

6. Fællesindstilling ombygning af Dronning Ingrid Hjem etape 2 (Skema A) (2010-69787)

Dronning Ingrids Hjem foreslås færdiggjort ved opførelse af 56 moderne 2-rums almene ældreboliger (plejeboliger) med tilhørende serviceareal (etape 2 af i alt 2 etaper). Borgerrepræsentationen skal godkende anskaffelsessum, kommunal garanti og grundkapitallån.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at godkende projekt til indretning af 56 moderne 2-rums ældreboliger med tilhørende serviceareal (plejeboliger),
2. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitallån på 7 % af anskaffelsessummen for plejeboligerne med i alt 5,7 mio. kr. Der anvises kassemessig dækning under Sundheds- og Omsorgsudvalget på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden),
3. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti for den yderste del af realkreditlån til plejeboligerne (ca. 40 mio. kr.) under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,
4. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at give tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne, i alt 2,2 mio. kr.,
5. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på 30,8 mio. kr. til servicearealerne,
6. at der gives en kapitalbevilling på 3,8 mio. kr. (inkl. moms) til Sundheds- og Omsorgsudvalget på bevilling Pleje, service og boliger, Anlæg, funktion 0.25.18.3 til montering af servicearealerne. Der anvises kassemessig dækning under Sundheds- og Omsorgsudvalget via anlægsbudgettet afsat til moderniseringsplanen, og
7. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, forudsat at der ikke er væsentlige ændringer i forhold til det foreliggende.

Problemstilling

Dronning Ingrids Hjem, Carl Jacobsens Vej 8 i Valby, er opført i 1971 og er bygnings- og indretningsmæssigt forældet med nedslidte installationer. Hjemmet er oprindeligt opført som 3 bygninger, hvor bygning 1 og 3 indeholdt i alt 175 1-rums boliger og mellembygningen, bygning 2, de tilhørende servicearealer og fælleslokaler m.m. Borgerrepræsentationen gav på mødet den 13. oktober 2005 (BR 549/05) tilsagn til ombygning af plejehjemmet til 96 moderne 2-rums boliger med tilhørende servicearealer. Kort før færdiggørelse af etape 1 og indflytning nedbrændte den nyrenoverede bygning 1. Borgerrepræsentationen godkendte på mødet den 11. december 2008 (2008-126601) nedrivning og genopførelse af den nedbrændte bygning som en ny og udvidet etape 1 med 78 moderne plejeboliger. Etape 1 forventes indflytningsklar oktober/november 2010.

Løsning

Etape 2 af projektet har til formål at færdiggøre det igangværende byggeri, etape 1, ved at erstatte den tilbageværende bygning 3 med 56 nybyggede og moderne 2-rums ældreboliger (plejeboliger) på ca. 66 m² (inkl. andel i fællesarealer og fælles adgangsarealer) med tilhørende serviceareal. Den samlede bygning vil efter færdiggørelsen rumme i alt 134 ældreboliger (plejeboliger) med tilhørende serviceareal. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen og opfylder

Bygningsreglementets krav om tilgængelighed. Projektet overholder kommunens retningslinjer for miljø i byggeri og anlæg, idet der dog er dispensation for kravet om anvendelse af gas i køkkener. Indretningen af de enkelte boliger overholder tillige arbejdsmiljølovens krav til arbejdspladser. Der er nærmere redegjort for indretningen i bilag 1.

Generelt ønskes skabt fysiske rammer, der giver de ældre tryghed i dagligdagen og nærhed til personale. Rammerne skal samtidig tilgodese de ældres behov for privatliv i egen bolig og give mulighed for socialt samvær i fællesarealer.

Det bemærkes, at de nuværende beboere i bygning 3 sammen med personalet flytter samlet til den nybyggede etape 1.

Den månedlige boligafgift i plejeboligerne forventes at blive ca. 6.500 kr. Forvaltningerne vurderer, at målgruppen med de gældende boligstøtteregler kan betale den pågældende husleje, idet boligydelsen udgør ca. 4.700 kr. for en folkepensionist uden anden indtægt (den reelle husleje bliver dermed ca. 1.800 kr. om måneden).

Høring

Sagen har været i høring, og Ældrerådene har ikke nogen bemærkninger til projektet, jf. bilag 3.

Økonomi

Udgiften til etape 2 i ombygning og udvidelse af Dronning Ingrid's Hjem er beregnet til i alt 114,3 mio. kr., hvoraf boligerne tegner sig for 81,2 mio. kr. eller 22.091 kr./m². Anskaffessummen overholder dermed det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn i 2010 på 25.710 kr./m².

Anskaffessummen for boligerne finansieres i henhold til almenlovens § 118, jf.

ikrafttrædelsesbestemmelserne § 6, stk. 3, på følgende måde:

Realkreditlån (91 %)	73,9 mio. kr.
Kommunal grundkapital (7%)	5,7 mio. kr.
Beboerindskud (2%)	1,6 mio. kr.
I alt	81,2 mio. kr.

Realkreditlånet får kommunegaranti, jf. almenboliglovens § 127, for den yderste del af lånet, jf. bilag 2 om økonomi, husleje og finansiering. Grundkapitallånet på ca. 5,7 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdragsfrit og tilbagebetales senest efter 50 år, jf. almenboliglovens §§ 120 - 126.

Udgiften til ombygning af servicearealerne er beregnet til 33,0 mio. kr. eller 23.851 kr./m², der i medfør af almenboliglovens §§ 140 - 142 finansieres således:

Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	2,2 mio. kr.
Realkreditlån (med 100 % kommunal garanti)	30,8 mio. kr.
I alt	33,0 mio. kr.

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 3,8 mio. kr., hvortil der søges kapitalbevilling til Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Servicearealerne, som kommunen monterer og lejer, stilles til rådighed for den organisation, som skal varetage den plejemæssige drift.

Såfremt indstillingen godkendes, vil kommunens grundkapitallån til plejeboligerne blive ca. 5,7 mio. kr., og den kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive ca. 40 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da det beror på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi, jf. bilag 2 om økonomi, husleje og finansiering. Den kommunale garanti for servicearealet bliver på ca. 30,8 mio. kr.

Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Byggeriet udløser en tillægskøbesum til Københavns Kommune på ca. 1,4 mio. kr. for tilbygning af ca. 1.183 m². Plejehjemmet er frikøbt for hjemfaldspligt til kommunen.

Det er i Moderniseringsplan I forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, når der er tale om erstatning af servicearealer på selvejende plejehjem, idet der kan anvises dækning for deponeringen til disse servicearealer på de nuværende lejemål.

Videre proces

Efter Borgerrepræsentationens beslutning vil forvaltningen meddele støttetilsagn, hvorefter Arbejdernes Andels-Boligforening kan påbegynde nedrivningen og genopbygningen, der forventes færdig i begyndelsen af 2012. Der kommer en sag til Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for realkreditlån til ældreboligerne og servicearealet.

Hjalte Aaberg

Lene Sillasen

bilag

[Bilag 1. Dronning Ingrid Hjem etape 2](#)

[Bilag 1: Dronning Ingrid Hjem etape 2](#)

[Bilag 2. Notat om økonomi vedrørende Dronning Ingrid Hjem etape 2](#)

[Bilag 2: Notat om økonomi vedrørende Dronning Ingrid Hjem etape 2](#)

[Bilag 3. Høringssvar fra ældrerådene vedrørende ombygning af Dr. Ingrids hjem, etape 2.](#)

Sundheds- og Omsorgsudvalgets beslutning den 20.05.2010

Indstillingen blev godkendt.

