



Redegørelse byggesagshonorar

Redegørelse og overvejelser omkring beregning af byggesagshonorar i Plus Bolig

Plus Boligs administration har siden repræsentantskabsmødet i december 2020 og i overensstemmelse med det vedtagne forslag arbejdet med en ny model for tidsregistrering og fastlæggelse af byggesagshonorar.

Forslag vedr. opgørelse af byggesagshonorar.

Repræsentantskabet pålægger Plusboligs administration og organisationsbestyrelse at følge Transport-, Bygnings- og Boligministeriets retningslinjer ved beregning af byggesagshonorar. (se vedlagte skrivelse)

Det vil medføre, at der ændres praksis fra at opgøre byggesagshonoraret som fast 4 % til en opgørelse, som er kostægte. Dvs. at honoraret skal svare til den arbejdsindsats, som de pågældende opgaver reelt indebærer for Plusbolig.

Det foreslås derfor også, at byggesagshonoraret fremover opgøres ud fra en beregning af det reelle timeforbrug for opgaven.

Forslagstekst fra repræsentantskabsmødet i december 2020

Vi har i denne proces opsamlet erfaringer og konkrete problemstillinger, som løbende er blevet præsenteret og evalueret med organisationsbestyrelsen. Og vi ønsker nu at dele dette med repræsentantskabet af to grunde:

1. Beslutningen om at basere afregningen af byggesagshonorar alene på baggrund af timeregistrering er sket på en forkert præmis, og vi er nødt til at bede repræsentantskabet om at revurdere principperne for beregning af byggesagshonorar.
2. Der er behov for at (gen-)etablere en grundlæggende tillid mellem afdelinger, organisationsbestyrelse og Plus Boligs administration. Og her er en konkret og transparent politik for beregning af byggesagshonorar et centralt omdrejningspunkt. Vi har altså en fælles interesse i at finde en model, som alle kan tilslutte sig.

Når vi fastlægger rammerne for beregning og fordeling af byggesagshonorar inden for vores fælles boligselskab, må vi basere dette på den grundlæggende ide med alemen boliger – nemlig at vi i fællesskab løfter vores opgaver og altid skal søge en solidarisk fordeling af vores fælles ressourcer.

Det er vigtigt at understrege, at såvel Plus Boligs administration som organisationsbestyrelse naturligvis følger den til enhver tid gældende lovgivning. Også når det gælder beregning af byggesagshonorar.

Vi vil derfor også appellere til, at de følgende betragtninger og konstateringer bliver modtaget i en konstruktiv ånd. Vi har alene et ønske om at finde en beregningsmodel, som, inden for lovgivningens rammer, også er praktisk håndterbar og ikke mindst tilgodeser behovet for gennemsigtighed.

Forslaget om timeregistrering er truffet på forkerte præmisser

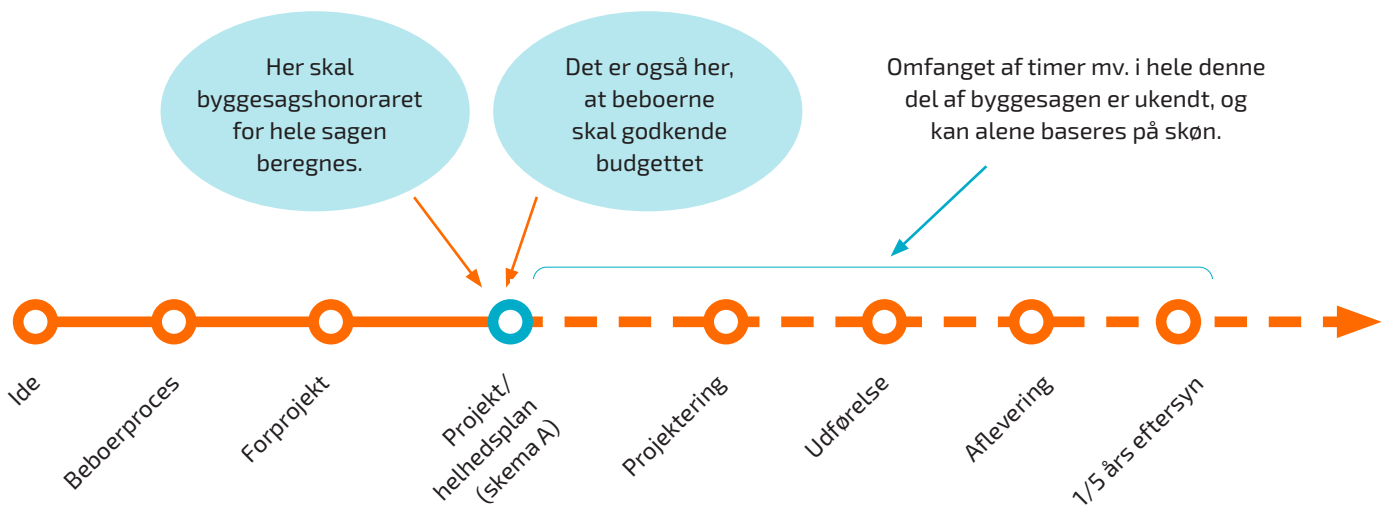
Det lyder lidt hårdt. Men efter en grundig granskning og efter konsultation hos eksterne rådgivere samt BL, må vi konstatere, at præmissen for repræsentantskabsbeslutningen i december 2020, som pålægger Plus Boligs administration at anvende timeregistrering til beregning af byggesagshonorar, er forkert. Det fremgår også af en gennemgang, som revisionsfirmaet EY har udarbejdet (se bilag 1).

