

# Gennemførelsesgrundlag: Skørping Ældrecenter

## Skørping Ældrecenter

Rebild Kommune, Boligselskabet Nordjylland og Kuben Management har indgået et strategisk partnerskab, der har til formål at gennemføre en modernisering af Skørping Ældrecenter. På den baggrund introducerer nærværende dokument, baggrunden for projektet, det nærmere moderniseringsforslag samt partnerskabets tilgang til realisering af et nyt plejehjem i Skørping. Dokumentet introducerer i den forbindelse de principper, der ligger til grund for projektets udvikling og gennemførelse samt en nærmere introduktion til projektets organisering. Dokumentet indeholder ligeledes en foreløbig skitsering af projektets proces- og tidsplan samt et estimat på den kommunale økonomi forbundet med projektet.

Dokumentet danner grundlag for samarbejdet mellem Rebild Kommune, Boligselskabet Nordjylland og Kuben Management om realiseringen af det nye Skørping Plejehjem. Gennemførelsesgrundlaget udgør dermed aftalegrundlaget for samarbejdet mellem de tre parter. I projektets senere faser vil skema A, B og C udgøre aftalegrundlag mellem Boligselskabet Nordjylland og Rebild Kommune.

## Indhold

1. Baggrund .....	2
2. Skørping Ældrecenter.....	2
3. Moderniseringsforslag .....	2
4. Fremtidssikring af byggeri .....	3
5. Bygherreorganisation.....	3
6. Lov- og beslutningsgrundlag .....	4
7. Projektorganisering.....	4
8. Organisationsdiagram .....	5
9. Håndtering af tvister .....	6
10. Proces og realiseringsgrundlag.....	6
11. Brugerproces .....	7
12. Projektøkonomi og finansiering (overslag/estimat).....	8
Bilag 1: Tids- og Procesplan.....	9

## 1. Baggrund

Rebild Kommune har vedtaget en moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger i Rebild Kommune (august 2022). Moderniseringsplanens fase 1 omfatter bl.a. en modernisering af Skørping Ældrecenter.

På den baggrund har Rebild Kommune, Boligselskabet Nordjylland og Kuben Management indgået et samarbejde med det formål at modernisere Skørping Ældrecenter.

## 2. Skørping Ældrecenter

Skørping Ældrecenter indeholder 43 plejeboliger og ejes af Rebild Kommune. Ældrecentret er beliggende på Buderupholmvej 57, 9520 i den vestlige del af Skørping (Matrikel: Teglgård, Skørping 5c).

Ældrecentret (både boliger og serviceareal) er utidssvarende, og boligerne er under afvikling. Størstedelen af boligerne er meget små og lever ikke op til gældende arbejdsmiljøkrav. I 2019 og 2020 blev der givet fem påbud fra Arbejdstilsynet om forflytning af borgere i forbindelse med personlig pleje.

Der er således behov for en modernisering af Skørping Ældrecenter, som sikrer større og tidssvarende boliger, som efterlever gældende arbejdsmiljøkrav og standarder inden for plejehjem – og generelt fungerer som et moderne, tidssvarende og værdigt boligtilbud for kommunens plejekrævende borgere.

En arealopgørelse af Skørping Ældrecenter, Buderupholmvej 57-144, angiver følgende:

### Stueplan:

- Beboerareal: 1.472,4 m<sup>2</sup>
- Fællesareal: 945,8 m<sup>2</sup>
- Serviceareal: 1.452,3 m<sup>2</sup>
  
- Samlet areal: 3.870,5 m<sup>2</sup>

### Kælderplan:

- Serviceareal: 996,6 m<sup>2</sup>

*Ovenstående arealer bygger på materiale tilsendt d. 06.11.23 af kommunens interne byggerådgiver.*

## 3. Moderniseringsforslag

### Sammenfatning:

- Rebild Kommune beslutter fraflytning og nedrivning af eksisterende boligdel.
- Boligselskabet Nordjylland opfører ny plejeboligbebyggelse.
- Servicedelen vil fortsat blive ejet af Rebild Kommune. Moderniseringen af servicearealerne skal afklares nærmere (nedrivning og efterfølgende nybyg eller ombygning/renovering af eksisterende servicearealer).

