



Til Sundheds- og Omsorgsudvalget

**Notat vedrørende plejehjem og grundpriser på
Christianshavn**

19. juni 2019

Sagsnr.
2019-0162138

Dokumentnr.
2019-0162138-1

Sagsbehandler
Per Christensen

I forbindelse med udvalgs mødet den 23. maj bad udvalget om en uddybende forklaring på, hvorfor det er vanskeligt at etablere et plejehjem på Christianshavn.

Alle nye plejehjem - uanset om der er tale om et nybyggeri eller en totalrenovering af en eksisterende bygning - skal opføres efter bestemmelserne i almenboligloven. Denne lov fastsætter bl.a. et maksimalt beløb for opførelsesprisen pr. kvadratmeter for plejeboliger. Maksimumbeløbet er for 2019 på ca. 30.500 kr. pr. m² inkl. energitillæg og moms. Inden for dette beløb skal udgifterne til grundkøb også afholdes.

Den samlede byggesagssum for et alment plejehjem fordeler sig overordnet set på 3 hovedområder:

- Grundkøbesum (inkl. evt. nedrivning, forurening og ledningsarbejder mv.)
- Omkostninger til arkitekt- og ingeniørrådgivning, låneomkostninger og gebyrer mv.
- Alle håndværkerudgifter til selve opførelse af byggeriet.

For at kunne bygge et moderne plejehjem skal der - med de nuværende byggepriser i København - anvendes ca. 2/3 af maksimumbeløbet på håndværkerudgifter, svarende til ca. 20.000 kr. pr. m² inkl. moms.

Udgifterne til grundkøb og byggesagens samlede rådgivningsomkostninger må således samlet set ikke overstige ca. en tredjedel af maksimumbeløbet. I praksis giver dette en maksimal mulig grundkøbspris på ca. 4 - 4.500 kr. pr. m², hvis der skal kunne opføres et moderne plejehjem.

På Christianshavn er grundpriserne typisk på over 10.000 kr. pr. m², hvilket medfører, at den tilbageværende sum til håndværkerudgifterne reduceres til ca. 15.000 kr. pr. m².

Center for
Administration
Afdeling for Bolig
og Modernisering

Sjællandsgade 40,
Bygning G, 2. sal
2200 København N

EAN nummer
5798009291004

Det er med de nuværende byggepriser ikke muligt at bygge et moderne plejehjem for det beløb.

Samtidig er det ikke en løsning at bygge færre m² og mindre boliger, da byggesummen "udløses" pr. m² og et mindre plejehjem derfor blot vil betyde tilsvarende færre penge at bygge for.

De meget høje grundpriser på Christianshavn skyldes stor efterspørgsel og et meget lille udbud. Kombinationen af stærkt stigende grundpriser i et af byens mest attraktive kvarterer sammenholdt med de nuværende konjunkturbetingede høje håndværkerudgifter, gør det således for nuværende efter forvaltningens vurdering reelt umuligt at bygge et alment plejehjem på Christianshavn.

Det skal bemærkes, at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen igennem længere tid - bl.a. i samarbejde med Økonomiforvaltningen - har undersøgt mulighederne for etablering af et plejehjem på Christianshavn.

Medio 2018 gennemførte Sundheds- og Omsorgsforvaltningen et udbud af grundkapital (kommunens andel af opførelsesprisen for plejeboligerne) blandt de almene boligselskaber for at afprøve, om boligselskaberne kunne finde et egnet grundareal til et plejehjem på Christianshavn, der kunne erhverves til et beløb, der lå indenfor mulighederne af rammebeløbet.

Der kom ingen bud fra boligselskaberne, hvilket skyldtes meget høje grundpriser i området kombineret med få eller ingen ledige byggegrunde.