

REFERAT Udvikling, By og Land d. 14-05-2019

Mødedato Tirsdag d. 14. maj 2019 kl. 13:15

Mødested Byrådssalen, Rådhuset, Helsingør

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udbud af administration af pleje- og ældreboliger.....	4
Lukket: Byudviklingsprojekt Troldebakkerne, Helsingør.....	7
Meddelelser.....	8

Punkt 106: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-3584-18

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende dagsorden

Sagsfremstilling

Forud for udvalgets møder udsendes en dagsorden med det fornødne materiale til bedømmelse af de sager, der skal optages på dagsorden.

Lovgrundlag

LBK (Kommunestyrelsesloven) nr 47 af 15.01.2019 § 20

Beslutning

1. Godkendt

Morten Rohde Klitgaard og Morten Ulrik Jørgensen fraværende

Punkt 107: Udbud af administration af pleje- og ældreboliger

88.00.00-G01-10-18

Resume

Udvikling, By og Land skal beslutte retningslinjerne for udbud af ejendomsadministration af de kommunalt ejede pleje- og ældreboliger.

Indeværende kontrakt om ejendomsadministration m.v. udløber den 31. december 2019. Den nuværende kontrakt omfatter ejendomsadministration, viceværtfunktion samt gartnerisk vedligehold og vintertjeneste. Administration lægger op til, at gartnerisk vedligehold og vintertjeneste ikke medtages i det kommende udbud. Sagen omhandler retningslinjerne for de øvrige dele af det kommende udbud.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. udbyde ejendomsadministration af de kommunalt ejede pleje- og ældreboliger
2. udbuddet af ejendomsadministration skal indeholde en option om udførelse af ejendomsadministrative opgaver i forbindelse med flygtningeboliger
3. viceværtopgaverne placeres organisatorisk, så de varetages mest effektivt i forhold til dels ejendomsadministration og dels lokal teknisk service
4. gartnerisk vedligehold og vintertjeneste udgår af udbuddet af ejendomsadministration af de kommunalt ejede ældre- og plejeboliger

Historik

Udvikling, By og Land, 30. april 2019, pkt. 74:

Sagen udsættes

Sagsfremstilling

Gribskov Kommune ejer 103 ældreboliger fordelt på 11 afdelinger og 99 plejeboliger på henholdsvis Udsigten og Bakkebo. De 202 kommunalt ejede ældre- og plejeboliger er opført under reglerne om støttet boligbyggeri.

Boligerne administreres, driftes og vedligeholdes af ekstern leverandør. For nærværende er det Boligkontoret Danmark, der administrerer, drifter og vedligeholder boligerne. Boligkontoret Danmark har indgået kontrakt med Gribskov Kommune for perioden den 1. januar 2014 til og med den 31. december 2018 med option på 1 års forlængelse. Efter gennemført markedsundersøgelse i 2018 blev kontrakten forlænget med et år, så aftalen udløber den 31. december 2019.

Under den nuværende kontrakt varetager leverandøren følgende opgaver:

- De ejendomsadministrative opgaver i forbindelse med ind- og udflytning, herunder udarbejdelse af lejekontrakter, huslejeopkrævning, førelse af klagesager, opretholdelse af beboerdemokrati, udarbejdelse af regnskaber i henhold til reglerne for det støttede boligbyggeri og præsentation af disse i de respektive boligafdelinger.
- Viceværtopgaverne i form af fx mindre reparationer, vurdering af behov for vedligeholdelse og omfanget af eventuelle skader, tilkald af håndværkere, pasning og vedligehold af vand-, varme- og ventilationssystemer samt affaldssortering. Viceværtopgaverne har et omfang af 1,25 årsværk.
- Gartnerisk vedligehold og vintertjeneste som fx. græsslåning, klipning af hække og buske samt snerydning. Arbejdet udføres ved brug af underleverandør.

Administrationens vurdering

Den gennemførte markedsundersøgelse har godtgjort, at:

- Den rene ejendomsadministration er karakteriseret af priskonkurrence på et marked med mange udbydere. Her vil forventningen være, at kommunen ved et udbud af opgaven vil kunne opnå en fornuftig pris, der cirka svarer til niveauet under den nuværende kontrakt.
- Kombinationen af ejendomsadministration inden for det almene og støttede boligbyggeri og viceværtfunktion: Dette markedssegment er præget af relativt få udbydere og dermed en ringere priskonkurrence, hvilket gør, at kommunen ikke kan være sikker på at kunne opnå samme pris, som under den nuværende kontrakt. De udbydere, der er i markedet, kender til de særlige udfordringer, som ejendomsfunktionærer typisk møder i det støttede boligbyggeri.
- Gartnerisk vedligehold og vintertjeneste vil formentlig være billigere, hvis opgaverne udbydes sammen med kommunens øvrige opgaver inden for området, idet der vil være stordriftsfordele forbundet hermed. I forbindelse med markedsundersøgelsen blev det godtgjort, at kommunen vil kunne nedbringe udgifterne til gartnerisk vedligehold og vintertjeneste med ca. 200.000 kr. i forhold til indeværende kontrakt om ejendomsadministration m.v., hvis disse opgaver lægges ind under kommunens samlede kontrakt om gartnerisk vedligehold og vintertjeneste.

