

**5. Fællesindstilling om støtte til opførelse af 72 almene plejeboliger på Valby Laggade 95, "Langgadehus" (Eksempelprojektet). (2008-128616)**

Borgerrepræsentationen skal i forbindelse med opførelse af 72 almene ældreboliger med tilknyttet serviceareal (plejeboliger) på Valby Laggade 95 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 opførelse af 72 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 på 114,5 mio. kr., i alt 8 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 2,9 mio. kr.,
4. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på 82,6 mio. kr. til servicearealerne,
5. at der til montering af servicearealerne gives en kapitalbevilling på 4,9 mio. kr. (ekskl. moms) til Sundheds- og Omsorgsudvalget på bevilling Pleje, service og boliger, Anlæg, funktion 0.25.18.3.. Der anvises kassemæssig dækning under Sundheds- og Omsorgsudvalget via anlægsbudgettet, 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**

Borgerrepræsentationen tiltrådte i mødet den 1. juni 2006 (BR 333/06) at yde støtte i henhold til almenboligloven til opførelse af 68 almene plejeboliger og 24 almene familieboliger på Valby Laggade 95, "Langgadehus". I projektet indgik tillige 27 private boliger.

Efter afholdt licitation lå prisen imidlertid væsentligt over det budgetterede, og det har derfor været nødvendigt at omprojektere projektet. I den forbindelse er der efter aftale sket rådgiverskift. Det aktuelle projekt omfatter alene almene plejeboliger med Boligselskabet AKB som driftsherre, medens de almene familieboliger er udgået af projektet. Bebyggelsens familieboliger gennemføres nu i privat regi med Kuben som bygherre.

## Løsning

Overordnet 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. Der tilstræbes godt samspil mellem ude- og indearealer med fællesfunktioner primært placeret mod fælles udearealer.

Projektet, der har til formål at opføre 72 nye almene plejeboliger på Valby Langgade 95, er bygget op over det oprindelige konkurrenceprojekt og den for området gældende lokalplan.

Bygningsreglementets krav om tilgængelighed er opfyldt, ligesom indretningen af de enkelte boliger overholder arbejdsmiljølovens krav til arbejdspladser. Der er nærmere redegjort for projektet i bilag 1.

Det lokale ældreråd/lokaludvalg er positivt indstillet overfor projektet, jf. vedlagte høringssvar, bilag 3a og 3b.

Den månedlige boligafgift i plejeboligerne på 66 m<sup>2</sup> forventes at blive ca. 6.890 kr. Forvaltningerne vurderer, at med de gældende boligstøtteregler kan målgruppen betale den pågældende husleje, idet boligydelsen udgør 5.615 kr. for en folkepensionist uden anden indtægt.

## Økonomi

Udgiften til opførelse af plejeboligerne er beregnet til 114,5 mio. kr. eller 24.070 kr./m<sup>2</sup> og overholder dermed det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn i 2008. Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

- realkreditlån (91 %) 104,2 mio. kr.
- kommunal grundkapital (7 %) 8,0 mio. kr.
- beboerindskud (2 %) 2,3 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. 8 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsudvalget 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 85,5 mio. kr., eller 24.860 kr./m<sup>2</sup>, der finansieres således:

- anskaffelsessum 85,5 mio. kr.
- statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes) 2,9 mio. kr.
- realkreditlån (med 100 % kommunal garanti) 82,6 mio. kr.

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 4,9 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. 8 mio. kr., og den kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive mellem 53,1 mio. kr. og 59,4 mio. kr. Det præcise beløb beror på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi, se nærmere i bilag 2 om kommunal garanti. Den kommunale garanti for servicearealet bliver på ca. 82,6 mio. kr.

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

Som anført i ovennævnte indstilling (BR 333/06) er det forudsat, at der ikke skal ske deponering, da leje af servicearealerne ikke er en ny aktivitet, men videreførelse af aktiviteter til erstatning for plejehjem m.v., der helt nedlægges. Denne forudsætning gælder fortsat.

### **Videre proces**

Når Teknik- og Miljøudvalget og Sundheds- og Omsorgsudvalget har behandlet indstillingen, skal den forelægges for Økonomiudvalget i mødet den 18. november 2008 og derefter for Borgerrepræsentationen den 11. december 2008.

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil forvaltningen meddele støttetilsagn, hvorefter AKB og Kuben kan påbegynde ombygningen, der forventes færdig i efteråret 2010. 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. Kort over området omkring Langgadehus](#)

[Bilag 2. Kommunal garanti](#)

[Bilag 3a. Høringssvar fra De Københavnske Ældreråd vedr. Valby Langgade 95](#)

[Bilag 3b. Høringssvar fra Valby Lokaludvalg vedr. Valby Langgade 95](#)