Heri fremhæves blandt andet:

- Procentsatser som metode til fastlæggelse af byggesagshonorarer er ikke afskaffet og i øvrigt bredt anvendt i branchen. Præmissen om, at Plus Bolig ikke har fulgt ministeriets retningslinjer ved beregning af kostægte byggesagshonorar som en procentsats, er ikke korrekt.
- Fastsættelse af byggesagshonorar ved procentsatser er ganske vist et skøn, men det medfører ikke nødvendigvis, at honoraret ikke svarer til omkostningerne ved administration af byggeriet. Præmissen om, at det vil kræve en ændret praksis for beregning af byggesagshonorar for at opfylde kravet om kostægte byggesagshonorar er ikke korrekt.

EY's gennemgang fremhæver desuden flere årsager til, at timeregistrering alene ikke er anvendeligt til fastlæggelse af et byggesagshonorar. Den primære grund er:

- Byggesagshonoraret skal fastsættes FØR arbejdet sættes i gang (i forbindelse med budgetlægningen). Byggesagshonorar kan aldrig fastsættes bagudrettet, når Plus Bolig kender det faktiske timeforbrug for en opgave. Det vil altid være et skøn. Det skyldes, at byggesagshonoraret indgår i projektets samlede budget, som igen danner grundlag for de lån, tilskud mv. der skal indhentes – og dermed den fremtidige husleje som beboerne godkender. Tidsregistrering kan altså ikke bruges til at fastlægge byggesagshonoraret, men alene til at bekræfte om det budgetterede tal var korrekt.



Vi har ovenfor lavet en skitse over et klassisk tidsforløb i en større renoveringssag, hvor beboerne skal godkende projektet og den kommende husleje. Her skal byggesagshonoraret beregnes lang tid (flere år) før projektet (og dermed timeforbruget på sagen) er afsluttet.

Erfaringer og konkrete problemstillinger

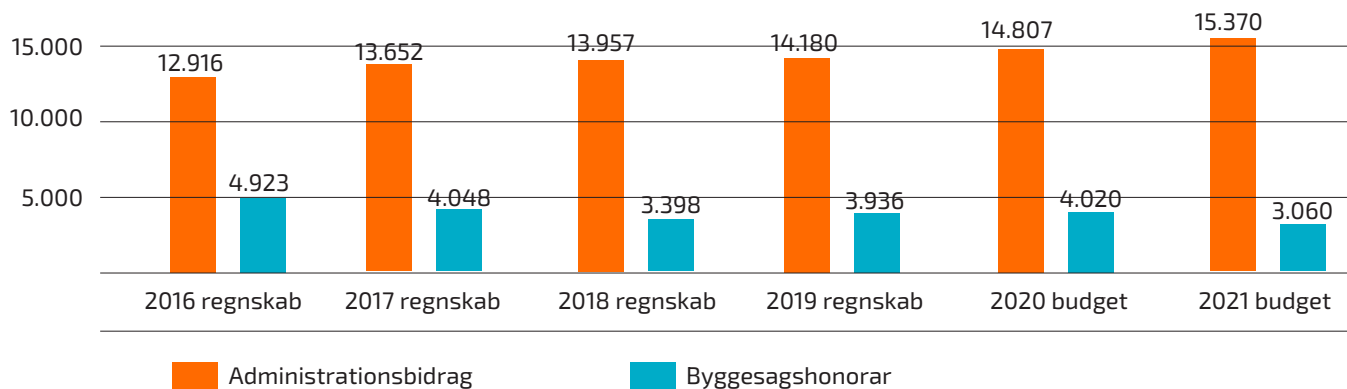
Hvorfor betaler afdelingerne byggesagshonorar?

