



FORENINGEN TIL FREMSKAFFELSE AF BOLIGER FOR ÆLDRE OG ENLIGE

Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

30. april 2007
09006-0001
HN/HH

Hermed fremsendes kopi af brev til Socialminister Eva Kjer Hansen vedrørende maksimumbeløb for ældreboliger til udvalgets orientering.

Med venlig hilsen



Henrik Nord
Institutionschef

Formand
Søren Dalmark
www.plejhjem.net

Sekretariat:
Advokaterne Arup & Hvidt
Nørre Voldgade 88
1358 København K
Telefon: 33 13 85 80
Telefax: 33 13 31 15
E-Mail: ahlaw@aruphvidt.dk

FORENINGEN TIL FREMSKAFFELSE AF BOLIGER FOR ÆLDRE OG ENLIGE

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Att.: Socialminister Eva Kjer Hansen

30. april 2007
09006-0001
HN/HH

Kære Eva

I forlængelse af de seneste dages debat om maksimumbeløbet for ombygning af plejeboliger, fremsender vi hermed vort tidligere fremsendte brev af 25. oktober 2006, idet de i brevet nævnte eksempler stadig er aktuelle.

Du er i Jylland-Posten den 26. april 2007 citeret for at have sagt: "Det er rigtigt, at der i visse dele af landet, herunder i hovedstadsregionen, er pres på maksimumbeløbene...".

Det er i vore øjne en stor underdrivelse! Der er ikke bare et pres på maksimumbeløbene. De er simpelthen årsagen til at det ene byggeri efter det andet ikke kan igangsættes.

Af de fire nævnte byggerier var der ved afsendelsen af brevet indgået aftale med entreprenør om de to. Af de to sidste har vi netop indgået aftale om det ene, men med mange og urimelige besparelser til følge. Hvad angår det sidste byggeri, har det endnu ikke været muligt at finde så mange besparelser i byggesummen, at byggeriet kunne holdes indenfor maksimumbeløbet.

Vi opfatter ministeriets passivitet i denne sag som bremsende for selvejende institutioners muligheder for at ombygge til tidssvarende ældreboliger, og opfordrer dig til straks at hæve de omtalte maksimumbeløb, således at det bliver muligt at bygge ældreboliger igen.

Med venlig hilsen

Henrik Nord
Institutionschef

Cc.: Folketingets socialudvalg, Folketingets boligudvalg

Formand
Søren Dalmark
www.plejihjem.net

Sekretariat:
Advokaterne Arup & Hvidt
Nørre Voldgade 88
1358 København K
Telefon: 33 13 85 80
Telefax: 33 13 31 15
E-Mail: ahlaw@aruphvidt.dk



FORENINGEN TIL FREMSKAFFELSE AF BOLIGER FOR ÆLDRE OG ENLIGE

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Att.: Socialminister Eva Kjer Hansen

25. oktober 2006
09006-0001

Kære Eva

Vi henvender os til dig om en sag med stor betydning for mulighederne for at skabe rammerne for tidssvarende ældrepleje.

Regeringen og kommunerne har et stort ønske om at ombygge de stadig mange utidssvarende plejehjem rundt om i landet, så vi fremover kan tilbyde vore ældre borgere plejeboliger af en høj og tidssvarende standard.

Rigtig mange steder i landet er der gang i ombygningerne af plejeboliger, og rigtig mange projekter er på tegnebrættet. Således har vi i vores organisation 6 byggesager i gang eller på vej.

Vi – og alle andre i den selvejende verden – har været glade for denne periode med ned-sættelsen af grundkapitalen fra 14 til 7 %. Det har gjort det muligt for selvejende institutioner at få taget hul på de mange ombygningsprojekter, som der har været behov for.

De selvejende institutioner har flere steder selv finansieret denne grundkapital, idet man typisk har solgt den eksisterende institutions bygninger for et beløb, der svarer til prioritetsgælden plus grundkapitalindskuddet. Hæves grundkapitalen til 14 %, fører det til en tilsvarende forøgelse af byggeriets anskaffelsespris, og dette kapitalkrav vil volde betydelige vanskeligheder for særligt de selvejende institutioner, som jo ikke har andre værdier end deres ejendom, og det vil bremse mulighederne for at gennemføre de byggeprojekter, der stadig er på vej.

Ophedningen i byggebranchen har medvirket til at byggepriserne er steget, hvilket igen har betydet, at det er blevet sværere at få byggeprojekterne til at hænge sammen indenfor maksimumbeløbet.

