



Emne: **Totaløkonomi for nybyggeri og renovering**

Nr.: **488**

Dato: **4. januar 2010**

I forbindelse med den nye "Bekendtgørelse om støtte til almene boliger" gældende fra 1. januar 2010 er krav til totaløkonomiske vurderinger konkretiseret. Der henvises til kapitel 8 i bekendtgørelse nr. 1288 af 11. december 2009.

Siden januar 1998 har der været krav om totaløkonomisk vurdering i forbindelse med nybyggeri. Der har været metodefrihed vedrørende dokumentation for de totaløkonomiske overvejelser.

I den nye bekendtgørelse stilles krav om brug af Landsbyggefondens totaløkonomimodel. Kravet gælder også renoveringssager støttet af Landsbyggefonden, jf. § 11 i fondens regulativ af 5. februar 2008 om støtte fra Landsbyggefonden til opretning m.v. (renoveringsstøtte-ordningen).

I forbindelse med forberedelserne til den nye bekendtgørelse har Landsbyggefonden i starten af 2009 nedsat et driftspanel som har arbejdet med ønsker til en model for totaløkonomi, oprindeligt konstrueret af Boligselskabernes Landsforening og Byggeskadefonden. Driftspanelet har været sammensat af repræsentanter fra almene boligorganisationer, Dansk Byggeri, Byggeskadefonden samt tekniske rådgivere.

Udgangspunktet for Totaløkonomimodellen har været, at arbejde med klimaskærmen, da det ved boligbyggeri udgør størstedelen af de omkostninger, som reelt kan totaløkonomisk vurderes, både i forbindelse med anlæg og drift. De vigtigste bygningsdele: **facader, tag og vinduer** er således bearbejdet.

I Totaløkonomimodellen kan der for hver bygningsdel vælges mellem flere emner (materialer/konstruktioner). Der er også mulighed for selv at tilføje et emne.

For at vurdere totaløkonomien skal anlægssummen, vedligeholdsaktiviteter og –intervaller samt levetiden være kendt.

Vedligeholdsaktiviteter/-intervaller og levetid er tidligere "fastsat" via Levetider.dk – som Grundejernens Investeringsfond har støttet udviklet. Fonden har valgt at tage udgangspunkt i Levetider.dk, hvor muligt.

I modellen er det valgt at angive driftsudgifterne som en procent af anlægssummen for den valgte bygningsdel/materiale. Denne procent er vejledende og fastsat af driftspanelet for de forskellige bygningsdele/materialer.



Brugeren af programmet skal bl.a. selv indtaste anslået anlægspris og byggepladsudgifter i forbindelse med vedligehold.

Forudsætninger for de forskellige vedligeholdsprocenter kan ses i modellen. Det er muligt at rette både vedligeholdelsesintervaller, levetider og vedligeholdsprocenter. Ved ændringer skal der indskrives en kommentar.

Til dokumentation af de forskellige løsnings totaløkonomi anvendes den årlige omkostning, hvor anlægssum, driftsudgifter og levetid indgår.

Totaløkonomimodellen kan bruges under hele projekteringsforløbet. Modellen giver mulighed for dialog mellem bygherre, rådgivere, bestyrelse og kommune vedrørende driftskonsekvenser for de forskellige forslag til materialer/konstruktioner.

Endelig er der krav om, at den totaløkonomiske vurdering, som et resultat af disse drøftelser, skal indsendes sammen med skema B. Der er krav om, at der skal være en totaløkonomisk vurdering for mindst et relevant alternativ for hver bygningsdel. I praksis skal vurderingen foregå inden bygherren lægger sig fast på valg af materialer og konstruktioner.

Via Landsbyggefondens hjemmeside www.lbf.dk er der adgang til programmet i en version 2.0. Det forventes at der vil være adgang til en revideret version 2.1 i februar 2010, her vil de sidste rettelser, i forlængelse af driftspanelet's arbejde, være indarbejdet.

Når modellen er taget i brug, vil der være krav om, at data indberettes til Landsbyggefonden for både nybyggeri og renovering. Nærmere orientering om dette følger i 2010.

Hvis der er spørgsmål kan disse rettes til fonden (Käte Thorsen, direkte tlf. 3376 2116) eller til programmets webmaster Henrik Funch (hfu@hfabc.dk).

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN

Bent Madsen

Birger R. Kristensen

- 1) lov nr. 338 af 18. maj 2005 om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren (tilbudsloven) eller
- 2) Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter (udbudsdirektivet).

§ 35. Ved byggearbejder, der udføres med offentlig støtte efter § 100, § 115 og § 140 i lov om almene boliger m.v., skal anvendelsen af underhåndsbud godkendes af kommunalbestyrelsen. De arbejder, der ikke er omfattet af underhåndsbuddet, skal udbydes i licitation.

Stk. 2. Ved byggearbejder som nævnt i stk. 1, skal dog 60 pct. af arbejderne udbydes i licitation, når arbejderne udføres med henblik på forskning, forskning eller udvikling.

