

Boliger for ældre i Ishøj Kommune

Ishøj Kommune og VA / BO-VEST januar 2022

Visionen – gode boliger for ældre

Visionen for dette idéoplæg er at skabe gode boliger for ældre. Boliger hvor der er rum til at få en meningsfuld alderdom med andre. En god og værdig alderdom indeholder en række centrale værdier, såsom livskvalitet, selvbestemmelse og sammenhængende pleje. Disse omsorgsværdier har også en relation til, hvordan man bor – og derfor er værdierne vigtige for plejeboligernes udformning og arkitektur.

Ishøj Kommune og Vridsløselille Andelsboligforening (VA) v. administrationselskabet BO-VEST har begge et ønske om at bygge gode boliger for ældre. Ishøj Kommune vil i de kommende år have et stigende antal ældre, og derved et stigende behov for ældreegnede boliger. Det drejer sig om plejeboliger, men dette idéoplæg indeholder også visioner til andre senioregnede boligtyper.

I forlængelse af et temamøde i september 2021 med kommunalbestyrelsen, er vi blevet bedt om i samarbejde med Ishøj Kommune at opstille 2 modeller for muligt samarbejde. Dette idéoplæg er en opfølgning på mødet.

Baggrund

Der er en proces i gang omkring Plejecenter Kærbo, hvor der er et ønske om at udvide med 30 nye plejeboliger i nybyggeri. Kommunen har tanker om at udvidelsen skal ske på et ubebygget grundstykke (matr. nr. 16rp, Ishøj By), der støder op til Plejecenter Kærbo. Samtidig ejer VA en nabogrund (matr. nr. 16sq, Ishøj By).

VA/BO-VEST og Kommunen har i en årrække kørt en lokalplansproces med nye familieboliger på de to førromtalte grunde. Denne lokalplan har stået overfor at komme i offentlig høring siden april 2020, og VA har afholdt store omkostninger til projektudviklingen og lokalplanproces.

Hvis Plejecenter Kærbo skal udvides, har der været dialog om, hvordan hele projektet kan gentænkes. Dette idéoplæg omhandler denne gentænkning og muligheder for, hvordan tilvejebringelsen af de ønskede plejeboliger kan ske i samarbejde med VA.

2 modeller for plejeboliger

Der er beskrevet to modeller i dette idéoplæg. Modellerne kan gennemføres hver for sig eller de kan kombineres, hvis man ønsker det.

Model A: VA opfører 30 nye plejeboliger plus serviceareal for Ishøj Kommune. Kommunen driver selv personale og omsorgsdelen. VA ejer og fører bygningsdrift.

Model B: VA erhverver eksisterende Plejecenter Kærbo fra Ishøj Kommune (bolig-og serviceareal). Kommunen driver selv personale og omsorgsdelen. VA ejer og fører bygningsdrift.

Ejes af Vridsløselille Andelsboligforening

matr. nr. 16sq

Ejes af Ishøj Kommune

matr. nr. 16rp

Ejes af Ishøj Kommune

Boligafd. Gadekæret
Vridsløselille Andelsboligforening

Plejecenter Kærbo



Fordel for kommunen, hvis VA har plejeboligerne (bygningerne)

Hvis VA/BO-VEST overtager bygningerne i det eksisterende plejecenter Kærbo og står for opførelse af de 30 nye plejeboliger, så har kommunen ingen udgifter til nybyggeri, renovering, vedligehold, bygningsdrift, administration eller byggelån.

Kommunen har fortsat pleje og omsorgsdelen, og kommunens personale og ekspertise indenfor ældre omsorg og pleje bibeholdes. Kommunen har 100% anvisningsret til boligerne.