### Boligdel:

Boligerne på Skørping Ældrecenter anses efter budgettering af to mulige renoveringsscenarier ikke for hverken fysisk eller økonomisk egnede til renovering og ønskes derfor nedlagt og nedrevet. Imidlertid er der fortsat brug for plejeboligerne i Skørping.

Moderniseringsforslaget indebærer derfor at dele af grunden udmatrikuleres, sammenlægges med nabomatrikel og sælges til Boligselskabet Nordjylland, som opfører minimum 38 nye plejeboliger med døgnplejetilbud på den nye nabomatrikel.

Den nye boligbebyggelse skal sikre tidssvarende, trygge og værdige plejeboligforhold for de ældre borgere såvel som moderne og attraktive arbejdsforhold for plejehjemmets personale. Derudover vil der være fokus på at skabe rammer, der kan understøtte sociale aktiviteter og imødegå ensomhed.

Målgruppen for de fremtidige plejeboliger er ikke afklaret endnu, og skal nærmere defineres ifm. en forestående brugerproces.

Jf. Kuben Managements idéoplæg/volumenstudie (dateret d. 08.08.2022) er der skitseret et forslag, hvor 38 nye boliger opføres i mindre boligklynger bestående af et antal boliger i hver klynge. Den nærmere udformning af plejehjemmets boligbebyggelse er der imidlertid ikke truffet endelig beslutning om, da det skal endeligt defineres på baggrund af en brugerproces.

Idéoplægget/volumenstudiet blev fremlagt til politisk behandling på Ældre-, Pleje- og Omsorgsudvalget d. 9. august 2022 (pkt. 81) som bilag til moderniseringsplanen for pleje- og ældreboliger.

#### Serviceedel:

Den kommunalt ejede erhvervsdel indeholdende den nuværende serviceedel fortsætter kommunen ejerskabet af. Denne bygningsmasse er omfattende og fysisk som funktionelt delvist nedslidt og opbrugt, hvorfor der vil blive iværksat et selvstændigt udviklingsforløb herfor. Der er ikke truffet beslutning om, hvorvidt det nuværende serviceareal skal ombygges/renoveres eller nedrives for at gøre plads til opførelsen af et nyt serviceareal.

De fremtidige krav til servicearealerne skal drøftes og kvalificeres igennem en brugerproces (se mere under pkt. 11).

I projektgruppen er der desuden drøftet idéer om at integrere udadvendte funktioner i plejecentrets fremtidige servicebygninger, f.eks. i form af et lokalt sundhedstilbud eller et indmødecener for områdets hjemmepleje. Sådanne funktioner skal bidrage til, at det nye Skørping Plejehjem fremadrettet i højere grad integreres i lokalsamfundet og bliver et aktiv for flere af kommunens borgere. Forslaget skal imidlertid drøftes og afklares nærmere i dialog med brugergruppen.

#### **4. Fremtidssikring af byggeri**

Projektet har fokus på at opføre et nyt plejecenter med attraktive boliger og moderne service- og plejefaciliteter, der kan understøtte en værdig og tryk pleje.

Som en del af projektudviklingen arbejdes der også med, hvordan det nye plejebggeri bedst muligt kan fremtidssikres. Det gælder både ift. skiftende behov og krav til ældreomsorg og pleje – og hvis det kommunale behov for visitation til plejeboligerne i fremtiden ophører.

I det sidst nævnte tilfælde skal det være muligt, at plejeboligerne kan omdannes og anvendes til andre boligformål. Ligeledes vil der være fokus på, hvordan servicearealet kan anvendes til andre formål (f.eks. sundhedshus, kvartershushus m.m.), i tilfælde af, at det i fremtiden ikke længere skal fungere som serviceareal i et plejehjem.

#### **5. Bygherreorganisation**

Boligselskabet Nordjylland er bygherre og varetager byggeriet af de nye almene pleje/ældreboliger.

Det er dermed boligorganisationens organisationsbestyrelse, som har ansvar for den nye almene og støttede afdelings byggeri, herunder at det bl.a. gennemføres inden for de på landsplan udmeldte maksimale anskaffelsessummer pr. støttet m<sup>2</sup>, og at udbudspligten ved offentligt byggeri løftes/gennemføres.

Det er også boligorganisationens organisationsbestyrelses pligt at følge skema A, B, C godkendelsesproceduren for successiv kommunale myndighedsgodkendelse af byggeprojektet.

