Organiseringsmodeller - karakteristika

Bygherremodel	Scenarie 1 Kommunal bygherre	Scenarie 2 Boligorganisation bygherre	Scenarie 3 Delt bygherremodel Boligorganisation opfører boligdel Kommune opfører servicearealer	Scenarie 4 Friplejehjem
Kommunal finansiering	Grundkapitalindskud og udgifter til servicearealer excl. moms. Kommunen modtager servicearealtilskud. Kommunen dækker evt. overskridelse af maksimumsbeløb på boligdel. Ejendomsdrift servicearealer.	Grundkapitalindskud. Boligorganisationen dækker evt. overskridelse af maksimumsbeløb på boligdel. Lejeudgift servicearealer svarende til ejendomsdrift og kapitaludgifter.	Grundkapitalindskud og udgifter til servicearealer excl. moms. Kommunen modtager servicearealtilskud. Boligorganisationen dækker evt. overskridelse af maksimumsbeløb på boligdel. Ejendomsdrift servicearealer.	Ingen grundkapitalindskud, den private operatør indskyder grundkapitalen. Ramme på 400 støttede friplejeboliger årligt tilsagn via Social- og Boligstyrelsen, heraf 41 støttede friplejeboliger i bysamfund. Kvoten for tilsagn om støtte til friplejeboliger i bysamfund er opbrugt for 2026. Privat operatør modtager servicearealtilskud.
Låneomkostninger	Lån i KommuneKredit. Ingen låneomkostninger. Administrationsbidrag 0,08%	Lån i Realkredit. Som minimum udgifter til tinglysning. Administrationsbidrag 0,27% Ustøttede lån i Realkredit til etablering af servicearealer med en maksimal løbetid på 20 år. Boligorganisationen skal via byggekredit finansiere grundkøbet til boligerne og servicearealet, hvilket øger byggerenterne. Grundkapitallånet fra kommunen kan dog efter ansøgning til Landsbyggefonden udbetales.	Lån i Realkredit. Som minimum udgifter til tinglysning. Administrationsbidrag 0,27% Boligorganisationen skal via byggekredit finansiere grundkøbet til boligerne og servicearealet, hvilket øger byggerenterne. Grundkapitallånet fra kommunen kan dog efter ansøgning til Landsbyggefonden udbetales.	Støttede friplejeboliger • Lån i Realkredit • Som minimum udgifter til tinglysning. • Administrationsbidrag 0,27% • Ydelsesstøtte fra Staten optil maksimale anskaffelsessum • Serviceareal ustøttede lån i Realkredit og servicearealtilskud Ustøttede friplejeboliger • Ustøttede lån i Realkredit, egne midler, fonde, pensionskasser mv. boliger og servicearealer • Ingen servicearealtilskud

Organiseringsmodeller - karakteristika

Bygherremodel	Scenarie 1 Kommunal bygherre	Scenarie 2 Boligorganisation bygherre	Scenarie 3 Delt bygherremodel Boligorganisation opfører boligdel Kommune opfører servicearealer	Scenarie 4 Friplejehjem
Moms	Momsafløftning udgifter vedr. servicearealer i både anlægs- og driftsfasen. Anvendelse af egen grund har ingen momsmæssige konsekvenser. Køb af en grund/bygning til formålet kan være momspligtig – skal vurderes nærmere	Ingen momsafløftning for hverken anlægs- eller driftsudgifter. Mulighed for at blive frivillig momsregistreret ved Skat på etablering og udlejning af servicearealer og andre erhvervsarealer i henhold til sideaktivitetsbekendtgørelsen. Salg af kommunal grund/bygning til boligorganisation kan være momspligtig – skal vurderes nærmere	Momsafløftning udgifter vedr. servicearealer i både anlægs- og driftsfasen. Salg af kommunal grund/bygning til boligorganisation til boligorganisation kan være momspligtig – skal vurderes nærmere	Ingen momsafløftning for hverken anlægs- eller driftsudgifter. Mulighed for at blive frivillig momsregistreret ved Skat på etablering og udlejning af servicearealer mv. Salg af kommunal grund/bygning til privat operatør kan være momspligtig – skal vurderes nærmere
Nedlæggelse/forandring og afhændelse	Kommunen træffer beslutning – kræver ikke godkendelse fra ministeriet. Kommunen dækker udgifter til nedlæggelse.	Nedlæggelse eller salg af boliger kræver ministeriets godkendelse. Boligorganisationen dækker udgifter til nedlæggelse, evt. med kommunal medfinansiering afhængig af fremtidig anvendelse.	Nedlæggelse eller salg af boliger kræver ministeriets godkendelse. Boligorganisationen dækker udgifter til nedlæggelse af boligdel evt. med kommunal medfinansiering afhængig af fremtidig anvendelse. Kommunen dækker udgifter til nedlæggelse af servicearealer.	Afhænger af status på friplejeboligerne støttet/ustøttet herunder nybyg eller ombygning af en eksisterende ejendom. Kan belyses nærmere.

