

## **Alment boligprojekt med plejeboliger og servicearealer i Sundparken, Amager Øst**

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til opførelse af et alment boligprojekt med plejeboliger og servicearealer på Sundparken 26, Amager Øst.

### **Indstilling**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende projekt til opførelse af 80 almene ældreboliger med tilhørende servicearealer (også kaldet almene plejeboliger) i overensstemmelse med bilag 2.
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal støtte til opførelse af plejeboligerne i form af kommunalt grundkapitallån på 10 % af anskaffelsessummen svarende til i alt op til 17,02 mio. kr. (inkl. 5 % regulering). Beløbet frigives på Sundheds- og Omsorgsudvalgets bevilling Finansposter i 2022, jf. økonomiafsnittet.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at der gives en anlægsbevilling på 6,48 mio. kr. (2022 p/l) i 2024 til Sundheds- og Omsorgsudvalget til montering af servicearealerne, jf. økonomiafsnittet.
4. at Københavns Kommune lejer servicearealerne ved en lejeaftale mellem Københavns Kommune og fsb, som beskrevet under løsningsafsnittet.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti på op til 121,22 mio. kr. for realkreditlån til boligerne.
6. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på op til 81,70 mio. kr. til servicearealerne.
7. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at give tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne, i alt 3,20 mio. kr.
8. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessum, under forudsætning af at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

9. at Københavns Kommune ift. ejendommen matr.nr. 18b giver afkald på tillægskøbesum ved opførelse af almene boliger med et samlet bruttoetageareal på ca. 7.828 m<sup>2</sup> inkl. kælder i overensstemmelse med bilag 2, under forudsætning af godkendelse og frigivelse af det under 2. at-punkt anførte grundkapitallån.

Det forudsættes, at eventuelle merudgifter, som følge af sagen, afholdes inden for henholdsvis Teknik- og Miljøudvalgets og Sundheds- og Omsorgsudvalgets budgetrammer.

## Problemstilling

Med Moderniseringsplan 2 og 3, vedtaget med Budget 2011 (BR 7. oktober 2010) og Budget 2018 (BR 5. oktober 2017) gældende for perioden 2011-2025, blev finansierings- og planlægningsgrundlaget tilvejebragt for ombygning af utidssvarende plejeboliger og nybygning af plejecentre.

Plejhjemmet i Sundparken på Amager, som opføres af den almene boligorganisation fsb, vil i overensstemmelse med moderniseringsplanen bidrage med 80 nye plejeboliger med serviceareal og sikre den nødvendige plejeboligkapacitet.

Borgerrepræsentationen skal på baggrund heraf tage stilling til opførelse af det indstillede projekt, herunder kommunal støtte i form af grundkapital, garanti til realkreditlån og anlægsbevilling mv.

Borgerrepræsentationen skal desuden godkende, at der gives afkald på tillægskøbesum for de projekterede almene boliger i overensstemmelse med Borgerrepræsentationens beslutning den 4. februar 2021.

## Løsning

Det indstillede projekt er vurderet af et bedømmelsesudvalg med repræsentanter fra Økonomiforvaltningen, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen samt Teknik- og Miljøforvaltningen. Bedømmelsesudvalget anbefaler, at det indsendte projekt accepteres. Betingelser for godkendelse samt præsentation af projektet fremgår af bilag 2.

### Sundheds- og Omsorgsforvaltningens bemærkninger til projektet

Andelen af ældre borgere på Amager er steget markant de senere år. Derfor er der behov for, at området får et nyt plejehjem. Sundparken er ideel til placeringen af et nyt plejehjem, da det er Danmarks største ældreboligafdeling med 490 boliger. Sundparken rummer desuden en sygeplejeklinik og en stor hjemmeplejeenhed samt på sigt ca. 25 tryghedsboliger.

Amager har pt. fem plejehjem, hvoraf fire allerede er moderniseret og ét som ikke er moderniseret. Alle de fem eksisterende plejehjem ligger på Amager Vest, og også derfor er placeringen i Sundparken på Amager Øst velegnet.

Placeringen af det nye plejehjem giver de kommende beboerne mulighed for deltagelse i et aktivt og mangfoldigt nærmiljø, hvor plejhjemmet så vidt muligt formidler en fysisk, kulturel og social sammenhæng med lokalområdets egenart. Plejhjemmet forholder sig bygningsmæssigt til lokalområdet og vil i videst muligt omfang invitere til interaktion mellem plejecentret og naboer/lokalsamfund.