Det vil sige at:

1. VA/ BO-VEST kører den fremtidige byggesag (nybyg og renovering) og har udgifterne hertil.
2. Kommunen har således alene udgift til det kommunale grundkapitallån.
3. BO-VEST er et administrationsselskab for almene boliger og alle medarbejdere er specialister i lige præcis det. Bygningsdrift og vedligehold kommer ind i en fast model med 30 års planer mv., og derved sikres en god, stabil drift.
4. BO-VEST Administrerer lejeforholdet med beboerne: udarbejdelse af lejekontrakter, varslinger, genhusning mm.
5. Lejen for den enkelte bolig er omkostningsbestemt, heri indgår administrationsbidraget til BO-VEST.
6. Kommunen vil have en udgift til leje af servicearealerne.

2 modeller for samarbejde

Model A

30 nye plejeboliger

VA/BO-VEST opfører 30 nye plejeboliger for kommunen.
Kommunen driver selv personale og omsorgsdelen.
BO-VEST drifter bygningen.

Model B

Plejecenter Kærbo

VA/BO-VEST erhverver eksisterende Plejecenter Kærbo.
Kommunen driver selv personale og omsorgsdelen.
BO-VEST drifter bygningen.

Model A + B

30 nye plejeboliger + Plejecenter Kærbo

VA/BO-VEST erhverver begge faciliteter.
Kommunen driver selv personale og omsorgsdelen.
BO-VEST drifter bygningen.

Model A (udvidet)

30 nye plejeboliger

VA/BO-VEST opfører 30 nye plejeboliger for kommunen.
Kommunen driver selv personale og omsorgsdelen.
BO-VEST drifter bygningen.

Kombineres med andre boligtyper (samme byggefelt)

Som et eksempel:
+ 10 seniorvenlig ægteparboliger af 85m²
+ 6 små boliger af 35 m²

Dette kan forbedre den samlede projektøkonomi.

Juridisk set-up

Model A & B: VA ejer plejeboliger

1. VA/ BO-VEST har ansvar for opførelse, renovering, drift & vedligehold af ejendomme og udearealer.
2. Beboere er lejere hos VA - og BO-VEST står for lejekontrakter, ventelister, varslinger mv.
3. Plejecenter opdeles i to enheder:
 - Enhed 1: Boliger og fællesarealer (ejes af VA)
 - Enhed 2: Serviceareal (ejes af VA)
4. Serviceareal: Ishøj Kommune lejer arealerne af VA - i lejeaftalen har VA ansvar for drift og vedligehold.
5. Kommunen har 100% anvisningsret
6. Der skal etableres beboerdemokrati.
7. Underlagt regelsæt for almene boliger. BO-VEST administration er specialiseret i almene boliger og regelsæt omkring drift og administration af disse.
8. BO-VEST driver plejeboliger med denne model i andre kommuner, f.eks. i Københavns Kommune

Ishøj Kommune ejer plejeboliger

1. Ishøj Kommune står selv for opførelse, drift & vedligehold af ejendomme og udearealer.
2. Beboere er lejere hos Ishøj Kommune og kommunen står for lejekontrakter, ventelister, varslinger mv.
3. Boliger og fællesarealer ejes af Ishøj Kommune - heraf beregnes beboernes husleje.
4. Servicearealer ejes af Ishøj Kommune - løbende drift finansieres af kommunen.
5. Kommunen har 100% anvisningsret
6. Hvis boligerne opføres som støttet byggeri er de underlagt regelsæt for almene boliger.

Model A – nybyggede plejeboliger

30 nye plejeboliger:

1. På de 2 ubebyggede grunde ved siden af Plejecenter Kærbo (nævnt i afsnit "baggrund") kan der udvides med 30 nybyggede plejeboliger. De 30 nye plejeboliger vil så ligge i forlængelse af Plejecenter Kærbo. Placeringen vil være en fordel både i forhold til omsorgsbetjeningen af beboerne og i forhold til bygningsdrift.
2. BO-VEST har ekspertise i at bygge plejeboliger indenfor det almene regelsæt og i forhold til krav til plejeboliger.
3. BO-VEST har samtidig en fuld driftsorganisation tilstede i området i VA afd. 62 Gadekæret, som prisbilligt vil kunne påtage sig bygningsdriften af de nye plejeboliger.
4. Modellen organiseres således: VA opfører de nye plejeboliger og fører bygningsdrift. Ishøj Kommune står selv for personale og omsorgsdelen – på den måde kan kommunen sikre præcis den pleje de ønsker for kommunens ældre.
5. Det kan overvejes om der skal indtænkes andre boligtyper sammen med de 30 nye plejeboliger. Det kunne være seniorvenlige ægteparboliger eller mindre boliger til borgere med begrænset indkomstgrundlag. Boliger som forventeligt har behov for et kommunalt servicebehov, hvor der er let adgang til og fra hjemmehjælp eller kommunalt personale. Det kunne være en fordel at have disse boliger tæt på plejeboligerne.

