

3. Fællesindstilling om støtte til om- og tilbygning af Dronning Ingrid's Hjem (etape 1) (2008-129382)

Dronning Ingrid's Hjem foreslås ombygget til 79 moderne 2-rums almene ældreboliger (plejeboliger) med tilhørende serviceareal (etape 1 af 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 overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende projekt til indretning af 79 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 boligerne på 132,9 mio. kr., i alt 9,3 mio. kr. og kommunal garanti. Der anvises kassemæssig dækning under Sundheds- og Omsorgsudvalget på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden),
3. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at give tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne, i alt 3,1 mio. kr.,
4. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på 39,0 mio. kr. til servicearealerne,
5. at der gives en kapitalbevilling på 5,3 mio. kr. (ekskl. moms) til Sundheds- og Omsorgsudvalget på bevilling Pleje, service og boliger, Anlæg, funktion 0.25.18.3 til montering af servicearealerne. Der anvises kassemæssig dækning under Sundheds- og Omsorgsudvalget via anlægsbudgettet afsat til moderniseringsplanen, samt
6. 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 Ingrid's Hjem er opført i 1971, og er 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 i 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 og indflytning af etape 1 nedbrændte bygning 1, og der resterer nu bygning 2 med service- og fællesarealer og bygning 3 med 96 1-rums boliger.

Løsning

Projektet har til formål at erstatte brandtomten og mellembygningen med 79 moderne 2-rums ældreboliger på ca. 67 m² (inkl. andel i fællesarealer) med tilhørende serviceareal (plejeboliger) og fælles adgangsarealer. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, og opfylder Bygningsreglementets krav om tilgængelighed. Projektet overholder kommunens retningslinier 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. Der vil senere skulle tages stilling til etape 2, som erstatter den nuværende bygning 3 og forventes at indeholde 57 boliger af tilsvarende størrelse.

Generelt ønskes skabt fysiske rammer, der giver de ældre en følelse af tryghed i dagligdagen og nærhed til personale. Rammerne skal samtidig tilgodese de ældres behov for privatliv i egen bolig og dermed skabe en værdig ramme om deres liv.

Det lokale ældreråd og lokaludvalg er positivt indstillet overfor projektet, jf. vedlagte høringsvar (bilag 3).

I ansøgningsmaterialet er der konstateret en mindre unøjagtighed i arealfordelingen mellem serviceareal og boliger. Det vil blive korrigeret i den videre projektering.

Den månedlige boligafgift i plejeboligerne forventes at blive ca. 7.000 kr. Forvaltningerne vurderer, at målgruppen med de gældende boligstøtteregler kan betale den pågældende husleje, idet boligydelsen udgør ca. 5.550 kr. for en folkepensionist uden anden indtægt. (Den reelle husleje bliver dermed ca. 1.500 kr.).

Økonomi

Udgiften til ombygning og udvidelse af plejehjemmet er beregnet til 132,9 mio. kr. eller 24.070 kr./m² og overholder dermed det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn i 2008.

Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

- realkreditlån (91 %) 121,0 mio. kr.
- kommunal grundkapital (7 %) 9,3 mio. kr.
- beboerindskud (2 %) 2,6 mio. kr.

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet, se i øvrigt Teknik- og Miljøforvaltningens bilag 2 om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 9,3 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

Udgiften til ombygning af servicearealerne er beregnet til 42,8 mio. kr., eller 23.829 kr./m², der finansieres således:

- anskaffelsessum 42,8 mio. kr.
- statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes) 3,1 mio. kr.
- realkreditlån (med 100 % kommunal garanti) 39,7 mio. kr.

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 5,3 mio. kr., hvortil der søges kapitalbevilling til Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Servicearealerne, som kommunen monterer og lejer, stilles til rådighed for den organisation, som skal stå for plejeindsatsen i plejeboligbyggeriet.

Hvis indstillingen følges, vil kommunens grundkapital til plejeboligerne blive ca. 9,3 mio. kr., og den kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive mellem 49,4 mio. kr. og 68,2 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da det beror på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi, se nærmere i bilag 2 om kommunal garanti. Den kommunale garanti for servicearealet bliver på ca. 39,7 mio. kr.

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

Byggeriet udløser en tillægskøbesum til Københavns Kommune på ca. 3,3 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

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil forvaltningen meddele støttetilsagn, hvorefter Arbejdernes Andels-Boligforening kan påbegynde ombygningen, der forventes færdig i foråret 2010. Der kommer en sag til Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for realkreditlån til ældreboligerne og servicearealet. Det forudsættes, at der senere gives tilsagn om støtte til etape 2, bygning 3, når planforholdene er afklaret ved en ny lokalplan.

Hjalte Aaberg

Lene Sillasen

bilag

[Bilag 1. Redegørelse for baggrund, arkitektur, boliger, oversigtskort, situationsplan og facader](#)

[Bilag 2. Teknik- og Miljøforvaltningens notat om kommunal garanti](#)

[Bilag 3. Høringssvar fra det lokale ældreråd/lokaludvalg](#)