Selve forretningsførelsen af byggeopgaven kan overdrages til eksternt forretningsførerselskab.

Nybyggeriets udførelse/håndværksarbejde kan udbydes i enten fagentrepriser, storentrepriser eller hovedentreprise jf. AB 18: Almindelige betingelser for byggeri, hvor bygherre har ansvaret for det samlede projektmateriale og det fysiske byggeris myndighedsgodkendelser.

Nybyggeriets udførelse/håndværksarbejde kan også udbydes i totalentreprise jf. ABT 18: Almindelige betingelser for totalentreprise, hvor bygherre primært overdrager ansvaret for udarbejdelse af den væsentligste del af projektmateriale samt indhenter det fysiske byggeris vigtigste myndighedsgodkendelser i form af byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse.

## 6. Lov- og beslutningsgrundlag

En almen boligorganisationens nye boligbyggeri er baseret på Almenboligloven hvis primære formål ved ikrafttrædelse 1. januar 1997 (udover at drifte allerede opførte almene boligafdelinger) er at opføre støttet lejeboligbyggeri.

En boligorganisationens byggevirksomhed er baseret på, at den er godkendt af kommunalbestyrelsen som almennyttigt forretningsførerselskab til at udøve almen boligvirksomhed – og at nyt alment/støttet nyt boligbyggeri udføres gennem en datterselskabsstruktur i form af selvstændige økonomiske almene afdelinger.

## 7. Projektorganisering

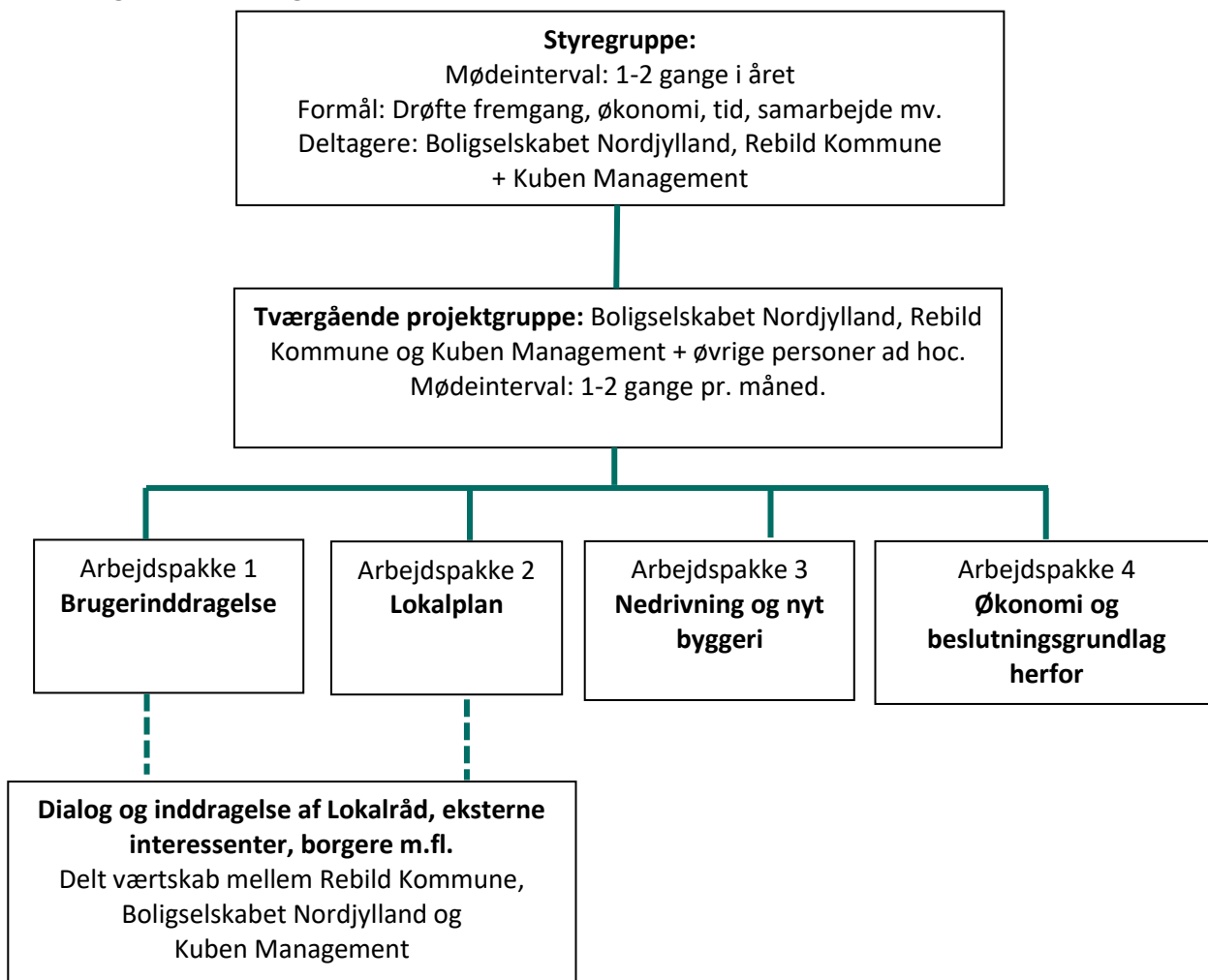
Projektgruppe: Der nedsættes en tværgående projektgruppe, som skal sikre projektets fremdrift og den interne koordinering mellem projektets forskellige arbejdsopgaver. Den tværgående projektgruppe består af projektleder samt intern byggerådgiver fra Rebild Kommune, repræsentant(er) fra Kuben Management samt Boligselskabet Nordjylland.