Organisering – boligdel og serviceareal:

1. Bygningen opdeles i to overordnede arealtyper: boligdel og serviceareal. En landinspektør vurderer hvordan opdelingen skal ske.
6. Boligdel: Omkostningerne til drift og vedligehold af boligdelen, dele af bygningsvedligeholdelsen, løbende drift og vedligehold af udearealer m.v. påhviler beboerne via huslejen. Huslejen i almene boliger er omkostningsbestemt.
7. Boligdelen drives efter det almene regelsæt, og med krav til effektiv drift, hvor der f.eks. lægges 30 års planer for drift/vedligehold mv.
8. Beboerne bliver lejere hos VA, og BO-VEST varetager administrationen i den forbindelse (lejekontrakter, varslinger, ventelister osv). Ishøj Kommune har 100% anvisningsret til boligerne.
9. Servicearealet udskilles i en erhvervslejekontrakt. Ishøj Kommune lejer servicearealet af VA.

Økonomi

10. VA kan bygge de nye plejeboliger til en lavere husleje end de eksisterende plejeboliger i Plejecenter Kærbo. Hvis projektet udvides med andre boligtyper – f.eks. seniorvenlige ægteparboliger og mindre boliger til borgere med begrænset indkomstgrundlag – så forbedres den samlede projektøkonomi. Disse andre boligtyper opføres med rammebeløb for familieboliger.

Samtænkning:

11. De nybyggede plejeboliger ligger nabo til det eksisterende Plejecenter Kærbo. Der er derfor god mulighed for at samtænke arealanvendelsen både ude og inde. Dette har størst udbytte hvis VA erhverver både Plejecenter Kærbo og de 30 nye plejeboliger, men det kan også lade sig gøre, hvis det er model A alene der vælges.

12. I byggeprocessen kan funktioner internt i plejehjemsdriften samtænkes (mellem de nye plejeboliger, Plejecenter Kærbo og evt. supplerende senioregnede ægteparboliger). Denne fysiske samtænkning vil både være til fordel for kommunens omsorgspersonale og for beboernes dagligdag, livskvalitet og husleje. Hvis arealer samtænkes og optimeres kunne det f.eks. gøre at den samlede andel af serviceareal bliver mindre, fordi flere boliger kan betjenes med samme faciliteter.
13. VA kan etablere samdrift med VAs afdeling Gadekæret, Plejecenter Kærbo og de nye 30 plejeboliger - og derved billiggøre den daglige drift til glæde for beboernes husleje.
14. VA ejer allerede den ene af byggegrundene, der skal anvendes til de nye plejeboliger. Det giver frihed til at lave et godt byggeri og få en god helhedsplan for hele området.
15. Det almene regelsæt kræver, at der etableres et beboerdemokrati, som varetager boligafdelingens interesser. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.
16. Arkitektur og sammenhæng til området omkring: de nye plejeboliger skal tænkes ind i området på en harmonisk måde, så de afstemmes med områdets arkitektur. Offentlige forbindelser skal sikres i området.

