adm.	IK betaler husleje for servicearealer i nyopførelse og Kærbo.
10. Anlægsudgifter		Ca. 55 mio. kr.	Ca. 8 mio. kr. (deponering).	Ca. 8 mio. kr. (deponering)
11. Risiko ved byggeriet		Ishøj Kommune	Alment boligselskab	Alment boligselskab
12. Tilbagebetaling		30 år på lån til opførelse af boliger (ca.47 mio. kr.)	25 år på deponering til serviceareal (ca. 8 mio. kr.) og vedr. grundkapital efter 50 år.	25 år på deponering til serviceareal og vedr. grundkapital efter 50 år.
13. Køb/salg - grund og eksisterende bygninger		Potentiel udgift på ca.5 mio. kr.	Indtægt på ca. 5 mio. kr. for salg af grund.	Usikkert skøn: Indtægt på ca. 100-200mio. kr. netto for salg af grund og Kærbo, heri er IKs gæld i Kærbo på 100 mio. kr. modregnet. Beløbet kan bruges til at afbetale kommunens gæld.
14. Grundkapital		-	Udgift på 10% af nyopførelse, ca. 5. mio. kr.	Udgift på 10% af nyopførelse, ca. 5. mio. kr.

Historik

På byrådsseminar den 27-28. maj 2021 blev byrådet præsenteret for det forventede behov for plejehjemspladser i de kommende år.

Den 7. september 2021 traf byrådet principbeslutning om udvidelse af kapaciteten på Kærbo med 30 plejehjemspladser. Desuden blev reserveret midler i forbindelse med projektering for udvidelse af plejehjems-kapaciteten på Kærbo – i alt 55 millioner kr.

På budgetseminar den 9. september 2021 blev byrådet præsenteret for mulighederne for udbygning af Kærbo med 30 plejeboliger.

Med vedtagelse af budget 2022 blev beslutning om at afsætte 55,5 millioner kr. til byggeri af plejeboliger ført ind i de kommende års budget. Der er afsat 2 millioner i 2022, 25 millioner kr. i 2023 og 28,5 millioner kr. i 2024.

Prognose på ældreområdet

Pr. 21. december 2021 har Ishøj Kommune 111 plejeboliger. 82 plejeboliger på Kærbo og 29 plejeboliger på Torsbo.

På baggrund af beregning af plejehjemspladsbehovet ud fra KL's beregningsmodel er det forventede behov for plejehjemspladser, at der potentielt er behov for ca. 15 yderligere plejehjemspladser i 2022 til 43 - 61 nye plejehjemspladser frem til 2032

Det forventede behov imødekommes ved at bygge 30 nye plejehjemspladser ved Kærbo og ved, at 30 eksisterende ældreboliger på Kærbo med tiden omlægges til plejehjemspladser. Første fase af omlægningen er aktuelt i gang, hvormed 10 af ældreboligerne i løbet af sommeren/efteråret 2021 er blevet omlagt til 9 plejehjemspladser og et fællesrum. Derudover har byrådet primo 2021 godkendt, at en fleksibel omsorgsplads og et sanserum på Torsbo blev omlagt til to plejehjemspladser.

Forventningen er at fase to og tre af omlægningen på Kærbo vil pågå i henholdsvis andet halvår af 2022 og 2023 med omlægning af 10 boliger hvert år. Byrådet har i forbindelse med budget 2022 vedtaget fase to og tre og bevilget anlægsudgifter, så de 30 ældreboliger på Kærbo med udgangen af 2023 være omlagt til 26 plejehjemspladser samt tre fællesrum og ét kontor. Der er afsat budget til omlægningen i 2022 og 2023 i Budget 2022. Byrådet har foreløbigt bevilget 0,8 mio. kr. pr. år til ekstra personaleudgifter, istandsættelse af boliger og huslejetab på ældreboliger.