Styregruppe: Projektgruppen referer til den nedsatte styregruppe bestående af direktør og økonomichef i Rebild Kommune samt centerchefer fra Center Pleje og Omsorg, og Center Plan, Byg og Vej i Rebild Kommune, direktør i Boligselskabet Nordjylland samt regionsdirektør i Kuben Management. Styregruppen har det overordnede ansvar for projektets tid, økonomi og fremdrift såvel som den overordnede beslutningskompetence ift. ændringer af projektets økonomi, tid og kvalitet.

Arbejdsopgaver: Projektarbejdet struktureres omkring fire arbejdsopgaver, som hver især har til formål at belyse og løse en faglig problemstilling relateret til projektets realisering. Der er således nedsat fire arbejdsopgaver, der behandler følgende emner:

- 1) Brugerinddragelse
- 2) Lokalplan
- 3) Nedrivning og nyt byggeri
- 4) Økonomi og beslutningsgrundlag herfor

## 8. Organisationsdiagram



## 9. Håndtering af tvister

Ved eventuelle uoverensstemmelser, som måtte udspringe af samarbejdet, kan samarbejdet til enhver tid afbrydes frem til godkendt skema A, uden at parterne vil kunne stille krav mod hinanden.

## 10. Proces og realiseringsgrundlag

### Nedrivning og nedlæggelse af eksisterende plejeboliger

Rebild Kommune er ansvarlig for at gennemføre den fysiske, juridiske og økonomiske nedlæggelse af de opbrugte plejeboliger. Rebild Kommune skal i den forbindelse træffe beslutning om at nedlægge og nedrive den opbrugte plejeboligbebyggelse. Derudover skal Rebild Kommune afholde udgifterne til den fysiske nedrivning.

Rebild Kommune har bemyndigelse til at træffe beslutning om boligernes nedrivning, jf. *Skrivelse om visitation til boformer efter servicelovens §§ 107 og 108 samt til ældre- og handicapboliger efter almenboligloven, afsnit 5.2.2*. Landsbyggefonden samt Social- og Boligstyrelsen skal dermed ikke træffe afgørelse om boligernes nedlæggelse/nedrivning.

I den nævnte skrivelse står yderligere, at *"hvis boligerne står til rådighed for andre kommuner i henhold til en rammeaftale, jf. § 185 b, stk. 3, i almenboligloven, skal afhændelsen, nedlæggelsen eller nedrivningen tillige godkendes i disse kommuner. For så vidt angår regionale ældreboliger, skal beslutning om afhændelse, nedlæggelse eller nedrivning aftales i rammeaftalen."* På den baggrund skal Rebild Kommune undersøge, hvorvidt der er behov for, at andre kommuner skal godkende nedlæggelse samt nedrivning af de nuværende plejeboliger.

### Gældsafvikling

Rebild Kommune (kommunalbestyrelsen) skal desuden indberette nedlæggelse af boligerne til Udbetaling Danmark, jf. almenboliglovens §28 stk. 4. Rebild Kommune har oplyst, at der er en restgæld (indfrielsessum) på 10,6 mio. kr. i ejendommen (2025-tal).