I Plus Bolig har vi tre mulige indtægtskilder til dækning af vores udgifter til medarbejdere, kontor, administration mv. Og som alle andre almene boligselskaber må Plus Bolig ikke tjene penge på beboernes husleje. Der skal altså være balance mellem vores indtægter og udgifter.

Udgifterne skal vi løbende holde så lavt som muligt, og der er et generelt krav om, at boligselskaber skal effektivisere og hele tiden sikre, at der kun bruges penge, der er til gavn for beboerne. Af samme grund er det en beboervalgt organisationsbestyrelse, der har ansvaret for Plus Boligs drift og økonomi.

Indtægterne kommer først og fremmest fra det såkaldte administrationsbidrag, som alle beboere bidrager til via huslejen samt indbetalinger fra afdelinger med en byggesag, som betaler et byggesagshonorar til dækning af de arbejder som Plus Bolig leverer i forbindelse med projektet. Udover administrationsbidrag og byggesagshonorar betaler de enkelte afdelinger også for den direkte drift og servicering af egen afdeling på baggrund af fordelingsnøgle i driftsteamet.

I Plus Boligs regnskaber kan man se, hvor meget der opkræves i henholdsvis administrationsbidrag og byggesagshonorarer:



Det er Plus Boligs ansvar

Én ting er det arbejde, der udføres i forbindelse med et byggeri. En anden sag er, at det er Plus Bolig, der har det overordnede ansvar som bygherre, når der bygges nyt eller renoveres i en afdeling. Her er også grunden til, at Plus Bolig knytter en fagmedarbejder til de enkelte projekter og i de større renoverings- og byggesager også udpeger repræsentanter fra organisationsbestyrelsen.

Det er helt normal praksis i alle boligorganisationer – og i øvrigt i overensstemmelse med de krav der stilles til en ansvarlig ledelse.

For at sikre en ensartet proces for alle afdelinger, har Plus Bolig valgt at følge principperne fra Byggeven, der er udarbejdet af AlmenNet. Her er ansvarsfordeling og roller også beskrevet (se bilag 2: Byggeven).

Tung proces

Timeregistrering kræver i praksis, at alle involverede medarbejdere dagligt registrerer deres arbejde. Samtidig skal der opbygges systemer, så alle relevante omkostninger knyttes til den korrekte sag. Der vil uundgåeligt blive tale om en ekstra proces.

Der er som sådan ikke noget nyt eller avanceret i dette. Alle rådgivningsvirksomheder – for eksempel ingeniører og arkitekter – gør brug af timeregistrering, fordi de skal viderefakturere deres ydelser. Men for et boligselskab, som ikke skal tjene penge på ydelserne, bør vi være særligt opmærksomme på, om omkostningerne ved at lave registreringen er 'pengene værd'.

Eller sagt med andre ord: Vi skal lave en honorarpolitik, som er så enkel, at dengiver værdi for beboerne. Og værdi her i Plus Bolig vil betyde at sikre en retfærdig og korrekt fordeling af byggesagshonorar på de forskellige projekter og til de enkelte afdelinger. Plus Bolig selv skal ikke tjene på opgaverne.

Beregning af byggesagshonorar

Beregningen af byggesagshonorarer skal for at være kostægte (jf. også EY's notat) dække følgende omkostninger:

1. Løn

Løn, pension, sociale bidrag, feriepenge mv. til alle medarbejdere, der er involveret i byggesagen.

Det er den effektive arbejdstid på byggesagerne, der skal medregnes, og medarbejderne skal føre et detaljeret timeregnskab, så arbejdsindsatsen kan fordeles på de enkelte byggesager.