En ældrebolig på Kærbo omlægges til plejehjemsplads, når boligen bliver ledig, eller hvis beboerens plejehjemsbehov forværres, hvormed beboeren reelt er i målgruppen for en plejehjemsplads. Her vil der foregå en revisitation, hvormed borgeren formelt set visiteres til en plejehjemsplads. I praksis er der ikke mange beboere, der fraflytter ældreboligerne på Kærbo, hvorfor omlægningen af ældreboliger til plejeboliger på kort sigt ikke medfører reduktion i den aktuelle venteliste til plejehjem.

Placering ved Kærbo

Indledende analyse viser, at det fysisk er muligt at opføre en tilbygning svarende til bygning 2C på Kærbo på matriklen i forlængelse af Kærbo hvor der etableres en forbindelsesgang mellem de nye plejehjemspladser og det eksisterende plejehjem. Plejehjemspladserne vil kunne etableres i en selvstændig bygning uden

markante forstyrrelser af de nuværende beboere på Kærbo i byggefasen. Når plejehjemspladserne er i drift, vil der kunne drages nytte af nærheden til eksisterende plejehjemsfaciliteter samt aktivitetscentret og dag-hjemmet på Kærbo.

Matriklen umiddelbart i forlængelse af Kærbo ejes af Ishøj Kommune. Matriklen herefter ejes af Vridsløselille andeboligforening. Umiddelbart kan der etableres de ønskede 30 plejehjemspladser samt service- og udearealer på kommunens grund, men det kan overvejes, at Ishøj Kommune kan forhandle med Vridsløselille andeboligforening om at købe deres del af den ubebyggede grund med henblik på at opnå mere fleksible byggemuligheder og/eller senere udvidelsesmuligheder.

Både kommunens og boligforeningens grund indgår pt. i et vedtaget lokalplansforslag til 47 almene familieboliger. Lokalplansforslaget har været i offentlig høring, men den endelige vedtagelse er udskudt, til der kan holdes et fysisk borgermøde. Det er ikke besluttet, hvornår det skal ske grundet Covid-19.

Der er ligeledes udarbejdet et udkast til købskontrakt samt et skema A1, der sikrer et salg af grunden samt et kommunalt grundtilskud til byggeriet. Beslutningerne og arbejdet med de almene boliger skal formelt afsluttes.

Hvis der etableres yderligere 30 pladser på Kærbo, skal den nuværende køkkenkapacitet gentænkes ift. lager- og opbevaringsplads, og der skal findes plads til yderligere personalefaciliteter. Der vil også være behov for flere parkeringspladser på området ved Kærbo. Med til de overvejelser hører også, at genoptræningsfaciliteterne på Kærbo fraflyttes til efteråret 2022. Der vil fortsat være genoptræningsfaciliteter for beboerne på Kærbo, men genoptræningscentret flytter til Brohuset.

Samarbejde med alment boligselskab

Der har løbende været en dialog med BoVest, som er interesseret i at indgå en aftale om at opføre de 30 plejehjemspladser inden for rammebeløbet, og stå for drift af bygningerne - både boliger med fællesarealer og de kommunale servicearealer.

Det er ikke besluttet, hvilket alment boligselskab, der skal indgås aftale med, hvis Ishøj kommune vælger, at et boligselskab skal opføre de 30 plejeboliger. Der er flere boligselskaber, der har erfaring med at opføre plejeboliger, eks. AAB og BoVest.

