

4. Støtte til om- og tilbygning af Plejehjemmet Ryholtgård (2008-114633)

Plejehjemmet Ryholtgård foreslås ombygget til 55 moderne 2-rums almene ældreboliger med tilhørende serviceareal (plejeboliger). 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 88,8 mio. kr., i alt 6,2 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 35,3 mio. kr. til servicearealerne,
5. at der til montering af servicearealerne 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. 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

Plejehjemmet Ryholtgård er opført i 1968 og beliggende i den nordlige ende af den ene 290 m lange længe i Rymarksvænge. Det består af 80 utidssvarende 1-rums boliger med toilet og bad. På baggrund af anbefaling fra TMU og SOU godkendte Borgerrepræsentationen i mødet den 14. december 2006 at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om kommunal støtte til ombygning af plejehjemmet til 56 almene ældreboliger med tilhørende servicearealer i form af garanti for realkreditlån og kommunal grundkapital på 7 pct. af anskaffelsessummen til ældreboligerne. Teknik- og Miljøforvaltningen gav den 19. december 2006 tilsagn om støtte til ombygningen, men efter 2 afholdte licitationer lå prisen væsentligt over det budgetterede. Det har efterfølgende vist sig nødvendigt at udarbejde et nyt projekt.

Løsning

Projektet har til formål at modernisere plejehjemmet ved at indrette 55 moderne, lyse 2-rums ældreboliger med tilhørende serviceareal (plejeboliger). 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.

Der er ved dette projekt opnået besparelser ved i større omfang end i det tidligere projekt at tage udgangspunkt i den eksisterende bygning. Endvidere foretages der færre gennembrydninger af de bærende betonvægge. Herudover udbygges med en tilbygning på i alt ca. 500 m². 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.

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

Den månedlige boligafgift i plejeboligerne på 67,1 m² forventes at blive ca. 6.450 kr. Forvaltningerne vurderer, at med de gældende boligstøtteregler kan målgruppen betale den pågældende husleje, idet boligydelsen udgør 5.285 kr. for en folkepensionist uden anden indtægt.

Økonomi

Udgiften til ombygning og udvidelse af plejehjemmet er beregnet til 88,8 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 %) 80,8 mio. kr.
- kommunal grundkapital (7 %) 6,2 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. 6,2 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 37,5 mio. kr., eller 24.070 kr./m², der finansieres således:

- anskaffelsessum 37,5 mio. kr.
- statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes) 2,2 mio. kr.
- realkreditlån (med 100 % kommunal garanti) 35,3 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.

Hvis indstillingen følges, vil kommunens grundkapital til plejeboligerne blive ca. 6,2 mio. kr., og den

kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive mellem 45 mio. kr. og 49 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. 35,3 mio. kr.

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

Byggeriet udløser en tillægskøbesum til Københavns Kommune på ca. 1,7 mio. kr. for tilbygningen. Udgiften indgår i anskaffelsessummen. 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 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 Teknik- og Miljøforvaltningen meddele støttetilsagn, hvorefter FSB kan påbegynde ombygningen, der forventes færdig i sommeren 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 plejehjemmet Ryholtgård](#)

[Bilag 2 til indstilling om støtte til om- og tilbygning til Ryholtgård - kommunal garanti](#)

[Bilag 3a Høringssvar fra De Københavnske Ældreråd vedr. Ryholtgård](#)

[Bilag 3b Høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg vedr. Ryholtgård](#)