Kommunen varetager en række ejendomsadministrative opgaver i forhold til flygtningeboliger. Administrationen vurderer, at det kan være muligt at optimere opgaveløsningen og nedbringe de samlede omkostninger til de ejendomsadministrative opgaver i forbindelse med flygtningeboliger, hvis disse lægges ind under kontrakten om ejendomsadministration, som en option. Ved en sådan option, vil det være muligt at indhente en pris for denne opgaveløsning, som så kan sammenholdes med udgiften til fortsat at varetage opgaven i kommunalt regi.

Derudover er det administrationens vurdering, at kommunen ved at stille skærpede dokumentationskrav til den kommende leverandør vil kunne effektivisere opgave-, økonomi- og kontraktstyringen i kontraktperioden.

Administrationens anbefaling

På denne baggrund anbefaler administrationen, at:

- udbyde ejendomsadministration af kommunens ældre- og plejeboliger.
- udbyde option om ejendomsadministration af flygtningeboliger, så det bliver muligt at vurdere, om der opgavemæssigt og økonomisk vil være fordele forbundet med at lade en privat leverandør forestå ejendomsadministrationen på dette område.
- viceværtfunktionen organiseres på en måde, der mest effektivt imødekommer udbuddet af ejendomsadministration. Administrationen vil i den forbindelse afdække de fordele, der knytter sig til forskellige organisatoriske placeringer, så opgaverne varetages mest effektivt i forhold til ejendomsadministrationen. Placeringen kan enten være hos kommende leverandør eller i kommunalt regi. De faktorer, der vil indgå i vurderingen heraf, er bl.a. den optimale snitflade mellem ejendomsadministration og vicevært, fx i forbindelse med ind- og udflytning og øvrige bolig- sociale opgaver, kommunens organisering af lokal teknisk service samt muligheder for at opgave- og økonomistyre vicevært opgaverne.
- udbyde gartnerisk vedligehold og vintertjeneste af kommunens ældre- og plejeboliger sammen med kommunens samlede udbud af grønt og hvidt vedligehold. I perioden mellem ophøret af kontrakten om ejendomsadministration m.v., dvs. den 1. januar 2020, og den kommende kontrakt om grønt og hvidt vedligehold træder i kraft, vil gartnerisk vedligehold og vintertjeneste på ældre- og plejeboligerne kunne varetages under kommunens kontrakt med nuværende leverandør.

Tidsplan

Administrationen arbejder efter følgende tidsplan:

<i>Periode</i>	<i>Aktivitet</i>
Maj-juni	Yderligere afdækning og forberedelse af selve udbudsmaterialet
Juni-august	Udbud - byderne forbereder tilbud - frist ultimo august
September	Vurdering af indkomne bud
Oktober	Orientering om valg af leverandør
November- december	Forberedelse af opstart per 1. januar 2020

Beslutning

1. Tiltrådt

Udvalget besluttede at et kommende udbud indeholder specifikke krav til effektiviseringer og nedbringning af tomgangsperioden til 10 hverdage.

2. - 4. Tiltrådt

Morten Rohde Klitgaard fraværende

Punkt 108: Lukket: Byudviklingsprojekt Troldebakkerne, Helsingør

01.00.05-P20-1-19

Udvalget videregav sin anbefaling til Økonomiudvalget og Byrådet

Punkt 109: Meddelelser

00.22.00-3584-18

Sagsfremstilling

Hvis der er mødemeddelelser eller anden form for orientering bliver det behandlet under dette punkt.

Afgørelse vedr. partsbidrag til Kystsikringslaget Rågeleje Strand Vest. (Vedlagt som bilag 1)

Miljø og Fødevareklagenævnet har stadfæstet Gribskov Kommunes afgørelse om fastlæggelse af partsbidraget for kystsikringslaget. På møde den 19.11.2018 i Miljø, Klima og Kyst blev partsbidraget fastsat til kr. 0 for 2019.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Møde start: kl. 13:17

Møde slut: kl. 14:10

Fraværende med afbud: Morten Rohde Klitgaard.

1. Taget til efterretning

Morten Rohde Klitgaard fraværende

Bilag

AFGØRELSE FRA MILJØ- OG FØDEVAREKLAGENÆVNET