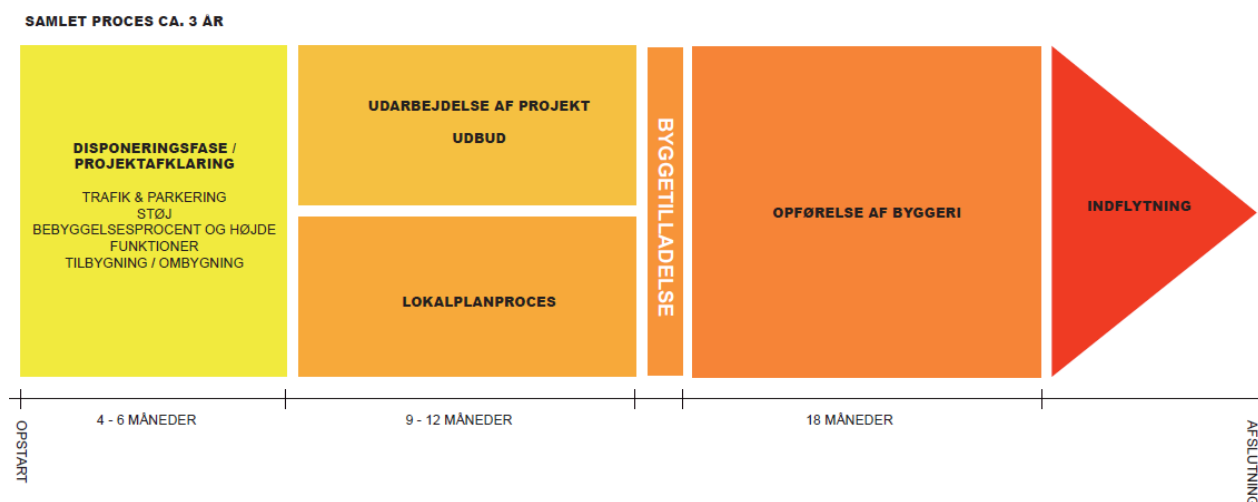
I henhold til notat af Horten advokater er kommunen ikke forpligtiget til at foretage et udbud, hvis det besluttet, at et alment boligselskab skal opføre de 30 plejeboliger. Det betyder, at kommunen kan vælge at indgå aftale med et givent boligselskab eller vælge at foretage et udbud.

Forskelle og ligheder i de tre modeller for byggeri og bygningsdrift

1. Tidsplan

Tidsplan for byggeri og ibrugtagning forventes at være den samme ved alle tre modeller. Det tager ca. tre år fra, der træffes politisk beslutning om model for opførelse, til de 30 plejeboliger kan stå klar til ibrugtagning.

Det er derfor forventningen, at de 30 plejeadsler tidligst kan være i drift i primo 2025.



2. Husleje og lejevilkår for borgeren

Beboernes husleje på de nyopførte plejeboliger forventes at blive nogenlunde den samme uanset ejerformen. Københavns kommune bekræfter, at beboernes husleje ved nyopførelse må forventes at være den samme uafhængig af opførelsesmodel. Der kan være en mindre forskel på borgerens månedlige husleje ved kommunal opførelse, da kommunens mulighed for at låne til opførelsen oftest er mere fordelagtig end det almene boligselskabs muligheder. Et boligselskab vil formodentlig argumentere for, at de har stordriftsfordele qua en større organisation til at administrere og drifte boligerne. Men forskellene på den månedlige husleje forventes at være marginale.

Der må forventes at der vil opleves en forskel i huslejen mellem de nye og de eksisterende plejeboliger på Kærbo, primært fordi udgifterne opførelsen og derfor til lån er højere på de nyopførte boliger end de eksisterende lån.

I huslejberegning indgår afdrag på lån, der er optaget til opførelse af boligerne, administration samt løbende drifts- og vedligeholdelsesudgifter til bygningerne. Derudover betaler borgeren udgifter til forbrug (el, vand og varme).

Uanset model vil de 30 plejehjemspladser få status som almene plejehjemspladser etableret efter almenboligloven. Det betyder, at udlejning sker på de samme lejevilkår, uanset ejerformen. Plejehjemspladser

efter almenboligloven er en del af den kommunale boligforsyning, og kan være ejet og drevet af kommunen, en almen boligorganisation eller en selvejende almen boliginstitution. Alle lejere i almene plejehjemspladser er omfattet af reglerne om beboerdemokrati i almenboliglovens §§ 35-40. Lejevilkårene er også de samme, idet almenlejeloven gælder for alle almene lejere.

Alt andet lige vil udgifter til administration af bygningerne være den samme størrelse, i model1 udføres det af kommunen selv, og hvis et alment boligselskab opfører bygningen og drifter bygningen, så vil det almene boligselskab varetage administrationen. Udgiften hertil forventes at være i samme størrelsesorden. Drift og vedligeholdelse af den nyopførte bygning forventes ligeledes at være i samme størrelsesorden.