Organiseringsmodeller - karakteristika

Bygherremodel	Scenarie 1 Kommunal bygherre	Scenarie 2 Boligorganisation bygherre	Scenarie 3 Delt bygherremodel Boligorganisation opfører boligdel Kommune opfører servicearealer	Scenarie 4 Friplejehjem
Udlejningsvanskeligheder / tomgangsleje	Tomgangsleje dækkes af kommunen. Kommunen kan selv træffe beslutning om strategi for håndtering.	Tomgangsleje dækkes af kommunen. Kommunen og boligorganisation skal i fællesskab træffe beslutning om strategi for håndtering.	Tomgangsleje dækkes af kommunen. Kommunen og boligorganisation skal i fællesskab træffe beslutning om strategi for håndtering.	Tomgangsleje dækkes af kommunen ved aftale om anvisningsret.
Bygherreorganisation	Kommunen har ansvar. Kan dog håndteres via ekstern bistand til økonomisk ”forretningsførelse” og finansieres via byggesagen.	Boligorganisation har ansvar. Konkret organisering afhænger af bygherre. Finansieres via byggesagen.	Både kommune og boligorganisation har ansvar. Kommunen kan overlade dele af styring til boligorganisation eller ekstern leverandør afhængig af boligorganisationens organisering. Finansieres via byggesagen	Privat operatør – ingen ansvar
Driftsorganisation – ejendomsdrift og udlejning af boliger	Kommunen varetager ejendomsdrift og udlejning. Kan håndteres via ekstern administrator (udbudspligt). Administrationshonorar for boligdel huslejefinansieres.	Boligorganisation varetager ejendomsdrift og udlejning. Ingen kommunal driftsorganisation ift. ejendomsdrift. (moms på administrationshonorar)	Både kommune og boligorganisation har ansvar for ejendomsdrift - etablering af ejerforening Udlejning varetages af boligorganisationen. Ejendomsdrift på servicearealer kan varetages af boligorganisationen. (moms på administrationshonorar)	Privat operatør
Dispositionsfond – særlige henlæggelseskonto udamortiserede ydelser	1/3 af udamortiserede ydelser tilgår kommunen.	1/3 af udamortiserede ydelser tilgår boligorganisation	1/3 af udamortiserede ydelser tilgår boligorganisation	Ingen dispositionsfond

Organiseringsmodeller - karakteristika

Bygherremodel	Scenarie 1 Kommunal bygherre	Scenarie 2 Boligorganisation bygherre	Scenarie 3 Delt bygherremodel Boligorganisation opfører boligdel Kommune opfører servicearealer	Scenarie 4 Friplejehjem
Anlægsramme	Servicearealer påvirker anlægsrammen.	Påvirker ikke anlægsrammen	Servicearealer påvirker anlægsrammen	Påvirker ikke anlægsrammen
Serviceramme	Drift af servicearealer påvirker servicerammen.	Drift og Lejeudgift for servicearealer påvirker servicerammen.	Drift af servicearealer påvirker servicerammen.	Påvirker servicerammen (takstbetaling)
Deponering	Ingen	Deponeringsforpligtigelse vedr. servicearealer. Opgøres som udgangspunkt til anskaffelsessummen inkl. moms med fradrag af servicearealtilskud. Deponering over lejeperioden	Ingen	Deponering grundkapital for boligerne såfremt kommunal aftale om anvisningsret løber over mere end 3 år. (kommunal boligforsyning) Deponeringsforpligtigelse vedr. servicearealer. Opgøres som udgangspunkt til anskaffelsessummen inkl. moms med fradrag af servicearealtilskud, forholdsmæssig svarende til omfanget af kommunale anvisningsret.
Kommunal anvisningsret	Fuld anvisningsret	Fuld anvisningsret som hovedregel	Fuld anvisningsret som hovedregel	Nej udgangspunkt ingen anvisningsret. Der kan indgås aftale med den private operatør om hel eller delvis anvisningsret. Kan medføre udbudspligt såfremt man overskrider tærskelværdien.

Organiseringsmodeller - karakteristika

Bygherremodel	Scenarie 1 Kommunal bygherre	Scenarie 2 Boligorganisation bygherre	Scenarie 3 Delt bygherremodel Boligorganisation opfører boligdel Kommune opfører servicearealer	Scenarie 4 Friplejehjem
Plejedrift	Kommunen kan udliciteres	Kommunen kan udliciteres	Kommunen kan udliciteres	Privat operatør certificeret som friplejeboligleverandør via ansøgning Social- og Boligstyrelsen - fysiske eller juridiske personer
Mulighed for tilkøbsydelser	Ej mulighed	Ej mulighed	Ej mulighed	Mulighed for tilkøbsydelser ekstra rengøring mv.
Styring / risiko	Fuld styring, kommunale kontrol over udviklingen Ingen konkursrisiko	Delvis styring via driftsoverenskomst og via tilsyn Minimal konkursrisiko i etableringsfasen	Delvis styring via driftsoverenskomst og via tilsyn Minimal konkursrisiko i etableringsfasen på boligdel	Alene styring via tilsyn og evt. aftale om anvisningsret. Konkursrisiko
Husleje	Almenlejeloven balanceleje ingen mulighed for profit	Almenlejeloven balanceleje ingen mulighed for profit	Almenlejeloven balanceleje ingen mulighed for profit	Ustøttede boliger Lejeloven § 47a mulighed for profit Støttede boliger Almenlejeloven balanceleje ingen mulighed for profit
Tidshorisont - barmarksprojekt	Lokalplan på plads før opstart af projekt, programoplæg EU-udbud bygherrerådgiver, byggeprogram og TE-udbud, opstart af byggesag og TE-færdigprojektering Samlet 42-51 mdr.	Tidsplan som i Senarie 1 plus Boligorganisation skal findes evt. udbud af grund / grundkapital/ projektkonkurrence Samlet +9-12 mdr.	Tidsplan som i Senarie 1 plus Boligorganisation skal findes evt. udbud af grund / grundkapital/ projektkonkurrence Samlet +9-12 mdr.	Tidsplan som i Senarie 1 plus Udbud til privat operatør af opgaven inkl. grund og markedsafdækning Samlet +12-15 mdr.