Plejehjemmet udformes med størst mulig fokus på de ældres hverdag, så beboerne sikres en følelse af tryghed og trivsel i dagligdagen og nærhed til personalet. Gennem hoveddisponeringen og arkitektur – med hensyn til genkendelighed, tydelighed og klar logik i de fysiske omgivelser – vil det nye plejehjem sikre størst mulig mobilitet, sikkerhed og selvhjulpethed for beboerne og besøgende.

2-rums plejeboligerne indeholder soveværelse, stue samt badeværelse, med mulighed for at fjerne væggen mellem soverum og stue, så beboeren kan få ét stort værelse. Gulvene i beboernes soveværelser og stuer bliver af træ, og næsten alle værelser får en karnap/fransk altan. Der kommer også et mindre antal 1-rums boliger på hver etage.

Boligetagerne er disponeret med tilhørende servicearealer til personalefaciliteter samt beboernes fællesarealer til spisekøkken og opholdsstue. Stueetagen er indrettet med fællesfaciliteter til

aktiviteter, træning, fællesspisning, frisør og tandpleje samt personalefaciliteter til administration og service.

Med nær afstand til offentlige transportmidler har plejehjemmets beliggenhed give gode trafikale forbindelser for personalet samt for besøgende.

Boliglejen anslås til ca. 1.568 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år og forbrugsudgifter til ca. 164 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Huslejen for en gennemsnitsplejebolig på ca. 68 m<sup>2</sup> bliver dermed på ca. 8.885 kr. pr. måned og inkl. skønnet forbrug forventes den samlede husleje – før boligsikring – at blive på ca. 9.814 kr. pr. måned, hvilket ligger på gennemsnittet for huslejen på andre sammenlignelige nye plejehjem. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen får 100 % anvisningsret til boligerne og lejer servicearealerne af boligorganisationen, som der også indgås en aftale om drift og vedligehold med.

Plejehjemsprojektet i Sundparken er areal-, indholds- og funktionsmæssigt disponeret i forhold til de politiske fastsatte ”10 principper for fremtidens plejeboliger” tiltrådt i Sundheds- og Omsorgsudvalget d. 18. december 2013. Projektet er under udvikling. Det endelige antal og type af boliger mv. kan derfor blive justeret.

Byggeriet skal opføres indenfor det statslige maksimumsbeløb for plejeboliger, der i 2021 er på 31.190 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal inkl. energitillæg. Erfaringen viser, at det er svært at bygge for et mindre beløb på grund af de nødvendige faglige krav, velfærdsteknologiske løsninger, gennemførelse af de politisk vedtagne principper for plejeboliger, grundkøb, miljøudgifter m.v. Skal byggeriets kvadratmeterpris være lavere end 31.190 kr., vil dette kræve en fravigelse af de politiske vedtagne principper, som Sundheds- og Omsorgsudvalget har tiltrådt.

*Sundheds- og Omsorgsforvaltningens redegørelse for høringsproces*

Sagen sendes i høring til Ældrerådet og Amager Øst Lokaludvalg. [afventer høringssvar].

Der henvises til bilag 3 med Sundheds- og Omsorgsforvaltningens gennemgang af høringen og bilag 4 og 5 for høringssvarene fra henholdsvis Ældrerådet og lokaludvalget.

### **Teknik- og Miljøforvaltningens bemærkninger til projektet**

Bygningen opføres i form af to bygningsstokke i fem etager, der følger samme retning som de eksisterende stokke i Sundparken og dennes bebyggelsesplan. En mellembygning i fem etager binder disse to stokke sammen.

Plejehjemmet opføres med saddeltag og røde teglfacader som det eksisterende Sundparken og mellembygningen i samme materialer med reliefvirkning.

Der udføres varierende kantzoner der tilpasser sig bygningens møde med de forskellige byrum.

Projektet lever op til den arkitektoniske, boligmæssige og miljømæssige standard, som understøtter kommunens boligpolitiske målsætninger. Teknik- og Miljøforvaltningen kan fremsætte vilkår i forhold til den fornødne bearbejdning af eksempelvis bebyggelsesplan og planløsninger, jf. bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. § 18 stk. 2 og 3.

