

Alment boligprojekt med plejeboliger og servicearealer i Sydhavnsgade, Kongens Enghave

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til opførelse af et alment boligprojekt med plejeboliger og servicearealer i Sydhavnsgade, Kongens Enghave.

Indstilling

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende projekt til opførelse af 112 almene ældreboliger med tilhørende servicearealer (også kaldet almene plejeboliger) i overensstemmelse med bilag 2.
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal støtte til opførelse af plejeboligerne i form af kommunalt grundkapitallån på 10 % af anskaffelsessummen svarende til i alt op til 25,03 mio. kr. (2022 p/l inkl. 5 % regulering). Beløbet frigives på Sundheds- og Omsorgsudvalgets bevilling Finansposter, jf. økonomiafsnittet.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at der gives en anlægsbevilling på 9,184 mio. kr. (2022 p/l) i 2025 til Sundheds- og Omsorgsudvalget til montering af servicearealerne, jf. økonomiafsnittet.
4. at Københavns Kommune lejer servicearealerne ved en lejeaftale mellem Københavns Kommune og AAB, som beskrevet under løsningsafsnittet.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti på op til 178,32 mio. kr. for realkreditlån til boligerne.
6. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på op til 83,64 mio. kr. til servicearealerne.
7. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at give tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne, i alt 4,48 mio. kr.
8. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessum under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende.

Problemstilling

Med Moderniseringsplan 2 og 3, vedtaget med Budget 2011 (BR den 7. oktober 2010) og Budget 2018 (BR den 5. oktober 2017) gældende for perioden 2011-2025, blev finansierings- og planlægningsgrundlaget tilvejebragt for ombygning af utidssvarende plejeboliger og nybygning af plejehjem.

Det nye plejehjem i Sydhavnen opføres af den almene boligorganisation AAB, og vil i overensstemmelse med moderniseringsplanen bidrage med 112 nye plejeboliger med serviceareal og sikre yderligere plejeboligkapacitet.

Borgerrepræsentationen skal på baggrund heraf tage stilling til opførelse af det indstillede projekt, herunder kommunal støtte i form af grundkapital, garanti til realkreditlån og anlægsbevilling mv.

Løsning

Sydhavnen er en del af bydelen Kgs. Enghave, hvor andelen af ældre borgere er steget markant de senere år. Da bydelen pt. kun har Plejehjemmet Verdishave, er der behov for, at området får et nyt plejehjem.

Byggegrunden, hvorpå plejehjemmet skal opføres, er del af et nyt boligområde "Køhlens Have", som er afgrænset af Sydhavnsgade, Borgmester Christiansensgade og Scandiagade. Området rummer 400

familieboliger samt en daginstitution. Plejehjemmet vil være på ca. 9.520 etagekvadratmeter, og byggeriet af plejehjemmet planlægges og gennemføres i tæt samarbejde mellem Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, den almene boligorganisation AAB og den delegerede bygherre Køhlers Have ApS ("AG-Gruppen").

Placeringen af det nye plejehjem giver de kommende beboerne mulighed for deltagelse i et aktivt og mangfoldigt nærmiljø, hvor plejehjemmet så vidt muligt formidler en fysisk, kulturel og social sammenhæng med lokalområdet egenart. Plejehjemmet følger lokalplanen, som forholder sig bygningsmæssigt til lokalområdet og vil i videst muligt omfang invitere til interaktion mellem plejehjemmet og naboer/lokalsamfund.

Plejehjemmet udformes med størst mulig fokus på de ældres hverdag, så beboerne sikres en følelse af tryghed og trivsel i dagligdagen og nærhed til personalet. Gennem hoveddisponeringen og arkitekturen – med hensyn til genkendelighed, tydelighed og klar logik i de fysiske omgivelser – vil det nye plejehjem sikre størst mulig mobilitet, sikkerhed og selvhjulpethed for beboerne og besøgende.

Torums plejeboligerne indeholder soveværelse, stue samt badeværelse med mulighed for at fjerne væggen mellem soverum og stue, så beboeren kan få ét stort værelse. Gulvene i beboernes soveværelser og stuer bliver af træ, og alle værelser får en fransk altan. Der kommer også et mindre antal et-rums boliger.

Boligetagerne er disponeret med tilhørende servicearealer til personalefaciliteter samt beboernes fællesarealer til spisekøkken og opholdsstue. Stueetagen er indrettet med produktionskøkken, fællesfaciliteter til aktiviteter, træning, fællesspisning, frisør og tandpleje samt personalefaciliteter til administration og service.

Med nær afstand til offentlige transportmidler – herunder den kommende metro – har plejehjemmets beliggenhed gode trafikale forbindelser for personalet samt for besøgende.

Boliglejen anslås til ca. 1.635 kr. pr. m² pr. år og forbrugsudgifter til ca. 195 kr. pr. m² pr. år. Huslejen for en gennemsnitsplejebolig på ca. 67 m² bliver dermed på ca. 9.128 kr. pr. måned. Inklusiv skønnet forbrug forventes den samlede husleje at blive på ca. 10.217 kr. pr. måned (før boligsikring), hvilket ligger på gennemsnittet for huslejen på andre sammenlignelige nye plejehjem. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen får 100 % anvisningsret til boligerne og lejer servicearealerne af boligorganisationen, som der også indgås en aftale om drift og vedligehold med.

