
5. 21 almene ældreboliger til særligt udsatte grupper på Bogfinkevej/Vestergårdsvej

Der skal tages stilling til et projekt, der er revideret væsentligt i forhold til det først godkendte projekt, og er nu tilpasset til målgrupper indenfor Moderniseringsplanen for psykisk syge og handicappede. Ændringerne i projektet samt prisstigninger medfører en højere anskaffelsessum end den oprindeligt godkendte.

INDSTILLING OG Beslutning

Socialudvalget og Teknik- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at det reviderede projekt på Bogfinkevej/Vestergårdsvej med nu 21 boliger til særligt udsatte grupper anvendes som del af en realisering af Moderniseringsplanen for handicappede og psykisk syge,
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen under forudsætning af, at der ikke er væsentlige ændringer i forhold til det foreliggende,

Socialudvalget godkendte

3. at Socialudvalget gives en negativ tillægsbevilling på 800 t. kr. til bevillingsområde Stofafhængige, funktion 0.25.13.1 og at der samtidig gives en tillægsbevilling på 800 t. kr. til Socialudvalgets finansposter funktion 8.32.24 indskud i landsbyggefonden, hvorfra der anvises kassemessig dækning for den resterende finansiering af den kommunale grundkapital på 7 % af anskaffelsessummen.
4. at Borgerrepræsentationen giver Socialudvalget en negativ tillægsbevilling på 3.800 t. kr. til bevillingsområde Voksne med særlige behov, funktion 5.38.50.3 og samtidig giver en tillægsbevilling på 3.800 t. kr. til Socialudvalgets bevillingsområde Voksne med særlige behov, funktion 0.25.18.3 driftsikring af boligbyggeri, hvorfra der anvises kassemessig dækning for kommunens køb af serviceareal svarende til beløbet for anskaffelsessummen, samt udgifter til udstykning og berigtigelse af handelen.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget oversender sagen til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

”Det præciseres, at Økonomiforvaltningen ved tiltrædelse af nærværende indstilling bemyndiges til at erhverve servicearealet på ejendommen matr.nr. 1257 Utterslev Kvarter, beliggende Bogfinkevej 1, København 2400 NV til 3,8 mio. kr. svarende til beløbet for anskaffelsessummen.

Økonomiudvalget har ingen yderligere bemærkninger til, at nærværende sag søges gennemført i den foreliggende form, idet det forudsættes, at eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Socialudvalgets budgetramme.”

Problemstilling

Borgerrepræsentationen godkendte den 11. juni 2003 (BR 323/03) indstilling om støtte til opførelse af blandt andet 17 almene ældreboliger til særligt udsatte grupper på Bogfinkevej/Vestergårdsvej.

Det viste sig imidlertid efterfølgende, at der ikke længere var behov for boliger til den påtænkte målgruppe. Ejendommens ejer, det almene boligselskab KSB afd. Vestergårdsvej /v Boligforeningen

3B, har herefter, på Socialforvaltningens foranledning, revideret projektet væsentligt og dermed tilpasset det til målgruppen indenfor Moderniseringsplanen for psykisk syge og handicappede.

Ændringerne i projektet samt periodens prisstigninger har medført, at pr. m² overstiger projektet ved skema B den godkendte anskaffelsessum ved skema A med ca. 40 %.

Løsning

De stigende byggepriser i kombination med ændringerne af projektet betyder, at anskaffelsessummen er steget fra ca. 19,3 mio. kr. til ca. 29,7 mio. kr. (eksklusiv anskaffelsessum for servicearealer). Derudover har det vist sig nødvendigt at etablere serviceareal for personalet, der skal tilse målgruppen.

De væsentligste afvigelser består i, at de oprindeligt projekterede knap 200 m² fællesarealer i stueetagen, der var forbeholdt den eksisterende afdelings beboere, i stedet indrettes som boliger. Antallet af særboliger er derfor steget fra 17 til 21, og boligdelen er udvidet fra 791 m² til 1.111 m².

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at stigningen i anskaffelsessummen er væsentlig, men kan tilskrives de realudgifter, der er forbundet med de fysiske ændringer af projektet samt pristalsreguleringen over 5 år.

Projektet har fået tilsagn, inden der blev indført maksimumsbeløb for anskaffelsessummen (p.t. på 24.070 kr./m² for ældreboliger), og er derfor ikke lovmæssigt forpligtiget til at overholde dette maksimum.

Anskaffelsessummen for byggeriet er nu 26.723 kr./m². Huslejen for særboligerne er i skema B på 1.174 kr./m²/år, svarende til en månedlig husleje på mellem 4.696 kr. og 5.674 kr. Særboligerne er 1-rumsboliger med et bruttoareal på mellem 48 m² og 58 m² med eget køkken, bad og toilet og lever dermed op til den politisk godkendte boligstandard for målgruppen.