### **Økonomiforvaltningens bemærkninger til projektet**

I overensstemmelse med Borgerrepræsentationens beslutning den 4. februar 2021 og den vedtagne hjemmel hertil i Almenboligloven indstilles det, at kommunen giver afkald på tillægskøbesum for de projekterede almene boliger på ejendommen matr.nr. 18b, idet ejendommen ikke er

beliggende i et udsat boligområde, betinget af samtidig godkendelse og efterfølgende frigivelse af grundkapitallån til boligprojektet. Teknik- og Miljøforvaltningen vil - på baggrund af bemyndigelse til forvaltningerne - i forbindelse med skemagodkendelser påse, at afkaldet på tillægskøbesum ikke bevirker en forhøjet grundkøbesum for den nye boligafdeling, men kommer denne til gode i form af billigere og/eller bedre byggeri.

## Økonomi

Anskaffelsessummen for de 80 plejeboliger er beregnet til 162,06 mio. kr. Nye almene plejeboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 % realkreditlån, 10 % kommunalt grundkapitallån og 2 % beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, som derefter udbetaler lånet til den almene driftsherre. Grundkapitallånet skal afdrages af den almene boligafdeling senest efter 50 år, men er rentefrit i hele perioden. Udgiften afholdes af Sundheds- og Omsorgsudvalget på finansposter funktion 8.32.24.5.

Kommunen skal derudover give garanti for realkreditlånene i boligerne. Garantien anslås at blive på 121,22 mio. kr. Det præcise beløb vil bero på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi.

Udgiften til opførelse af servicearealerne er beregnet til ca. 81,70 mio. kr. inkl. moms. Staten yder et tilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet bolig, dvs. her 3,20 mio. kr. Resten af udgiften på 78,50 mio. kr. finansieres med et realkreditlån med kommunegaranti på op til 100 % af lånets størrelse. Den endelige garanti afhænger af realkreditinstituttets vurdering af servicearealets handelsværdi.

Garantierne medfører ikke i sig selv bevillingsmæssige konsekvenser for Teknik- og Miljøudvalget. Garantierne kommer kun til udbetaling, såfremt boligafdelingen ikke selv kan betale ydelserne på lånet. Forvaltningerne har ikke på nuværende tidspunkt indikationer på, at garantierne vil komme til udbetaling.

I forhold til afkald på tillægskøbesum har sagen ingen bevillingsmæssig virkning. Afkaldet er en følge af Borgerrepræsentationens beslutning den 4. februar 2021.

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 6,48 mio. kr., hvortil der søges anlægsbevilling til Sundheds- og Omsorgsudvalget på bevilling Pleje, service og boliger, Anlæg, funktion 0.25.18.3, jf. nedenstående tabel 1.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skal leje servicearealerne. Når kommunen indgår lejemål med en privat udlejer, som kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave, skal kommunen deponere et beløb, som svarer til lejemålets ejendomsværdi. Det er i Moderniseringsplanen forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, idet der kan anvises dækning for deponering for disse servicearealer på de nuværende lejemål.

Den årlige lejeudgift for servicearealet (BBR-areal) forventes at blive på ca. 1.955 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til en samlet lejeudgift på ca. 3,4 mio. kr. Midlerne afholdes inden for rammerne af Sundheds- og Omsorgsudvalgets moderniseringsplan.

Tabel 1 viser de midler, der ansøges frigivet til Sundheds- og Omsorgsudvalgets til dækning af Sundheds- og Omsorgsforvaltningens udgifter.

Tabel 1. Anlægsbevillinger – frigivelse af anlægsmidler

Udvalg	Aktivitet/ Projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr. (2022 p/l)				I alt
				2022	2023	2024	2025	
SOU	Grundkapital	Finansposter	8.32.24.5	17.020				17.020
SOU	Anlægsbevilling til montering af servicearealer	Anlæg	0.25.18.3				6.480	6.480
<b>I alt</b>	-	-	-	<b>17.020</b>			<b>6.480</b>	<b>23.500</b>

## Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt beslutningen, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele støttetilsagn. Byggeriet forventes afsluttet i 2024. I forbindelse med byggeriets opførelse, vil der blive forelagt en sag for Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for realkreditlån til både ældreboliger og serviceareal.

Katja Kayser

Søren Hartmann Hede

Søren Wille