Da nyopførelsen af boligdelen skal holde sig indenfor det samme rammebeløb for opførelse af almene plejeboliger, vil beløbet til opførelse og derfor til lånet, der finansierer opførelsen, være af samme størrelse. Men kommunen kan via lån i KommuneKredit forventes at opnå en lavere rente end et alment boligselskab, hvilket kan betyde en lidt lavere husleje. Desuden betaler kommunen ikke ejendomsskat, dvs. den udgift vil ikke indgå i huslejberegningen for den kommunale udlejning.

Et alment boligselskab må ikke opkræve en højere leje end den generelle markedsleje i området. Københavns kommune oplyser, at nyopførte plejeboliger på ca. 65-67 m² har en husleje ca. 9.000 kr. om måneden, dertil kommer forbrug og servicepakke. Det er muligt at søge boligydelse. Nuværende leje for en bolig på Kærbo på 76 m² udgør ca. 8.400 kr. eksklusiv forbrug. Dertil tilkøber borgerne en servicepakke for kost, vask osv. på 4.175 kr. pr måned.

3. Ændrede behov i fremtiden

Det er ikke utænkeligt, at Ishøj Kommunes behov for plejeboliger kan ændre sig i fremtiden. Hvis der sker et fald i behovet for plejeboliger, kan det være en fordel at kunne omdanne de 30 plejeboliger til en anden funktion, eksempelvis til seniorbofællesskab.

Fleksibiliteten er størst, hvis kommunen selv bygger. Hvis byggeriet bliver alment, vil det formentlig være noget sværere at omlægge boligerne, fordi et alment boligselskab får dækket 100% af eventuel tomgangsleje af kommunen, og derfor ikke vil have samme incitament som kommunen til at omlægge boliger, der står tomme.

Både boligforening og kommune skal søge om tilladelse ved nedlæggelse af plejeboliger.

4. Indflydelse på byggeriet

Ved alle modeller har kommunen mulighed for at stille krav til antal plejeboliger. Men kommunens mulighed for at præge den konkrete indretning er afhængig af hvilken model, der vælges. Den konkrete indretning indebærer beslutninger om eks. grundplan, materialevalg, installationer, rummenes placering og indretning og bygningens udformning. Her er kommunens mulighed for indflydelse noget større, hvis kommunen selv står for byggeriet, fordi beslutninger og prioriteringer foretages af kommunen selv, hvilket giver kommunen bedre mulighed for opfølgning, involvering i byggeriets faser.

5. Størrelse på boliger

Uanset model vil de nyopførte plejeboligerne blive nogenlunde lige store. Det skyldes, at hverken kommunen eller et alment boligselskab må bygge over det ved lov fastsat rammebeløb. Da kvm-prisen må forventes at være ens ved begge modeller, er den logiske konsekvens, at boligernes størrelse bliver den samme. Kommunen har mulighed for at bygge større serviceareal.

6. Ramme for plejedrift

Ved alle tre modeller er Ishøj Kommune ansvarlig for plejedriften, plejepersonalet er ansat i kommunen og kommunen har 100% anvisningsret til boligerne. Derfor bør rammerne for plejedriften være ens ved alle tre modeller. Rammen for plejedriften er fastlagt ud fra gældende politiske kvalitetsstandarder og ydelseskatalog på området.

7. Udgifter til plejedrift

Udgifter til plejeopgaven forventes at være ens ved alle tre modeller. En plejeplads forventes uanset model at koste kommunen ca. 733.000 kr. om året (Beløbet er justeret i.f.t. aktuelle driftsudgifter til plejedelen). 30 nye plejepladser vil koste Ishøj Kommune ca. 22 millioner kr. om året. Udgifterne til plejedrift ligger indenfor servicerammen.

Uanset model er det kommunen, der har 100% af risikoen ved tomgang.