Bæredygtige principper og FNs Verdensmål:

17. VA er en ambitiøs bygherre, som har stort fokus på attraktivt byggeri af høj kvalitet, som baseres på bæredygtige byggeprincipper og leverer på FNs Verdensmål.
18. BO-VEST er en professionel bygherreorganisation, som har mange års erfaring med opførelse og renovering af store almene boligprojekter (nogle af de største almene byggesager i DK).
19. Projektet udarbejdes i tæt proces med Ishøj Kommune, så kommunen sidder med ved bordet, når de nye plejeboliger tegnes.
20. BO-VEST har erfaring med at bygge plejeboliger indenfor for det almene regelsæts rammer. Vi har f.eks. udviklet plejeboliger i Københavns Kommune indenfor den model, der foreslås i idéoplægget.

Fælles udviklingsproces:

21. VA/ BO-VEST foreslår at der nedsættes en fælles arbejdsgruppe, der følger projektet. Dette betyder at kommuneansatte kan følge projektets udvikling. VA er bygherre og BO-VEST varetager den daglige bygherrerolle. Den fælles arbejdsgruppe kan løbende indkalde andre vigtige interessenter til at kommentere på arbejdet f.eks. kommunens tilgængelighedspanel m.fl.
22. Vi foreslår at parterne indledningsvis formulerer en fælles vision og mål for projektet.
23. Fælles arbejdsgrupper har fungeret rigtig godt i Københavns Kommune, hvor BO-VEST har opført flere plejecenter efter ovenstående model.

Økonomi nye plejeboliger

Model A: VA/ BO-VEST opfører 30 nye plejeboliger

Beregningerne tager udgangspunkt i:

- 30 plejeboliger af 68 m²/stk indenfor maksimumbeløb for ældreboliger.
- Dertil 250 m²* serviceareal ialt. Serviceareal opføres til samme m² pris som plejeboliger.
- Der er ikke medtaget udgifter til Ishøj Kommunes aptering af serviceareal. Mængden af serviceareal skal afklares nærmere, i forhold til, om der kan være dobbeltudnyttelse med dele af servicearealet i Plejecenter Kærbo.

Alle beløb er inkl. moms.

M2 priser tager udgangspunkt i maksimum beløb for almene boliger.

Forbehold: Beregningerne er estimerede overslagstal, da projektet ikke er udarbejdet endnu.

Nybyggeri: Udgifter og indtægter for Ishøj Kommune

Ishøj Kommune udgift til opførelse af byggeri:	0 kr.
Ishøj Kommune udgift til grundkapital (8 %)	4.865.600 kr.
Udgift til flytning af parkering:	500.000 kr.
Udgifter i alt:	5.365.600 kr.
Ishøj Kommune indtægt, salg af byggegrund til VA*:	2.970.000 kr.
Samlet omkostning	2.395.600 kr.

Løbende kommunale udgifter:

Driftsbudget, vedligehold af bygninger:	0 kr.
Ishøj Kommune udgift til leje af serviceareal pr.	husleje afklares

Beboerhusleje:

Forventet Leje pr. m ² i nye plejeboliger (ekskl. forbrug & service)	1.300 kr. pr. m ² / året
---------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

Sammenligning med nuværende leje i Plejecenter Kærbo (2021):

Leje pr. m ² i plejeboliger (ekskl. forbrug og service)	1.328 kr. pr. m ² / året
--------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

Herudover: Ishøj Kommune driver selv personale og omsorgsdel.

*Beregninger tager udgangspunkt i de principper for grundsalg, der tidligere er vedtaget i Ishøj Kommune i forbindelse med familieboligbyggeriet på grunden. 2.250 kr. / m² byggeret, heraf fordeles indtægten fra det samlede byggeretssalg med 60% til Ishøj Kommune og 40% til VA. Denne forudsætning er fastlagt på baggrund af, at begge grunde skal anvendes for at kunne tilvejebringe tilstrækkeligt areal til parkering, vejtilslutning og friareal.

*antal m² serviceareal er oplyst af Ishøj Kommune.