Jf. Almenboligloven §28 stk. 5, afgør Udbetaling Danmark, *"om forudsætningerne for støtten er ændret, således at den helt eller delvis skal bortfalde for fremtiden, hvorvidt belåning kan forblive indestående, samt hvorvidt og i hvilket omfang et nettoprovenu skal indbetales som ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån."*

### Udmatrikulering og nybyggeri

Når det eksisterende almene plejeboligbyggeri er nedlagt og fysisk fjernet vil grunden blive udstykket med bl.a. frastykning til ny sammatrikuleret matrikel for den nye almene plejeboligbebyggelse. Den nye matrikel sælges på markedsvilkår til Boligselskabet Nordjylland, jf. Almenboliglovens bestemmelser. Grundsaget er betinget af, at projektet opnår skema B godkendelse. På den nye matrikel opfører Boligselskabet Nordjylland minimum 38 nye plejeboliger.

Kommunen yder kommunalt grundkapitalindskud på 10% af anskaffelsessummen for minimum 38 nye plejeboliger.

Den kommunale erhvervsbygning indeholdende bl.a. den nuværende servicedel til Skørping Ældrecenter forbliver på den oprindelige matrikel og forventes at fortsætte med eksisterende ejendomsnummer og kommunale gældsforpligtigelse, forudsat at denne bebyggelse ikke fjernes. Hvorvidt Rebild Kommune vælger at omdanne/renovere den eksisterende servicebygning eller nedrive den for dermed at opføre en ny, er der imidlertid ikke truffet afgørelse om endnu.

Hvis Rebild Kommune vælger at bevare og renovere den eksisterende servicebygning, er det vigtigt at forholde sig til den fysiske forbindelse/sammenkobling mellem de to bygningsdele (serviceareal og boligareal), efter boligdelen nedrives – og de eventuelt afledte konsekvenser af praktisk og økonomisk karakter forbundet hermed.

### Lokalplan

Rebild Kommune udarbejder ny lokalplan for byggeriet af de nye almene plejeboliger. Igangsætning af lokalplanens udarbejdelse skal politisk behandles i Teknik- og Miljøudvalget. Igangsætningen af lokalplansudarbejdelsen forventes at finde sted i Q3 2024.

Forud for igangsætningen af lokalplansudarbejdelsen, indledes et forberedende arbejde, der har til formål at kvalificere udarbejdelsen af lokalplanen. Bl.a. skal byggeriets udformning samt planerne for udearealer være overordnet på plads. Dette afhænger bl.a. af inputs fra brugergruppen. De første workshops med brugergruppen vil derfor behandle emner med relation til byggeriets og udearealernes overordnede udformning og dermed med betydning for lokalplanens udarbejdelse. Derudover skal håndtering af overfladevand på grunden samt forsyningsforhold afklares, inden udarbejdelse af lokalplanen kan påbegyndes.

Selve udarbejdelsen af lokalplanen inkl. intern høring, offentlighedsfase samt de politiske behandlinger forventes at vare ca. 8-9 måneder. Lokalplansforslaget forventes at blive sendt i offentlig høring i starten af 2025 (Q1). Der afsættes ca. 5 uger til denne offentlighedsfase. Lokalplanen forventes derefter at blive endeligt vedtaget i Q2 2025.

Rebild Kommune er ansvarlig for udarbejdelsen af lokalplanen. Kuben Management bidrager hertil ved udarbejdelse af skitser/tegningsmateriale samt arkitektoniske beskrivelser til brug i lokalplanen.

Lokalplanen skal være godkendt, inden boligselskabet kan indberette skema A for byggeriet af de nye almene plejeboliger.

## **11. Brugerproces**

Som led i udviklingen af det nye Skørping Plejehjem vil der blive gennemført en brugerproces. Brugerprocessen skal kvalificere arbejdet med at udvikle det nye plejehjem, så projektet på bedst mulig vis kan efterkomme de ønsker, krav og behov, som brugerne stiller til et nyt plejehjemsbyggeri i Skørping. Brugerprocessen har derfor til formål at indsamle brugernes ønsker, idéer og faglige perspektiver på, hvordan projektet kan lykkes med at skabe de bedste rammer for hverdagslivet og arbejdsforholdene på det nye Skørping Plejehjem.