2. Indirekte omkostninger

Byggesagens 'andel' af fællesomkostninger, dvs. andel af husleje/afskrivninger på administrationsejendommen, vand, varme, el, it-systemer, udstyr, kontorartikler for alle involverede medarbejdere m.v.

3. Direkte omkostninger

I større byggesager kan Plus Bolig – for at sikre de nødvendige kompetencer til den konkrete sag – involvere eksterne rådgivere, og der vil være udgifter til fysiske materialer.

Med udgangspunkt i ovennævnte principper og de kendte lønninger og omkostninger har Plus Bolig beregnet en kostægte timepris for forskellige medarbejdertyper (timeprisen dækker altså både løn og inddirekte omkostninger.)

Byggeteknisk rådgiver	kr. 875,-
Byggeteknisk assistent/beboerservice	kr. 700,-
Genhusning	kr. 875,-
Økonomiassistent	kr. 825,-
Ejendomsservicetekniker fra driften	kr. 600,-
Ledelse	kr. 1.000,-

Beregning af byggesagshonorar på basis af timeforbrug skal med andre ord ske ved at opgøre det effektive timeforbrug (= tid brugt på alt, der har med sagen at gøre, f.eks. forberedelse, møder, referater, telefonopkald og mails) for alle involverede medarbejdere og gange op med den relevante timepris.

Vil en ny model ændre på byggesagshonorarernes størrelse?

I forbindelse med denne redegørelse har Plus Bolig foretaget et skøn af timeforbruget i nogle udvalgte mindre byggesager, en større badeværelsesrenovering samt igangværende helhedsplaner. Og der er en del, der tyder på, at procentsatserne for beregning af byggesagshonorar reelt har været sat for lavt.

Det kostægte byggesagshonorar skal indeholde følgende omkostninger:

Løn

Inddirekte omkostninger

Direkte omkostninger


Eksempel 1 – Nyt køkken

Når en bolig skal have nyt køkken til kr. 50.000,- afregnede Plus Bolig tidligere et byggesagshonorar på kr. 2.000,- (svarende til 4%).

En aktuel opgørelse over det samlede tidsforbrug på denne sag viser, at der bruges 6-8 timer.

Når afregningen sker efter timeregistrering er prisen altså minimum 6 timer a' 700* kr. og op til 8 timer a' 700* kr.

= kr. 4.200 - 5.600 (svarende til 8,4-11,2%).



Køkkenrenovering - kollektiv råderet

Tidsforbrug og procedure, administration/drift

Eksempel hvor tegninger og beskrivelse allerede forefindes:

- 1: 10 min. Beboer kontakter Plus Bolig for information omkring køkkenrenovering.
- 2: 5 min. Folder fremsendes til beboeren via mail, eller udleveres på teamkontoret.
- 3: 10 min. Beboer udfylder bestillingsseddel, på sidste side i folderen og afleverer på teamkontoret eller sender via e-mail.
- 4: 10 min. Bestillingssedlen journaliseres under lejemål og sendes til køkkenfirmaet.
- 5: Køkkenfirmaet kontakter beboeren og aftaler nærmere ift. greb, bordplade, tidsplan mm.
- 6: 60 min. Køleskab, komfur og evt. emhætte bestilles og installeres af Plus Bolig.
- 7: 30 min. Malerarbejde, gulvslibning eller andet, som følge af nyt køkken.
- 8: Køkkenet står færdigt.
- 9: 60 min. Plus Bolig og køkkenfirmaet laver mangelgennemgang af køkkenet samt funktionsafprøvning af hvidevarer og VVS.
- 10: 30 min. Eventuelle fejl og mangler registreres og udbedring foranlediges.
- 11: 30 min. Huslejestigning beregnes og økonomi-afdelingen varslar beboer.
- 12: 60 min. Finansiering hjemtages og bogholderiet opdateres.
(13: 120 min. Evt. realkreditkån tinglyses og Aalborg kommune godkender.)
- 14: Beboer har 14 dage til at indberette fejl og mangler, som opdages ved ibrugtagning.
- 15: 30 min. Plus Bolig følger op på afsluttende fejl og mangler og journaliserer.
- 16: Efterfølgende løbende vedligehold af køkkenet.