Økonomi nye plejeboliger

Ishøj Kommune opfører 30 nye plejeboliger

Beregningerne tager udgangspunkt i:

- 30 plejeboliger af 68 m²/stk. indenfor maksimumbeløb for ældreboliger.
- Dertil 250 m²* serviceareal. Serviceareal opføres til samme m² pris som plejeboliger.
- Der er ikke medtaget udgifter til Ishøj Kommunes aptering af serviceareal. Mængden af serviceareal skal afklares nærmere, i forhold til, om der kan være dobbeltudnyttelse med dele af servicearealet i Plejecenter Kærbo.

Alle beløb er inkl. moms.

M² priser tager udgangspunkt i maksimum beløb for almene boliger.

Forbehold: Beregningerne er estimerede overslagstal, da projektet ikke er udarbejdet endnu.

Nybyggeri: Udgifter og indtægter for Ishøj Kommune

Ishøj Kommune udgift til opførelse af 30 nye plejeboliger	61.000.000 kr.
Ishøj Kommune udgift til opførelse af serviceareal	8.000.000 kr.
Evt. udgift til køb af byggegrund hos VA	pris ikke fastsat
Udgifter i alt:	69.000.000 kr.

Løbende kommunale udgifter:

Driftsbudget, vedligehold af bygninger	ikke opgjort
----------------------------------------	--------------

Ishøj Kommune ingen udgift til leje af service areal. Kommunen ejer selv.

Beboerhusleje:

Leje pr. m ² i nye plejeboliger	1.300 kr.
--------------------------------------------	-----------

Sammenligning med nuværende leje i Plejecenter Kærbo (2021):

Leje pr. m ² i plejeboliger (ekskl. forbrug og service)	1.328 kr. pr. m ² / år
--------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

Herudover: Ishøj Kommune driver selv personale og omsorgsdel.

*antal m² serviceareal er oplyst af Ishøj Kommune.

Økonomi nye plejeboliger

Model A (udvidet)

VA/ BO-VEST opfører 30 nye plejeboliger + 10 ægteparboliger (af 85 m2) og 6 små boliger (af 35 m2)

Beregningerne tager udgangspunkt i:

- 30 plejeboliger af 68 m2/stk indenfor maksimumbeløb for ældreboliger.
- Dertil 250 m2* serviceareal. Serviceareal opføres til samme m2 pris som plejeboliger.
- Der er ikke medtaget udgifter til Ishøj Kommunes aptering af serviceareal. Mængden af serviceareal skal afklares nærmere, i forhold til, om der kan være dobbeltudnyttelse med dele af servicearealet i Plejecenter Kærbo.
- Ægteparboliger og små boliger opføres indenfor maksimumbeløb for familieboliger.

Alle beløb er inkl. moms.

M2 priser tager udgangspunkt i maksimum beløb for almene boliger.

Forbehold: Beregningerne er estimerede overslagstal, da projektet ikke er udarbejdet endnu.

Nybyggeri: Udgifter og indtægter for Ishøj Kommune

Ishøj Kommune udgift til opførelse af byggeri:	0 kr.
Ishøj Kommune udgift til grundkapital (8 %)	7.157.000 kr.
Udgift parkering og vejadgang:	1.000.000 kr.
Udgifter i alt:	8.157.000 kr.
Ishøj Kommune indtægt, salg af byggegrund til VA*:	4.455.000,00 kr.
Samlet omkostning	3.702.000 kr.

Løbende kommunale udgifter:

Driftsbudget, vedligehold af bygninger:	0 kr.
Ishøj Kommune udgift til leje af serviceareal pr. m2	ikke opgjort

Beboerhusleje:

Leje pr. m2 i nye plejeboliger (ekskl. forbrug & service)	1.300 kr. pr. m2/ år
Leje pr. m2 i ægteparboliger og små boliger	1.175 kr. / m2 / år

Sammenligning med nuværende leje i Plejecenter Kærbo (2021):

Leje pr. m2 i plejeboliger (ekskl. forbrug og service)	1.328 kr. pr. m2/ år
--------------------------------------------------------	----------------------

Herudover: Ishøj Kommune driver selv personale og omsorgsdel.