Plejehjemsprojektet på Sydhavnsgade er areal-, indholds- og funktionsmæssigt disponeret i forhold til de politiske fastsatte "10 principper for fremtidens plejeboliger" tiltrådt i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 18. december 2013. Projektet er under udvikling. Det endelige antal og type af boliger mv. kan derfor blive justeret.

For en nærmere gennemgang af projektet se bilag 2.

Byggeriet skal opføres inden for det statslige maksimumsbeløb for plejeboliger, der i 2022 er på 31.880 kr. pr. m² boligareal inkl. energitillæg. Erfaringen viser, at det er svært at bygge for et mindre beløb på grund af de nødvendige faglige krav, velfærdsteknologiske løsninger, gennemførelse af de politisk vedtagne principper for plejeboliger, grundkøb, miljøudgifter mv. Skal byggeriets kvadratmeterpris være lavere end 31.880 kr., vil dette kræve en fravigelse af de politiske vedtagne principper, som Sundheds- og Omsorgsudvalget har tiltrådt.

Inddragelse af Sundheds- og Omsorgsudvalget

Sundheds- og Omsorgsudvalget kan nedsætte en følgegruppe der nærmere følger projektet bl.a. i forbindelse med eventuelle prioriteringer i byggesagen og ved fastlæggelsen af principperne for indretningen af det nye plejehjem. En følgegruppe vil typisk afholde 3-4 møder frem til åbningen af plejehjemmet.

Sundheds- og Omsorgsudvalget vil blive inddraget såfremt der kommer væsentlige ændringer i forbindelse med udmøntningen af projektet.

Høring (afventer)

Sagen har været udsendt i høring hos Ældrerådet og lokaludvalget i Kongens Enghave. Høringssvarene er vedlagt i bilag 1. Det fremgår af høringssvarene at

Økonomi

Anskaffelsessummen for de 112 plejeboliger er beregnet til 238,40 mio. kr. Nye almene plejeboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 % realkreditlån, 10 % kommunalt grundkapitallån og 2 % beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, som derefter udbetaler lånet til den almene driftsherre. Grundkapitallånet skal afdrages af den almene boligafdeling senest efter 50 år, men er rentefrit i hele perioden. Udgiften afholdes af Sundheds- og Omsorgsudvalget på finansposter funktion 8.32.24.5.

Kommunen skal derudover give garanti for realkreditlånene i boligerne. Garantien anslås at blive på 178,32 mio. kr. Det præcise beløb vil bero på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi.

Udgiften til opførelse af servicearealerne er beregnet til ca. 88,12 mio. kr. inkl. moms. Staten yder et tilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet bolig, dvs. her 4,48 mio. kr. Resten af udgiften på 83,64 mio. kr. finansieres med et realkreditlån med kommunegaranti på op til 100 % af lånets størrelse. Den endelige garanti afhænger af realkreditinstituttets vurdering af servicearealets handelsværdi.

Garantierne medfører ikke i sig selv bevillingsmæssige konsekvenser for Teknik- og Miljøudvalget. Garantierne kommer kun til udbetaling, såfremt boligafdelingen ikke selv kan betale ydelserne på lånet. Forvaltningerne har ikke på nuværende tidspunkt indikationer på, at garantierne vil komme til udbetaling.

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 9,184 mio. kr., hvortil der søges anlægsbevilling til Sundheds- og Omsorgsudvalget på bevilling Pleje, service og boliger, Anlæg, funktion 0.25.18.3, jf. nedenstående tabel 1.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skal leje servicearealerne. Når kommunen indgår lejemål med en privat udlejer, som kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave, skal kommunen deponere et beløb, som svarer til lejemålets ejendomsværdi. Det er i Moderniseringsplanen forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, idet der kan anvises dækning for deponering for disse servicearealer på de nuværende lejemål.

Den årlige lejeudgift for servicearealet (BBR-areal) forventes at blive på ca. 1.791 kr. pr. m² svarende til en samlet lejeudgift på ca. 4,137 mio. kr. ekskl. forbrug. Midlerne afholdes inden for rammerne af Sundheds- og Omsorgsudvalgets moderniseringsplan.

Tabel 1 viser de midler, der ansøges frigivet til Sundheds- og Omsorgsudvalgets til dækning af Sundheds- og Omsorgsforvaltningens udgifter.

Tabel 1. Anlægsbevillinger - frigivelse af anlægsmidler

Udvalg	Aktivitet/ Projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr. (2022 p/l)				I alt
						2024	2025	
SOU	Grundkapital	Finansposter	8.32.24.5			25.032		25.032
SOU	Anlægsbevilling til montage af servicearealer	Anlæg	0.25.18.3				9.184	9.184
I alt	-	-	-			25.032	9.184	

								34.216
--	--	--	--	--	--	--	--	---------------

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt indstillingen, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele støttetilsagn. Byggeriet forventes afsluttet i 2025. I forbindelse med byggeriets opførelse, vil der blive forelagt en sag for Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for realkreditlån til både ældreboliger og serviceareal.

Jakob Krogh

Søren Wille