8. Rammer for bygningsdrift og administration

Bygningsdrift indebærer opgaver som renovering og vedligehold, service af el, vand, varme, ventilation, køkkener og installationer mv. samt løbende udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner. Administrationsarbejdet handler om at administrere lejeforholdet med beboerne, herunder anvisning, udarbejdelse af lejekontrakter, opkrævninger, varslinger og genhusning, samt om at styre økonomien og udarbejde regnskab og budgetter. Alt sammen med henblik på at sikre den gode, stabile drift.

Hvis et alment boligselskab står for bygningsdriften, vil det være sværere for kommunen at præge den daglige drift af bygningerne, og kommunen vil ikke have sammen indflydelse som i dag på renoverings- og vedligeholdelsesopgaver. Derved bliver fleksibiliteten mindre. Hvis kommunen selv ejer servicearealet, kan den til enhver tid beslutte ændringer, ligesom det f.eks. kan besluttes, at der ikke henlægges til bygningsvedligeholdelse, men at udgiften afholdes, når den opstår.

Omvendt er kommunen, hvis et alment boligselskab opfører de nye plejeboliger (og evt. overtager bygningerne i det eksisterende plejecenter Kærbo) fri fra opgaven med at sikre en effektiv og stabil administration og udlejning, ligesom uforudsete udgifter til vedligehold og bygningsdrift ikke tilfalder kommunen. Et boligselskab vil typisk have væsentligt flere lejeboliger end Ishøj Kommune, og vil derfor have flere ressourcer og kompetencer på alle områder forbundet med drifts- og ejendomsadministrationsopgaven, hvilket sandsynliggør, at opgaveløsningen vil blive mere robust og mindre udsat ved personaleudskiftning, sygdom, ferie og lignende, hvis den løses af et boligselskab.

Hvis Ishøj Kommune og et alment boligselskab sideløbende skal drifte hhv. Kærbos eksisterende bygninger og bygningen med 30 nye plejepladser, må der forventes et forskelligt serviceniveau ift. bygningsdriften.

9. Udgifter til bygningsdrift

Kommunens udgifter til bygningsdriften bør alt andet lige være ens ved alle tre modeller, hvis det er samme areal og samme service, der anskaffes. Kommunens udgifter kan være højere, hvis kommunen i forbindelse med det nye areal vælger at anvende et større areal til servicearealer, end kommunen ville vælge ved et alment boligerbyggeri. Kommunen skal uanset model betale for drift af serviceareal. De øvrige udgifter til bygningsdriften skal dækkes af beboernes husleje.

Hvis kommunen står for byggeriet, betaler kommunen for vedligehold af servicearealer og afbetaling af lån for anlægsudgift til servicearealer. Indtægt fra borgeres husleje betaler for afbetaling af lån for det resterende byggeri. Hvis et alment boligselskab står for byggeriet og bygningsdriften, skal kommunen leje servicearealet af boligselskabet. Her vil kommunen betale en leje, som dækker vedligehold af serviceareal og afbetaling af lån for anlægsudgift til servicearealer.

Hvis Kærbos eksisterende bygninger sælges til et alment boligselskab vil kommunen på samme måde leje servicearealet og betale en husleje, som dækker vedligehold af servicearealet og afvikling af lån til opførelsen.

10. Anlægsudgifter / serviceudgifter

Byggeriet af de 30 nye plejehjemspladser er skønnet til at koste ca. 55 millioner kr. Dette beløb er afsat i forbindelse med budget 2022. Alt efter model er der imidlertid forskel på, hvordan udgifterne påvirker anlægsramme, serviceraamme og likviditetsmæssigt.

Hvis kommunen selv står for byggeriet, vil kommunen ved projektets igangsættelse have en anlægsudgift på ca. 55 millioner kr. til opførelsen af bygningen. Hvis kommunen står for byggeriet, vil udgifter til byggeri af servicearealerne på ca. 8 millioner kr. belaste Ishøj Kommunes anlægsramme. (Servicerammen belastes derudover med udgifterne på ca. 22 millioner til plejedrift og udgifter til bygningsdrift, forbrug og vedligeholdelse på servicearealerne).