Stk. 3. Bestemmelsen i stk. 2 kan fraviges, hvis udbyderen har opnået Indenrigs- og Socialministeriets godkendelse af byggearbejderne som et forsøgs-, forsknings- eller udviklingsprojekt.

§ 36. Spørgsmål om overtrædelse af bestemmelser fastsat i dette kapitel kan indbringes for Klagenævnet for Udbud.

Kapitel 8

Driftsbudget og totaløkonomiske vurderinger

§ 37. Bygherren skal digitalt indberette ajourført driftsbudget til kommunalbestyrelsen i forbindelse med indberetningen af ansøgningerne om tilsagn om støtte til byggeprojektet (ansøgningsskema A), om godkendelse af anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema B) og den endelige anskaffelsessum (ansøgningsskema C).

§ 38. Bygherrens ansøgning om kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema B) skal indeholde en totaløkonomisk vurdering baseret på anvendelsen af Landsbyggefondens totaløkonomimodel, jf. stk. 2.

Stk. 2. Den totaløkonomiske vurdering skal indeholde en nutidsværdiberegning til opgørelse af den årlige omkostning for hver af bygningsdelene tag, facader og vinduer. Der skal endvidere foretages en tilsvarende totaløkonomisk vurdering for mindst ét relevant alternativ for hver bygningsdel, som er nævnt i 1. pkt. Andre bygningsdele kan indgå i projektets totaløkonomiske vurdering.

Stk. 3. For ombygningsprojekter kan det undlades at foretage den totaløkonomiske vurdering, der er nævnt i stk. 1, for bygningsdele, der ikke eller kun i meget begrænset omfang er omfattet af ombygningen.

Stk. 4. Bygherren skal samtidig med ansøgning efter § 39, stk. 1, digitalt indberette det samlede beregningsgrundlag herunder alternative beregninger for den endelige totaløkonomiske vurdering til Landsbyggefonden.

Kapitel 9

Byggeriets påbegyndelse

§ 39. Bygherren skal senest 9 måneder efter tilsagnsdatoen digitalt indberette de oplysninger, som danner grundlag for

godkendelse af en anskaffelsessum før byggeriets påbegyndelse (ansøgningsskema B) til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Bygherren skal samtidig med indberetningen af oplysninger efter stk. 1 fremsende en plan for styring af logistik på byggepladsen. Planen skal indeholde principper for løbende ajourføring og justering af planen i byggeperioden.

Stk. 3. Modtager kommunalbestyrelsen ikke oplysninger efter stk. 1 og 2, bortfalder tilsagnet. Fristen, jf. stk. 1, regnes fra afgivelsen af kommunalbestyrelsens skriftlige tilsagn efter § 25.

§ 40. Inden godkendelsen af en anskaffelsessum før byggeriets påbegyndelse påser kommunalbestyrelsen, at de stillede betingelser efter lov om almene boliger m.v. og efter denne bekendtgørelse samt øvrige myndighedskrav er overholdt.

§ 41. Kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen før byggeriets påbegyndelse under hensyntagen til lejens (boligafgiftens) størrelse og de deraf følgende udlejningsmuligheder, jf. også § 24. Byggearbejderne må ikke påbegyndes, før godkendelsen foreligger, jf. dog § 30.

Stk. 2. Godkendelsen af anskaffelsessummen meddeles bygherren skriftligt og indberettes samtidig til BOSSINF-STB.

Stk. 3. Den godkendte anskaffelsessum efter stk. 1 danner samtidig grundlag for udbetaling af lån, jf. § 62, stk. 1 og 2.

§ 42. Den anskaffelsessum for projektet, der er godkendt ved påbegyndelsen, er bindende. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende merudgifter under hensyntagen til lejens (boligafgiftens) størrelse og de deraf følgende udlejningsmuligheder, jf. § 24 og § 48, stk. 5.

§ 43. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for byggeriets påbegyndelse. Kommunalbestyrelsen kan godkende overskridelse af den anførte frist eller lade tilsagnet bortfalde. Bygherren skal meddele påbegyndelsestidspunktet til kommunalbestyrelsen forud for byggeriets faktiske påbegyndelse.

§ 44. Under byggeriets eller arbejdernes gennemførelse fører kommunalbestyrelsen tilsyn med, at betingelserne og de særlige vilkår for støttetilsagnet overholdes.

§ 45. Kommunalbestyrelsen skal efter påbegyndelsen af byggeriet godkende alle væsentlige projektændringer inden iværksættelsen. Bygherren indberetter digitalt oplysninger herom til kommunalbestyrelsen med henblik på dennes indberetning til BOSSINF-STB.

§ 46. Bestemmelserne i §§ 39 og 40, § 41, stk. 1, 2. pkt., og stk. 2, og §§ 42-45 anvendes tilsvarende på tilsagn om tilskud til etablering m.v. af servicearealer i tilknytning til ældreboliger.

Kapitel 10

Byggeriets afslutning

§ 47. Kommunalbestyrelsen påser, at de stillede betingelser for støtte efter lov om almene boliger m.v. og denne bekendtgørelse samt de særlige vilkår, som kommunalbestyrelsen har stillet, er overholdt.