Plus Boligs tidsforbrug ca. 6 - 8 timer

Ovennævnte tidsforbrug gælder i sager uden uforudsete problemstillinger og kan variere efter antal lejemål.

Plus Bolig
Aleksander Fock Gade 7
9000 Aalborg

Telefon: 9631 4151
Mail: bolg@plusbolig.dk
CVR nr. 2742 2039

plusbolig.dk




Eksempel 2 – Ny udestue

Når en bolig skal have ny udestue til fx. kr. 100.000,- afregnede Plus Bolig tidligere et byggesagshonorar på kr. 4.000,- (svarende til 4%).

En opgørelse over det samlede tidsforbrug på denne sag viser, at der bruges 5-12 timer (afhængigt af om der allerede foreligger godkendte tegninger).

Når afregningen sker efter timeregistrering er prisen altså minimum 5 timer a' 700* kr og op til 12 timer a' 700* kr.

= kr. 3.500 - 8.400 (svarende til 3,5-8,4%)



Ny udestue - individuel råderet

Tidsforbrug og procedure, administration/drift

Eksempel hvor der kræves godkendelse fra kommunen:

- 1: 10 min. Beboer kontakter Plus Bolig vedr. ønske om udestue og Plus Bolig kontrollerer, om det er godkendt iflg. afdelingens råderetskatalog.
- 2: 15 min. Plus Bolig giver en foreløbig godkendelse eller et afslag.
- 3: 20 min. Fuldmagt til underskrivelse sendes til beboer, ift. godkendelse ved kommunen.
- 4: 15 min. Plus Bolig modtager fuldmagten retur og journaliserer.
(5: 7 timer Tegninger og beskrivelse udarbejdes, hvis det ikke foreligger.)
- 6: 1 time Tegningsmateriale og fuldmagt sendes til godkendelse hos kommunen.
- 7: 15 min. Beboeren indkaldes til besigtigelse, 3 måneder frem.
- 8: 15 min. Afslag eller godkendelse modtages fra kommunen. Beboeren informeres om afgørelsen.
- 9: Beboeren påbegynder byggeriet, hvis det er godkendt af kommunen.
- 10: 60 min. Plusbolig besigtiger, med henblik på endelig godkendelse af udestuen.
(11: 20 min. Evt. fejl/mangler bedes udbedret og kontrolleres igen.)
- 12: 10 min. Plus Boligs godkendelse sendes til beboeren.
- 13: 10 min. Der journaliseres på EG-bolig og kopi sendes til beboeren.
- 14: 30 min. Beregning af huslejestigning samt varsling og kontrol udføres.
- 15: 15 min. Nedskrivning udregnes og der laves tillæg til lejekontrakten, som sendes til beboeren.
- 16: Efterfølgende løbende vedligehold af udestuen.


Plus Boligs tidsforbrug ca. 5 - 12 timer

Ovennævnte tidsforbrug gælder i sager uden uforudsete problemstillinger

Plus Bolig
Aleksander Fock Gade 7
9000 Aalborg

Telefon: 9631 4151
Mail: bolg@plusbolig.dk
CVR nr. 2742 2039

plusbolig.dk



* i ovenstående eksempler er regnet med timeprisen for billigste medarbejder: byggeteknisk assistent (700 kr.).