Brugergruppen vil få funktion som en følge-/vidensgruppe med indflydelse på udviklingen af det konkrete projekt – udelukkende med fokus på indretningen og forhold med betydning for hverdagslivet og arbejdsforholdene på det nye plejehjem. Ældre-, Pleje- og Omsorgsudvalget i Rebild Kommune træffer beslutning om byggeriets udformning.

Brugerprocessen forventes gennemført som fire/fem workshops for beboerrepræsentanter og pårørenderepræsentanter, udvalgte repræsentanter fra plejehjemmets ledelse og personale, Boligselskabet Nordjylland, Rebild Kommune, Ældreråd, fagspecialist(er) (ad hoc) samt rådgivere.

Brugerprocessen vil desuden inkludere en studietur, hvor brugergruppen besigtiger et eller to plejehjem med det formål at få inspiration og en fælles referenceramme som grundlag for de efterfølgende drøftelser om plejehjemmets indretning.

*Den nærmere proces for brugerinddragelsen er beskrevet og aftalt imellem parterne i et særskilt dokument.*

## 12. Projektøkonomi og finansiering (overslag/estimat)

### Etablering af nyt plejehjem (min. 38 boliger)

Anlægssum: 79 mio. kr.

*Stipuleret – fastsættes endeligt ved godkendelse af skema*

*B. Min. 38 boliger af gs. 76,21 m<sup>2</sup>, i alt min. 2.896 m<sup>2</sup>.*

### Kommunale udgifter:

Nedrivning af eksisterende boligbebyggelse 2,6 mio. kr.

Indfrielse af restgæld 10,6 mio. kr. (2025)

Grundkapitalindskud (10%) 8 mio. kr.

Renovering af service- og fællesarealer 6,5 mio. kr.

**I alt, udgifter: 27,7 mio. kr.**

### Kommunale indtægter:

Indtægt, salg af jord til nyt plejehjem 9 mio. kr.

*Byggeretspris for grund delvist bebygget og med delvist betalt kloakafgift.*

*ca. kr. 3.100,- pr. m<sup>2</sup>*

Salg af kommunalt fælleshus 1,0 mio. kr.

Henlæggelser 3,5 mio. kr.

**I alt, indtægter: 13,5 mio. kr.**



Bilag 1: Tids- og procesplan		24 Q1	24 Q2	24 Q3	24 Q4	25 Q1	25 Q2	25 Q3	25 Q4	26 Q1	26 Q2	26 Q3	26 Q4	27 Q1	27 Q2	27 Q3	27 Q4	28 Q1	
Projektstart	Gennemførelsesgrundlag/aftaledok. på plads																		
	Politisk godkendelse af gennemførelsesgrundlag (Rebild Kommune)																		
	Boligforeningens bestyrelse/repræsentantskab godkender projekt																		
Teknisk forberedelse og brugerinddragelse	Afklaring af byggeriets udformning																		
	Afklaring af vandhåndtering og forsyningsforhold																		
	Afholdelse af workshops (løbende)																		
Lokalplan <i>Iht. tidsplan udarbejdet af Rebild Kommune</i>	Igangsætning af LP-udarbejdelse																		
	Udarbejdelse af LP																		
	Politisk behandling af LP-forslag																		
	LP i offentlig høring																		
	Politisk vedtagelse af endelig LP							★											
Nedrivning/nedlæggelse af boliger	Politisk godkendelse af nedrivning af boliger Indberetning til UB DK (lån i KommuneKredit indfries).																		
	Lukning af nuværende Ældrecenter																		
	Fysisk nedrivning																		
Matrikulering, grundsalg og grundkapital	Udstykning af ny matrikel																		
	Betinget og endeligt salg af grund til boligselskab (skema B)																		
	Kommunalt grundkapitalindskud																		
Skema A	Indberetning af skema A																		
	Godkendelse af skema A							★											
Udbud og projektering	Byggeprogram																		
	(PQ?) og tilbudsfase																		
	Kontrahering																		
	Projektering (for-, myndigheds-, og udførelsesprojekt)																		
	Byggetilladelse																		
Skema B	Indberetning af skema B																		
	Godkendelse af skema B																		
Udførelse Boliger og serviceareal	Byggestart og byggefase																		
	Aflevering og indflytning																		★