Hvis byggeriet opføres af et alment boligselskab, skal kommunen ikke afholde anlægsudgift til opførelse af byggeriet, men skal til gengæld betale en årlig husleje for leje af servicearealerne. Hvis et alment boligselskab står for byggeriet, bliver Ishøj Kommunes anlægsramme således ikke belastet. Men servicerrammen belastes med husleje samt forbrug forbundet med servicearealerne. Et forsigtigt overslag på udgifterne til husleje er ca. 300.000 kr/årligt til leje og dertil kommer udgifter til forbrug på et tilsvarende beløb.

Kommunens husleje for servicearealer skal forhandles med et alment boligselskab i forbindelse med en aftale. Men den skal på linje med borgernes husleje dække udgifterne forbindelse med opførelsen og den løbende drift. København har oplyst, at det er forskelligt fra byggeri til byggeri, hvilken husleje, kommunen betaler for servicearealerne, men det er i niveauet 1.900-2.500 kr/m²/år

11. Risiko ved byggeriet

Ved opgørelse af anlægsudgifter er der en vigtig opmærksomhed ift., hvem der påtager sig risikoen ved byggeriet og eventuelle uforudsete udgifter. Hvis byggeriet opføres af et alment boligselskab, er det boligselskabet, som påtager sig risikoen og ansvaret, hvis der eks. sker overskridelser som følge af

entreprenørkonkurs, ved prisstigninger, uforudsete udgifter el.lign. I et kommunalt byggeprojekt afholdes sådanne udgifter af kommunen.

12. Tilbagebetaling og deponering

Hvis kommunen står for byggeriet, finansieres anlægsudgifterne til boligdelen via et 30-årigt lån. Og borgerne husleje betaler afdrag og renter på lånet.

Hvis byggeriet opføres af et alment boligselskab, skal kommunen deponere et beløb svarende til anlægsudgiften for servicearealer (ca. 8 millioner kr.). Dette beløb tilbagebetales til kommunen over en 25-årig periode, eller kortere, hvis kommunen har ledig låneramme (jf. notat om økonomi). Kommunen skal ikke afholde anlægsudgift til opførelse af byggeriet, men kommunen skal betale for leje af bygningerne til servicearealer til det almene boligselskab. Dvs. der afholdes en årlig lejeudgift. Kommunens årlige husleje for servicearealet indgår i kommunens servicerramme.

Den største forskel ift. tilbagebetaling er dermed, hvornår udgiften falder. Hvis kommunen opfører byggeriet, har kommunen udgiften til servicearealerne fra dag 0 i form af en anlægsudgift (anlægsramme). Hvis det er et alment byggeri, betaler kommunen løbende husleje (servicerramme).

13. Køb / salg af grund og evt. eksisterende bygninger

Som nævnt ejer Ishøj Kommune den matrikel, der ligger i umiddelbar forlængelse af Kærbo. I forlængelse af kommunens matrikel ligger en matrikel, som er ejet af Vridsløselille andeboligforening. Umiddelbart kan der etableres de ønskede 30 plejehjemspladser samt service- og udearealer på kommunens grund, men der kan opnås mere fleksible byggemuligheder og/eller senere udvidelsesmuligheder, hvis begge grunde inkluderes i byggeriet. Det betyder, at kommunen skal købe grunden af Vridsløselille andeboligforening. Tilsvarende skal kommunen sælge sin grund til det almene boligselskab, hvis de opfører plejeboligerne.

Hvis Ishøj Kommune selv står for byggeriet, betyder det, at kommunen bør overveje at forhandle med Vridsløselille andeboligforening om at købe deres del af den ubebyggede grund. Grunden er vurderet til at koste ca. 5 millioner kr. Hvis et alment boligselskab skal stå for byggeriet, så vil kommunen indhente et bud på en forventet købspris på grunden i forlængelse af Kærbo, og der vil skulle indgå forhandling om et evt. køb af grunden med ejer. Her forventes kommunen at få en indtægt på ca. 5 millioner kr.