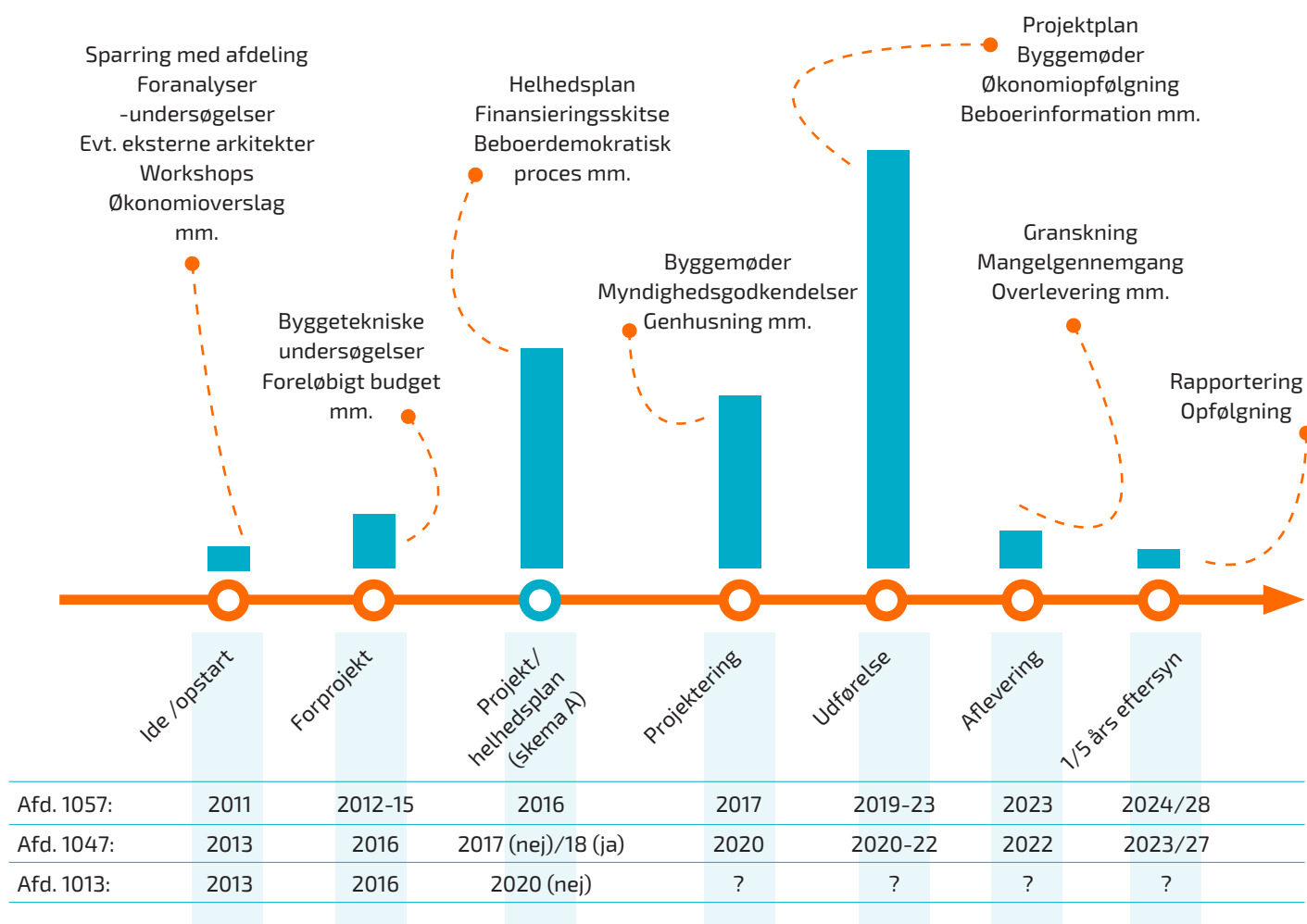
Eksempel 3 – Større renovering (helhedsplan)

De budgetterede byggesagshonorarer i vores aktuelle helhedsplaner ser således ud (beregnet efter procent-modellen):

- Afd. 1057 Scheelsminevej/Vegavej kr. 2.771.000,-
- Afd. 1047 Peter Bruuns Vej m.fl. kr. 4.142.000,-
- Afd. 1013 Præstemarken kr. 2.200.000,-

For hver enkelt sag bruger bygningskonstruktøren 2-3 dage om ugen på sagen. Med en kosttægte timepris på kr. 875 svarer det til mellem 637.000,- og 955.500,- pr. år. Hertil kommer genhusningskonsulent, økonomimedarbejdere, og andre der evt. har været eller bliver involveret i sagen.

Vi har nedenfor vist eksempler på, hvordan opgaverne (og dermed byggesagshonoraret) udvikler sig i løbet af en byggesag:



Medarbejderne har ikke tidligere opgjort detaljeret timeforbrug i forbindelse med deres arbejde, så der er naturligvis tale om skøn. Men har Plus Bolig reelt afregnet 'for lidt' i byggesagshonorar er det fællesskabet der betaler (via et 'for højt' administrationsbidrag) og ikke den enkelte byggesag.

Tilbage er så spørgsmålet, om fordelingen af byggesagshonorarerne mellem de enkelte sager er korrekt.

Hvad gør andre boligselskaber?

