

---

## 5. Fællesindstilling fra TMF og SUF: Støtte til om- og tilbygning af Tingbjerg Plejehjem

Plejehjemmet foreslås ombygget til 55 moderne 2-rums almene ældreboliger (plejeboliger) med tilhørende serviceareal. 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 55 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 89,9 mio. kr., i alt 6,3 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 2,2 mio. kr.,
4. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på 21,5 mio. kr. til servicearealerne,
5. at der gives en kapitalbevilling på 3,7 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, og
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

Tingbjerg Plejehjem er opført i 1972 og er beliggende i et område, der på grund af dets historie, karakter og vellykkede bebyggelsesplan, er klassificeret som værende af høj bevaringsværdi. Plejehjemmet er indretningsmæssigt forældet og installationerne er nedslidte. Det består af 48 ikke tidssvarende 1-rums boliger med toilet og bad.

Borgerrepræsentationen godkendte i mødet den 13. december 2007 (BR 578/07) Sundheds- og Omsorgsudvalgets forslag om at påbegynde forberedelsen af ombygningen. Sundheds- og Omsorgsudvalget godkendte byggeprogrammet den 15. maj 2008.

## Løsning

Projektet har til formål at modernisere plejehjemmet ved, at indrette 55 moderne, lyse 2-rums ældreboliger med tilhørende serviceareal (plejeboliger). I den forbindelse udbygges med to tilbygninger på i alt 1.444 m<sup>2</sup>. Samtidig genoprettes og moderniseres plejehjemmets nedslidte installationer. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen og opfylder Bygningsreglementets krav om tilgængelighed. Indretningen af de enkelte boliger overholder tillige arbejdsmiljølovens krav til arbejdspladser. Der er nærmere redegjort for indretningen i bilag 1, hvortil der henvises.

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

Det lokale ældreråd er positivt indstillet overfor projektet, jf. vedlagte høringssvar, bilag 3.

Den månedlige boligafgift i plejeboligerne på 68 m<sup>2</sup> forventes at blive 7.548 kr. Forvaltningerne vurderer, at målgruppen med de gældende boligstøtteregler kan betale den pågældende husleje, idet boligydelsen udgør 5.960 kr. for en folkepensionist uden anden indtægt.

## Økonomi

Udgiften til ombygning og udvidelse af plejehjemmet er beregnet til 89,9 mio. kr. eller 24.069 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 %) 81,8 mio. kr.
- kommunal grundkapital (7 %) 6,3 mio. kr.
- beboerindskud (2 %) 1,8 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. 6,3 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 23,7 mio. kr., eller 24.066 kr./m<sup>2</sup>, der finansieres således:

- anskaffelsessum 23,7 mio. kr.
- statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes) 2,2 mio. kr.
- realkreditlån (med 100 % kommunal garanti) 21,5 mio. kr.

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 3,7 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 i henhold til driftsoverenskomst med kommunen.

Hvis indstillingen følges, vil kommunens grundkapital til plejeboligerne blive ca. 6,3 mio. kr., og den kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive mellem 24,2 mio. kr. og 32,3 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. 21,5 mio. kr.

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

Byggeriet udløser en tillægskøbesum til Københavns Kommune på 4 mio. kr. for tilbygning af 1.444 m<sup>2</sup>. I forbindelse med projektet frikøbes plejehjemmet for hjemfaldspligt til kommunen for knap 5 mio. kr. til Københavns Kommune. Beregningen af frikøb og tillægskøbesum er foretaget af Økonomiforvaltningen.

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 Teknik- og Miljøudvalget og Sundheds- og Omsorgsudvalget har behandlet indstillingen, skal den forelægges for Økonomiudvalget i mødet den 23. september 2008 og derefter for Borgerrepræsentationen den 2. oktober 2008.

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil forvaltningen meddele støttetilsagn, hvorefter Samvirkende Boligselskaber v/KAB 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.

*Hjalte Aaberg*

*Lene Sillasen*

### **bilag**

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

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

[Bilag 3. Høringssvar fra Brønshøj- Husum Ældreråd](#)

**Indstillingen blev godkendt.**