Hvis kommunen sælger Kærbos eksisterende bygninger til et alment boligselskab, kan der forventes en salgsindtægt på i spændet 200-300 mio. kr. Dette er et forsigtigt skøn, som skal undersøges nærmere, hvis denne model vælges. En salgsindtægt skal dække den gæld, der pt. er i Kærbo på ca. 100 mio. kr., Hvis der opnås en netto salgsindtægt, kan den anvendes til andre formål/afdrage på kommunens gæld.

En netto salgsindtægt skal sammenholdes med, at kommunen ved et salg af Kærbo skal betale en årlig husleje for leje af servicearealerne i de eksisterende bygninger. 20-30% af arealet i det nuværende Kærbo er pt. er servicearealer. Et forsigtigt skøn over huslejen vil være ca. 2,2 mio. kr./år. (udover huslejen på servicearealer i forbindelse med opførelsen af de 30 nye boliger) – men det forudsætter, at der ikke sker ombygning af arealerne. En forventet husleje på servicearealer må ved nybygning og jf. Københavns Kommunes erfaringer for leje af servicearealer ligger betydeligt højere end dette huslejeniveau.

En salgsindtægt for kommunen må alt andet lige forventes at betyde, at huslejen for borgerne vil stige.

14. Grundkapital

Hvis byggeriet bliver alment, skal kommunen yde et grundkapitalindskud på 10% af anskaffelsessummen. Størrelsen på dette indskud skønnes at være ca. 5 mio. kr. i forbindelse med opførelse af de 30 nye boliger. Når boligorganisationer er bygherre og driftsherre, tinglyses der pant i den faste ejendom, og dette udløser tingslysningsafgift.

Et grundkapitallån er rentefrit. Der er principielt afdragsfrihed i 50 år, hvis ikke huslejudviklingen tillader afdrag før.

Jura – ved samarbejde med alment boligselskab

Horten advokater har i et selvstændigt notat redegjort for, hvilken retlig ramme der gælder for Kommunens salg af grund og/eller bygninger til et alment boligselskab, samt hvad der gælder vedrørende finansiering. Notatet beskriver desuden, hvad en samarbejdsaftale mellem Kommunen og det pågældende almene boligselskab bør indeholde.

I henhold til Hortens notat er kommunen ikke forpligtet til at gennemføre et offentligt udbud efter reglerne i udbudsbekendtgørelsen, hvis der vælges en model, hvor byggeriet bliver alment. Regler om offentligt udbud gælder ikke ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger mv. og lov om støttede private ungdomsboliger.

Der er imidlertid ikke noget i vejen for, at kommunen vælger at gennemføre en projektkonkurrence på vilkår om opførelse af almene ældreboliger. Hvis kommunen vælger dette, skal der opstilles retningslinjer for, hvordan konkurrencen vil blive gennemført, og efter hvilke kriterier det vindende projekt vil blive udvalgt. Desuden skal kommunen efterfølgende sikre, at projektet rent faktisk realiseres i overensstemmelse med de kriterier, der lå til grund for valget af netop dette projekt.

Der er ikke noget i vejen for, at kommunen vælger at gennemføre et offentligt udbud efter reglerne i udbudsbekendtgørelsen. Vælger kommunen at gøre det, forudsætter det, at kommunen fuldt ud følger udbudsbekendtgørelsens retningslinjer for processen.

Hvis kommunen sælger grunden ved siden af Kærbo til et alment boligselskab, har kommunen pligt til at sælge grunden til markedspris, dvs. som udgangspunkt til den højeste pris, der vil kunne opnås i almindelig handel.

Lokalplan

Uanset hvilken model for byggeri og drift der vælges, skal der udarbejdes en ny lokalplan for grunden ved siden af Kærbo. Grunden har tidligere indgået i et vedtaget lokalplansforslag til 47 almene familieboliger, det lokalplansforslag er nu bortfaldet.

I forbindelse med en ny lokalplan er der en særlig opmærksomhed omkring støj.