Ved projekter udover en byggeperiode på 10 måneder, skal tillige medregnes stigninger som følge af byggeindekset – indenfor det seneste år har stigningen ligget på ca. 5 pro-

Formand
Søren Dalmark

www.plejhjem.net

Sekretariat:
Advokaterne Arup & Hvidt
Nørre Voldgade 88
1358 København K
Telefon: 33 13 85 80
Telefax: 33 13 31 15
E-Mail: ahlaw@aruphvidt.dk

centpoint. Har man f.eks. en tilbygning og en efterfølgende ombygning, vil der således skulle medregnes ca. 5 % stigning på ombygningen.

Vi har ved en netop overstået licitation oplevet priser, som er 50 % højere end prisen på nøjagtig det samme byggeri for blot 2 år siden. Samtidig kan vi – igen med henvisning til den ophedede byggebranche – dokumentere, at maksimumbeløbet på kr. 20.820 ikke længere slår til.

Ved de fire byggesager, vi indenfor det sidste år har haft i udbud, ser budget- og entreprenørpriserne således ud:

Pris inkl. moms	Adelaide* Gentofte kommune Hovedentreprise Tilbygning 18 boliger	Ryetbo Værløse kommune Totalentreprise Tilbygning 33 boliger	Hareskovbo Gladsaxe kommune Totalentreprise Tilbygning 15 boliger Ombygning 52 boliger	Birkebo Helsingør kommune Totalentreprise Tilbygning 8 boliger Ombygning 64 boliger
Budget pr. m2 bolig	Kr. 15.545	Kr. 13.909	Kr. 13.868	Kr. 12.353
Budget pr. m2 service ¹⁾	Kr. 21.184	Kr. 16.401	Kr. 9.319	Kr. 15.694

Pris inkl. moms	Adelaide* Gentofte kommune Hovedentreprise Tilbygning 18 boliger	Ryetbo Værløse kommune Totalentreprise Tilbygning 33 boliger	Hareskovbo Gladsaxe kommune Totalentreprise Tilbygning 15 boliger Ombygning 52 boliger	Birkebo Helsingør kommune Totalentreprise Tilbygning 8 boliger Ombygning 64 boliger
Budgetteret byggesum	Januar 2006 Kr. 23.145.000	Marts 2006 Kr. 46.220.000	Juli 2006 Kr. 74.871.000	November 2005 Kr. 89.250.000 (06-ramme: kr. 101.000)
Laveste tilbudt byggesum	Juni 2006 kr. 24.415.000	Maj 2006 Kr. 58.163.000	Oktober 2006 Kr. 86.852.000	Oktober 2006 Kr. 132.500.000 **)
Afvigelse i %	5,49 %	25,83 %	16,00 %	48,45 % (06-ramme: 31,19%)

*) Gentofte kommune indskyder 7% grundkapital og har anmodet om, at Adelaide bygger "fremtidens ældrebolig".

***) Skønnet ud fra tilbudsmateriales prisseksempl – udbudt som partnering og forhandlinger endnu ikke indledt. Rammebeløbet for 2006 giver mulighed for en samlet håndværkerudgift på ca. kr. 101.000 inkl. moms.

¹⁾ Der er væsentlige forskelle mellem servicearealerne, både med hensyn til areal og til nødvendigt udstyr som køkken, vaskeri, terapi m.v., idet man i større eller mindre omfang kan bruge det eksisterende i den nuværende institution.

Som du kan se, har det ikke ved en eneste af disse byggesager været muligt at få tilbud, der holder sig indenfor budgettet, og derved indenfor maksimumbeløbet. Dette medfører betydelige besparelser og dermed væsentlige forringelser af projekterne, typisk fjernelse af elevatorer, fliser på badeværelser og der spares på udstyr, der skal lette arbejdet for personalet. I skrivende stund ved vi ikke, om det overhovedet bliver muligt at gennemføre byggerierne på Hareskovbo og Birkebo. De to andre er der derimod indgået aftaler om med betydelige besparelser, særligt på Ryetbo.

Vores opfordring til dig er derfor dels at bevare den kommunale grundkapital på 7 % i endnu en periode, samt at foretage en nødvendig regulering af maksimumbeløbet, gerne med tilbagevirkende kraft for byggerier igangsat i 2006, således at det – også med de høje byggepriser – kan lade sig gøre at gennemføre ombygninger af plejeboliger på et forsvarligt kvalitetsniveau.

Hvis det politisk ikke er muligt at videreføre nedsættelsen af grundkapitalen fra 14 % til 7 %, må maksimumbeløbet derfor forhøjes for at sikre de selvejende institutioners muligheder for ombygning.

Vi stiller os gerne til rådighed med yderligere oplysninger og argumentation, såfremt, du eller dine embedsmænd måtte have behov herfor.

Med venlig hilsen


Henrik Nørd
Institutionschef

Kirsten Kristensen
Advokat