

NOTAT

Selvejende daginstitutioner og bygningsvedligehold

Maj 2022
Center for Kommunale Ejendomme og
Stab for Økonomi og Digitalisering

Selvejende daginstitutioner og bygningsvedligehold

Baggrund

Der er i Slagelse Kommune 7 selvejende daginstitutioner. Heraf ejer de 6 af dem egne bygninger, mens den sidste holder til i en lejet ejendom.

Selvejende daginstitutioner med driftsoverenskomst er stillet på lige vilkår med en kommunal daginstitution (Dagtilbudsloven § 19, stk. 3), og kommunen er forpligtet til at afholde alle udgifter (Dagtilbudslovens § 98, stk. 2) herunder driften af daginstitutionen. Dette omfatter også udgifter til husleje ved lejede lokaler, terminsydelser for institutioner med egen ejendom og vedligeholdelse af bygninger mv.

De selvejende daginstitutioner får et årligt budget (beregnet via ressourcemodellen) til driften af institutionen samt indvendigt vedligehold. Driftsbudgettet gives som et beløb, som institutionen selv kan disponere.

Praksis har indtil nu været at de selvejende daginstitutioner (så vidt det har været muligt) selv har afholdt udgifter til løbende udvendigt vedligehold inden for deres eget driftsbudget, på trods af at der i driftsbudgetterne pt. ikke er indregnet budget hertil. Større anlæg sprogaver er blevet bevilliget af Byrådet ved påstået behov.

Økonomiudvalget besluttede i juni 2021, at følgende skulle udarbejdes og præsenteres:

- Forslag til ændret driftstilskud
- Forslag til planlægning og udførelse af løbende bygningsvedligehold

Driftstilskud

Den nuværende ressourcetildelingsmodel bør opdateres. Flere af budgetterne er blot en prisfremskrivning af tidligere års budgetter, som er besluttet og beregnet for mere end 10 år siden. Modellen bør tage udgangspunkt i de udgifter som kommunen har til de kommunale institutioner, så de selvejende daginstitutioner sidestilles med de kommunale.

Udvendigt bygningsvedligehold har ikke været en del af ressourcetildelingsmodellen, og de selvejende daginstitutioner har derfor skulle finde midler inden for den øvrige drift hertil. Derimod har de selvejende daginstitutioner i dag et noget højere budget til indvendigt vedhold end hvad der bruges på de kommunale daginstitutioner. Til indvendigt vedligehold har de selvejende i 2022 fået et budget på mellem 82 og 310 kr. pr. kvm. Til sammenligning er der på de kommunale daginstitutioner de seneste 4 år brugt i gennemsnit 50 kr. pr. kvm. til indvendigt vedligehold. Dertil kommer yderligere 50 kr. pr. kvm. til belægninger og legeplads. Kun én selvejende daginstitution har modtaget tilskud til udenomsarealer på 63 kr. pr. kvm.

Tilsvarende forskelligheder kan ses på de tildelte budgetter til el, vand og varme samt rengøring opgjort pr. kvm.

Løbende vedligehold

Administrationen anbefaler en model, hvor Kommunale Ejendomme står for prioritering, planlægning og udførelse af udvendigt vedligehold på bygningerne.

Udgangspunktet for modellen er et indledende bygningsyn med en 10-årig investeringsplan, der udarbejdes efter samme bygningssynsmodel, som de kommunale daginstitutioner. Ud fra denne plan estimeres et årligt vedligeholdsbudget og opgaverne prioriteres hen over årene i samråd med institutionslederne. Der fremlægges en 4-årig investeringsplan, som behandles første gang ved Budget 2023-2026. Ved udløbet af den 4-årige periode opdateres bygnings-synet og processen gentages.

Kommunale Ejendomme har med denne model brug for et fast budget til prioritering af vedligeholdelsesopgaver vedrørende de selvejende institutioner, på samme måde som man i dag har for de kommunale institutioner. Dette giver et bedre overblik over vedligeholdstilstanden generelt for de selvejende institutioner i kommunen, og dermed et samlet overblik over forventet vedligeholdelsesbehov.

Hvis bygningsstanden på de selvejende daginstitutioner svarer til gennemsnittet for de kommunale daginstitutionerbygninger, forventes budgetbehovet for den løbende bygningsvedligeholdelse af være mellem 600.000-800.000 kr. om året. Efter bygningsgennemgangen og udarbejdelsen af den 4-årige investeringsplan kendes det præcise budgetbehov.

Indvendigt vedligehold, legepladser og belægninger forslås fortsat placeret hos de selvejende institutioner.

Større renoveringer, om- og tilbygning mv.

Hvis opgaven omkring løbende bygningsvedligehold for de selvejende institutioner placeres hos Kommunale Ejendomme, vil man ligeledes få et bedre overblik over behovet for større anlægsopgaver. Det bliver dermed lettere at vurdere, prioritere og ikke mindst ansøge om de større anlægsopgaver, der er behov for.

Ved større anlægsopgaver hos de selvejende institutioner er der to forskellige muligheder for finansiering:

- a) Institutionen optager lån (Slagelse Kommune deponerer og afholder de løbende ydelser).
- b) Direkte anlægstilskud eller lån fra Slagelse Kommune (med pant i ejendommen, hvor pantsikret lån afskrives over en årrække, og såfremt ejendommen afhændes inden afskrivningsperiodens udløb, skal det resterende beløb afregnes til Slagelse Kommune).

Alle lån, renoveringer, om- og tilbygninger skal godkendes af Byrådet før de iværksættes.

Uanset hvilken løsning der vælges, vil Slagelse Kommune i sidste ende skulle betale for anlægsopgaverne. Administrationen anbefaler at større anlægsopgaver som udgangspunkt finansieres via direkte anlægstilskud fra Slagelse Kommune, da det vurderes, at det administrative tidsforbrug her er lavest.

Ved disse større anlægsopgaver vil det være et standardkriterie, at det som udgangspunkt er Slagelse Kommune der afholder udgiften, og det er kommunen der kan sætte rammen for hvem der skal være bygherre. Kommunale Ejendomme vil som udgangspunkt varetage byg-

herrerollen, og derved sikre at indkøbs- og udbudsregler, bygningsreglement, økonomisk bi-stand mv. efterleves. Institutionens bestyrelse udpeger brugerråd, der inddrages og orienteres.

Driftsoverenskomster

Der bør i driftsoverenskomsterne mellem Slagelse Kommune og de selvejende daginstitutioner indarbejdes følgende:

Stk. 1 Ejendomsvedligeholdelse varetages på samme vilkår og efter samme retningslinjer som de kommunale institutioner.

Stk. 2 For institutioner, hvor den selvejende institution ejer bygningerne, gælder:

De udgifter, som kommunen måtte udrede til institutionens om- eller tilbygning og til ekstraordinær vedligeholdelse og til ekstraordinær anskaffelse af inventar, betragtes som lån og skal sikres ved pant i institutionens ejendom. Pantsikrede lån afskrives over en årrække.

Stk. 3 For institutioner i lejede lokaler kan de i stk. 1 nævnte lån sikres ved gældsbrief.

Stk. 4 Ved institutionens ophør tilfalder alt løsøre/inventar, der er finansieret over kommunens budget, kommunalbestyrelsen.