*Beregninger tager udgangspunkt i de principper for grundsalg der tidligere er vedtaget i Ishøj Kommune i forbindelse med familieboligbyggeriet på grunden. 2.250 kr. / m2 byggeret, heraf fordeles indtægten fra det samlede byggeretssalg med 60% til Ishøj Kommune og 40% til VA. Denne forudsætning er fastlagt på baggrund af, at begge grunde skal anvendes for at kunne tilvejebringe tilstrækkeligt areal til parkering, vejtilslutning og friareal.

*antal m2 serviceareal er oplyst af Ishøj Kommune.

Model B – VA erhverver Plejecenter Kærbo

VA/ BO-VEST fører bygningsdrift på Plejecenter Kærbo:

2. Denne model kan med fordel kombineres med Model A. I det følgende vil vi fokusere alene på Plejecenter Kærbo for at gøre det så klart som muligt.
3. Modellen organiseres således: VA erhverver Plejecenter Kærbo af kommunen og har dermed ansvar for hele bygningens vedligehold og løbende bygningsdrift. Ishøj Kommune står selv for personale og omsorgsdelen – på den måde kan kommunen sikre præcis den pleje de ønsker for kommunens ældre.

Organisering – boligdel og serviceareal:

4. Bygningen opdeles i to overordnede arealtyper: boligdel og serviceareal. En landinspektør vurderer hvordan opdelingen skal ske.
5. Boligdel: Omkostningerne til bygningsdrift og vedligehold af boligdelen, løbende drift og vedligehold af udearealer m.v. påhviler beboerne via huslejen. Huslejen i almene boliger er som bekendt omkostningsbestemt.
6. Beboerne bliver lejere hos VA, og BO-VEST varetager al administration i den forbindelse (lejekontrakter, varslinger, ventelister osv). Ishøj Kommune har 100% anvisningsret til boligerne.
7. Servicearealet udskilles i en erhvervslejekontrakt. Ishøj Kommune lejer servicearealet af VA.

Status og Økonomi:

8. Plejecenter Kærbo er registreret som støttet byggeri i 2005, og boligerne vil således fortsat være almene boliger, hvis de erhverves af VA.
9. Med hensyn til erhvervelsen af plejeboligerne åbner almenboliglovens § 27, stk. 8 op for, at overdragelsessummen fastsættes til et beløb, der svarer til restgælden på lån optaget i KommuneKredit. Dette betyder, at VAs erhvervelse af ældreboligerne ikke bevirker ændringer i hverken kapital- eller driftsudgifter. Det vil sige, at den husleje som beboerne betaler i dag alt andet lige, vil være uændret.
10. Overdragelse af servicearealer skal afklares.

Samtænkning:

11. Plejecenter Kærbo vil ligge som nabo til de 30 nybyggede plejeboliger. Der er derfor god mulighed for at samtænke arealanvendelsen både ude og inde – dette er mest optimalt, hvis VA erhverver både Plejecenter Kærbo og opfører de 30 nye plejeboliger. Det kunne f.eks. gøre at den samlede andel af serviceareal kan samtænkes og der derved f.eks. er mindre serviceareal i den nybyggede del end hvis det havde været et selvstændigt plejecenter. Det kan også give en bedre udnyttelse af udearealer i forhold til parkering, renovation mv. Det giver også mulighed for at dele af Plejecenter Kærbos faciliteter forbedres – det kunne f.eks. være et nyt industrikøkken.
12. Den daglige drift af bygning og udeareal på Plejecenter Kærbo kan optimeres, og der kan opnås stordriftsfordele. Særlig hvis VAs afdeling Gadekæret, de 30 nye plejeboliger og Plejecenter Kærbo kan tænkes sammen.

