

7. Plejeboliger i Ørestaden (2009-103270)

Borgerrepræsentationen skal i forbindelse med opførelse af 110 almene ældreboliger med tilknyttet serviceareal (plejeboliger) i Ørestad Syd godkende anskaffelsessum, kommunal garanti og grundkapitallån samt kapitalbevilling.

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 110 almene 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 174,1 mio. kr., i alt 12,2 mio. kr. og kommunal garanti for den yderste del af realkreditlån (mellem 52 mio. kr. og 64 mio. kr.). 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 4,4 mio. kr.,
4. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på 57,8 mio. kr. til servicearealerne,
5. at der til montering af servicearealerne gives en kapitalbevilling på 7,5 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,
6. at der fraviges fra miljøretningslinierne for etablering af gas, 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

På baggrund af beslutning i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 26. juni 2008 (SOU 116/2008) blev Teknik- og Miljøudvalget bemyndiget til at afholde en åben konkurrence om byg- og driftsherrerollen for en plejeboligbebyggelse på ca. 110 plejeboliger på et stationsnært areal i Ørestad.

Konkurrencen blev afholdt i perioden 18. december 2008 til 4. marts 2009. På grundlag af de seks indkomne forslag har Bedømmelsesudvalget, der har bestået af fagpersoner, valgt tilbuddet fra AKB, København v/KAB, som Bedømmelsesudvalget ud fra en helhedsvurdering anser for det økonomisk mest fordelagtige for kommunen. Til grund for dette udbud var bl.a. boligpolitikken for ældre og de 17 principper for ombygning og nybyggeri af plejeboliger i Københavns Kommune.

AKB's vinderprojekt forelægges hermed med henblik på bevilling af den fornødne støtte i henhold til almenboligloven.

Løsning

Projektet omfatter opførelse af 110 plejeboliger på del af matr. nr. 967 Sundby Overdrev i Ørestad Syd (byggefelt 9). Bygningen placeres på hjørnet af Asger Jorns Allé og Robert Jacobsens Vej. Den gennemsnitlige boligstørrelse er på 67 m². Bebyggelsen er omfattet af godkendt lokalplan og kan opføres uden dispensationer.

Projektet ligger inden for rammerne af Sundheds- og Omsorgsforvaltningens moderniseringsplaner og er i direkte forlængelse af tidligere fremsatte ønsker for dette byområde. Et sådant byggeri vil desuden kunne bidrage til løsningen af de øvrige moderniseringsovervejelser på Amager, idet der i forvejen er ubalance her med hensyn til plejehjemsdækningen.

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 en værdig ramme om deres liv. Der tilstræbes godt samspil mellem ude- og indearealer med fællesfunktioner primært placeret mod fælles udearealer. Der er nærmere redegjort for projektet, herunder om miljøforhold i bilag 1.

Det lokale ældreråd/lokaludvalgs høringssvar omdeles på udvalgsmøderne.

På grundlag af de nye finansieringsregler, der forventes vedtaget for støttetilsagn, der meddeles efter 1. juli 2009, kan den månedlige husleje for en plejebolig på 67 m² beregnes at blive 6.030 kr. Forvaltningerne vurderer, at med de nugældende boligstøtteregler kan målgruppen betale den pågældende husleje, idet boligydelsen udgør 5.000 kr. for en folkepensionist uden anden indtægt.

Økonomi

Udgiften til opførelse af plejeboligerne er beregnet til 174,1 mio. kr. eller 23.620 kr./m² og overholder dermed det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn i 2009 med en margin på ca. 1.500 kr./m². Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

- realkreditlån (91 %) 158,4 mio. kr.
- kommunal grundkapital (7 %) 12,2 mio. kr.
- beboerindskud (2 %) 3,5 mio. kr.

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet (jf. bilag 1 om kommunal garanti). Grundkapitallånet på ca. 12,2 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 62,2 mio. kr., eller 23.632 kr./m², der finansieres således:

- anskaffelsessum 62,2 mio. kr.

- statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes) 4,4 mio. kr.
- realkreditlån (med 100 % kommunal garanti) 57,8 mio. kr.

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 7,5 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. 12,2 mio. kr., og den kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive mellem 52,3 mio. kr. og 63,9 mio. kr. Det præcise beløb beror på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi (jf. bilag 1 om kommunal garanti). Den kommunale garanti for servicearealet bliver på ca. 57,8 mio. kr. Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

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

Videre proces

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele støttetilsagn. Efter indhentning af priser på byggearbejderne forventer AKB, København v/KAB at påbegynde opførelsen af byggeriet til januar 2010. Byggeriet forventes afsluttet i august 2011. Under byggeriets opførelse vil der blive forelagt en sag for Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for realkreditlån til ældreboligerne og servicearealet.

Hjalte Aaberg

Lene Sillasen

Sagen blev udsat til den 20. august 2009.

bilag

[Bilag 1. Støtte til opførelse af 110 almene plejeboliger i Ørestad](#)

[Bilag 2. Forvaltningens kommentarer](#)

[Bilag 3. Høringssvar fra De københavnske Ældreråd vedr. Ørestaden](#)

[Bilag 4. Høringssvar fra Amager Vest Ældreråd](#)

[Bilag 5. Høringssvar fra Amager Vest Lokaludvalg](#)