Vi har bedt revisionsfirmaet EY om en gennemgang af praksis fra andre almenboligorganisationer. Hvad kan vi lære af dette? Først og fremmest, at langt hovedparten benytter princippet med et skønsmæssigt byggesagshonorar baseret på en procentsats.

Det har vist sig at være næsten umuligt for EY at finde en almen boligorganisation, der arbejder med timeregistrering. EY har iblandt deres klienter blot fundet to, hvoraf den ene er et administrationselskab. Øvrige boligorganisationer gør som vi hidtil har gjort i Plus Bolig.

Vi har forespurgt det pågældende administrationselskab om deres brug af timeregistrering, og fik her at vide, at timeregistreringen alene bliver brugt som et internt værktøj til efterkalkulation samt fokus på effektiv administration.

Hvad bør Plus Bolig gøre?

Det er ufravigeligt, at byggesagshonoraret skal være kostægte. Altså svare til de omkostninger, som Plus Bolig har på den enkelte byggesag. Begrebet kostægte er imidlertid ikke yderligere defineret i lovteksten eller bekendtgørelser. Og der er som nævnt ovenfor ikke lighedstegn mellem kostægte og timeregistrering.

Et byggesagshonorar skal endvidere estimeres INDEN byggesagen går i gang – så den endelige husleje kan beregnes og godkendes af beboerne.

På baggrund af ovennævnte redegørelse fremsætter organisationsbestyrelsen derfor forslag på repræsentantskabsmødet, 14. juni 2021, om at genoptage den hidtidige politik for byggesagshonorar (forslag 1) samt at nedsætte en ad hoc arbejdsgruppe, der sikrer eftersyn af og input til politikken for byggesagshonorar til organisationsbestyrelsen (forslag 2).

Forslag 1

Forslag vedr. byggesagshonorar i Plus Bolig

Der indstilles, at politik for byggesagshonorar gældende til d. 31. december 2020 fortsætter uændret med tilbagevirkende kraft fra d. 1. januar 2021.

Forslag 2

Forslag vedr. ad hoc gruppe

At der nedsættes ad-hoc arbejdsgruppe, der kommer med oplæg til organisationsbestyrelsen på eftersyn og input til Plus Bolig politik for byggesagshonorar. Herunder ramme for stikprøver i sager med byggesagshonorar og procedure for evaluering af byggesagshonoraret i de enkelte byggesager.

Uddrag af forslag til repræsentantskabsmødet i juni 2021.

Tilliden til organisationsbestyrelse og Plus Boligs administration

Der er ingen tvivl om, at den store opmærksomhed omkring Plus Boligs afregning af byggesagshonorar både aktuelt og historisk er affødt af en manglende tillid til boligselskabet blandt flere afdelingsrepræsentanter. Vi har derfor en stor fælles opgave i at få kortlagt, hvordan vi får etableret et tillidsfuldt samarbejde mellem afdelingerne og Plus Bolig.

På rigtig mange poster er det et nyt hold – både i organisationsbestyrelsen og i administrationen – som nu er valgt til at bringe Plus Bolig sikkert og godt ind i fremtiden. Vi ønsker at blive målt på vores konkrete handlinger, og vi vil gennem en åben og ærlig proces – forsøge at lægge fortidens uenigheder bag os. Grundlæggende bør der ikke være interessekonflikter. Plus Bolig skal ikke tjene på de enkelte afdelinger, men har alene opgaven og ansvaret for at sikre effektiv drift og vedligeholdelse.

Vi SKAL frem til, at alle beboere og afdelinger i Plus Bolig oplever sig som en anerkendt og værdsat del af vores fælles organisation. Vores værdier skal ikke blot være fine ord på papir. Vi ønsker reelt, at det er sådan alle oplever Plus Bolig:

- Serviceminded - Vi sætter vores beboere, bygninger og medarbejdere i centrum.
- Ordentlighed - Vi er loyale og omgængelige overfor vores beboere, medarbejdere, samarbejdspartnere og andre interessenter.
- Levende - Vi gør Plus Bolig til et godt sted, ved at være åben, nærværende og i bevægelse.

Det er vores håb, at en fælles enighed om et gennemsigtigt og kostægte princip for beregning af byggesagshonorar, kan være en af de første sten på denne vej.

På vegne af Organisationsbestyrelsen og Plus Boligs administration