Socialforvaltningen vurderer, at målgruppen efter husleje har det politisk godkendte rådighedsbeløb og derfor vil kunne betale huslejen. Der henvises i den forbindelse til Socialforvaltningens notat om behovet for nybyggeri til særligt udsatte grupper, der er vedlagt som *bilag 2*.

Borgerrepræsentationen godkendte den 10. april 2003 (BR 173/03) fællesindstillingen om udbud af kommunale grundkapitallån til almene boliger, hvori projektet på Bogfinkevej indgik, og hvor det blev anset for at være undtaget for udbud af bygherrerollen. Den daværende kommunale grundkapital udgjorde 7 % af anskaffelsessummen, hvilket fortsat gælder.

Socialforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller på baggrund heraf, at Borgerrepræsentationen godkender, at det reviderede projekt gennemføres, og at boligerne anvendes som en del af en realisering af Moderniseringsplanen for psykisk syge og handicappede.

Forvaltningerne indstiller samtidig, at Borgerrepræsentationen bemyndiger Teknik- og Miljøudvalget til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen under forudsætning af, at det endelige projekt ved skema C ikke afviger væsentligt fra skema B-projektet.

Forvaltningerne indstiller derudover, at der af de 4x10 mio. kr., som er afsat til en intensiveret boligsocial indsats, gives en kapitalbevilling til Socialudvalget på yderligere 0,8 mio. kr. til finansiering af den kommunale grundkapital på 7 % af anskaffelsessummen.

Da personalet har behov for serviceareal i tilknytning til boligerne, indstiller forvaltningerne endvidere, at der til Socialudvalget gives en kapitalbevilling på 3,8 mio. kr. til kommunens køb af

serviceareal svarende til beløbet for anskaffelsessummen.

Samarbejdsorganet vedrørende boliganvisning har behandlet og accepteret den forhøjede kapitalbevilling på 0,8 mio. kr. til finansiering af den kommunale grundkapital.

Økonomi

Borgerrepræsentationen godkendte den 11. juni 2003 (BR 323/03) en kapitalbevilling til finansiering af den kommunale grundkapital på daværende 1,3 mio. kr. med kasse­mæssig dækning på Funktion 5.99.1, bevilling: Voksne med særlige behov. I dag er bevillingen overført til bevillingsområdet ”Stofafhængige”, funktion 25.13.1

Socialforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at kapitalbevillingen på yderligere 0,8 mio. kr. til den kommunale grundkapital på 7 % af anskaffelsessummen sker ved kasse­mæssig dækning på bevillingsområdet ”Stofafhængige”, funktion 25.13.1. Den samlede kommunale grundkapital udgør herefter 2,1 mio. kr.

Forvaltningerne indstiller samtidig, at kapitalbevillingen på 3,8 mio. kr. til kommunens køb af serviceareal sker ved kasse­mæssig dækning fra bevillingsområdet ”voksne med særlige behov” på funktion 5.38.50.3.

Den almene boligorganisation KSB /v Fællesadministrationen 3B har udviklet projektet med specialindrettede særboliger på foranledning af kommunen og har lagt ud for projekteringsudgifterne. I tilfælde af, at projektet ikke godkendes af Borgerrepræsentationen, vil projekteringsudgifterne finansieres af de 4x10 mio. kr., der er afsat til en intensiveret boligsocial indsats, på bevillingsområdet ”Stofafhængige”, funktion 25.13.1. Dette er i overensstemmelse med aftalen mellem kommunen og den almene sektor om opførelse af boliger til særligt udsatte grupper.

Hvis projektet ikke godkendes, tilbageføres de allerede overførte 1,2 mio. kr. til kommunal grundkapital til Socialforvaltningen, bevillingsområdet ”Stofafhængige”, funktion 25.13.1

Byggeriet udløser tillægskøbesum til kommunen. På baggrund af projektjusteringer i forhold til det tidligere godkendte støttetilsagn forhøjes tillægskøbesummen til Københavns Kommune med 467.280 kr. til i alt 724.500 kr.

Se i øvrigt Teknik- og Miljøforvaltningens notat om projektet, arkitektur og økonomi, der er vedlagt som bilag 1.

Videre proces

Efter Borgerrepræsentationens godkendelse af projektet skal Teknik- og Miljøudvalget godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen (skema B), hvorefter KSB /v Fællesadministrationen 3B kan påbegynde byggeriet, der kan være klar til indflytning ultimo 2009.

Entreprenørens tilbud er gældende indtil den 1. september 2008.

Annette Laigaard

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 til Fællesindstilling om 21 almene ældreboliger til særligt udsatte grupper på Bogfinkevej/Vestergårdsvej](#)

[Bilag 2 til Fællesindstilling om 21 almene ældreboliger til særligt udsatte grupper på Bogfinkevej/Vestergårdsvej](#)

[Oversigt over politisk behandling](#)

Indstillingen blev anbefalet.