13. BO-VEST har allerede eget personale ansat i området i dag. Det betyder, at vi kan yde en høj service. Der kan indtænkes virksomhedsoverdragelse af kommunens nuværende ejendomsservice personale, hvis det ønskes.
14. Det almene regelsæt kræver, at der etableres et beboerdemokrati, som varetager boligafdelingens interesser. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.
15. Arkitektur og sammenhæng til området omkring: Plejecenter Kærbo kan blive en del af en større gen- og samtænkning af hele området, hvor der sikres gode forbindelser og arbejdsgange mellem de nye plejeboliger og Plejecenter Kærbo. Samtidig skal de offentlige forbindelser i området sikres.

Bæredygtige principper og FNs Verdensmål:

16. VA/ BO-VEST er som nævnt en professionel driftsorganisation. Vi arbejder løbende på at optimere vores drift og har i denne proces stort fokus på at dette sker ud fra ressourcebesparende bæredygtige principper og FNs Verdensmål. Det betyder for eksempel at vi arbejder med ressourcebesparende tiltag i forhold til vand, el og varme, nye biodiversitetsfremmende projekter på udearealerne mv.
17. Hvis Plejecenter Kærbo på et tidspunkt skal renoveres, så varetages byggeprojekterne af BO-VEST professionelle Bygherreorganisation, som til daglig varetager nogle af Danmarks største renoveringssager indenfor almene boliger. Renoveringssager varetages ligeledes efter bæredygtige byggeprincipper og leverer på FNs Verdensmål.

Samarbejdsproces

VA/BO-VEST ser frem til om muligt at indgå et samarbejde med Ishøj Kommune om projektet. Her vil modeller, selve byggeprojektet og økonomi detaljeres yderligere.

Generelle bemærkninger

Idéoplægget og dets beregninger er udarbejdet på de foreløbige foreliggende oplysninger. Det er muligt at der vil være justeringer, når man kommer videre med projektet.

Der er brugt termen "plejeboliger" i teksten, fordi det er den term, der bliver brugt i Ishøj Kommune. I forhold til regelsæt for almene boliger, så er det rammerne for ældreboliger som plejeboligerne indskrives i.

Økonomi Plejecenter Kærbo

Model B: VA/ BO-VEST erhverver Plejecenter Kærbo

VA erhverver Plejecenter Kærbo og dette følger den overordnede juridiske model (beskrevet ovenfor). Ishøj Kommune har således ikke længere ansvar eller løbende udgifter til bygningernes. Beboerne bliver lejere hos VA.

Plejecenter Kærbo blev i 2005 registeret som støttede ældreboliger hos Landsbyggefonden. Med hensyn til erhvervelsen af ældreboligerne åbner almenboliglovens § 27, stk. 8 op for, at overdragelsessummen fastsættes til et beløb, der svarer til restgælden på lån optaget i KommuneKredit. Dette betyder, at Vridsløselille Andelsboligforenings erhvervelse af ældreboligerne ikke bevirker ændringer i hverken kapital- eller driftsudgifter. Det vil sige, at den husleje som beboerne betaler i dag alt andet lige vil være uændret. Overdragelse og købesum af servicearealer skal afklares.

Løbende kommunale udgifter:

Driftsbudget, vedligehold og daglig drift af bygninger:
Ishøj Kommune udgift til leje af serviceareal pr. m2

0 kr.
leje fastsættes

Beboerhusleje:

Leje pr. m2 i nye plejeboliger (ekskl. forbrug & service)

uændret/ samme som idag.

Sammenligning med nuværende leje i Plejecenter Kærbo (2021):

Leje pr. m2 i plejeboliger (ekskl. forbrug og service)

1.328 kr. pr. m2/ år

Herudover: Ishøj Kommune driver selv personale og omsorgsdel.

Ishøj Kommune ejer fortsat Plejecenter Kærbo

Løbende kommunale udgifter:

Driftsudgift til bygninger og serviceareal
(renovering, vedligehold, daglig drift):

udgift ikke oplyst

Beboerhusleje:

2021: Leje pr. m2 i plejeboliger (ekskl. forbrug og service)

1.328 kr. pr. m2/ år

Herudover: Ishøj Kommune driver selv personale og omsorgsdel.