

REFERAT Plejeboliger (§17, stk. 4) d. 21-10-2020

Mødedato Onsdag d. 21. oktober 2020 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

§17,4 Plejeboliger/ØU/KB - Albertshøj etape 3 - Totalentreprisekontrakt og skema B.....	3
§ 17.4 Plejeboliger - Orientering fra formanden - okt.....	6
§ 17.4 Plejeboliger - Orientering fra By, Kultur, Erhverv & Beskæftigelse - okt.....	7
§ 17.4 Plejeboliger - Eventuelt.....	8
§ 17.4 Plejeboliger - Underskriftsblad til digital godkendelse - okt.....	9

Punkt 1: §17,4 Plejeboliger/ØU/KB - Albertshøj etape 3 - Totalentreprisekontrakt og skema B

82.06.00-P20-1-20

Anledning

Efter gennemførelsen af genudbud skal Kommunalbestyrelsen godkende skema B og totalentreprisekontrakt for opførelse af Albertshøj etape 3.

Sagsfremstilling

Som §17.4 udvalget for Plejeboliger er orienteret på mail til medlemmerne den 29. august 2020 samt på mødet den 28. september 2020, har forvaltningen indgået en betinget kontrakt med CASA A/S.

CASA A/S's tilbud er tæt ved de økonomiske rammer i Skema A, som Kommunalbestyrelsen vedtog i april. Kuben Management har udarbejdet notat ("Albertshøj etape 3 - Skema B"), der beskriver sagens omfang og økonomi.

Sagen gennemføres i et bygherrefællesskab med Citycon, som ejer Albertslund Centrum. Det er mellem parterne aftalt, at der på grunden skal opføres privat erhverv og almene ældreboliger med tilhørende kommunale servicefunktioner. Der skal opføres i alt 56 almene ældreboliger, heraf 36 boliger særligt indrettet til demente (niveau 3-5) og 20 ældreboliger opført i et tårn (niveau 6-10).

Det samlede byggeprojekt bestående af erhverv og almene ældreboliger realiseres af Albertslund Kommune. Byggeriet opdeles på projektstadiet i to ejerlejligheder, hvor ejerlejlighed 1 består af ældreboliger og servicearealer og ejerlejlighed 2 består af erhverv. Den private erhvervsejerlejlighed udgøres af butikker i niveau 0 og et kontorlejemål på niveau 2. Kommunalbestyrelsen har i februar 2019 besluttet, at Sundhedsplejen og Familiehuset skal flytte ind i dette lejemål. Sagen med indretningen af lejemålet er en separat sag, som ikke influerer økonomien i Albertshøj etape 3. Der vil i den sidste del af 2021 blive brugerprocesser med de kommende brugere. Brugerprocesserne omhandler, hvordan lokalerne skal indrettes, og hvordan de skal bruges.

Alle aftaler, herunder købsaftalen, grundkøbsaftale og mageskifteaftale, i bygherrefællesskabet er tidligere godkendt af Kommunalbestyrelsen. Aftalerne er gensidigt afhængige og betinget af skema B, som indstilles i dette dagsordenspunkt.

Plejeboliger

Der vil blive fremlagt en sag om "Inventar & Velfærdsteknologi" til politisk behandling i 2021. Her skal der tages stilling til inventar, nøglesystemer, hårde hvidevarer, digitalt udstyr, digital infrastruktur (WIFI) og hjælpemidler bl.a. i form af velfærdsteknologi. Nogle af posterne indgår i Totalentreprisekontrakten, men de er ikke en del af almenboligsagens økonomi, og de finansieres af inventarsagen.

Økonomi

Forudsætninger for de almene plejeboliger

Plejeboligerne udføres indenfor Almenboliglovens bestemmelser. Anskaffelsessummen på 113.538.000 kr. er reguleret af et statsligt rammebeløb, der finansieres med statsstøttede lån på 88% af anskaffelsessummen, 10% kommunal grundkapital og 2% i beboerindskud.

Servicearealerne såsom kontorer, personalefaciliteter, depoter finansieres af kommunen. Der ydes et statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig, der kan bruges til at nedbringe servicearealernes anlægsudgifter.

Nedenfor er nøgletallene for den kommunale økonomi, og de fremgår af Kuben Managements notat "Albertshøj etape 3 - Skema B".

Anskaffelsessum	Fordeles nedenfor	3.672 m2	113.538.000 kr.
	Statsstøttede lån	88 %	99.913.000 kr.
	Kommunal grundkapital	10 %	11.354.000 kr.
	Beboerindskud	2 %	2.271.000 kr.
Servicearealer	Finansieres kommunalt	787 m2	24.334.000 kr.
Statstilskud	Statstilskud til kommunen	56 boliger	2.240.000 kr.
Månedsløje plejebolig	Gennemsnitlig	64,9 m2	6.965 kr.
Månedsløje ældrebolig	Gennemsnitlig	66,8 m2	7.162 kr.

Driftsøkonomien er tilpasset den nye tidsplan i forbindelse med budget 2021 og 2022.

De oplyste månedsløjer er de forventede, gennemsnitlige huslejer, som er beregnet på baggrund af skema B oplysninger. Huslejerne fastlægges endeligt ved godkendelse af skema C.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Totalentreprisekontrakten med CASA A/S godkendes,
2. at Skema B godkendes,
3. at den samlede anskaffelsessum for boliger og servicearealer på 137.872.000 kr. godkendes,
4. at finansieringen af de almene plejeboliger med realkreditlån på 99.913.000 kr., beboerindskud på 2.271.000 kr. og kommunalt grundkapitallån på 11.354.000 kr. godkendes,
5. at huslejen på 6.965 kr. for plejeboligerne og 7.162 kr. godkendes og
6. at vedlagte bevillingsskema med fordeling af de samlede udgifter på regnskabsår godkendes.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet der frem mod ØU udarbejdes notat om forskel på husleje niveau på etape 1-2 og 3 og forklaringer på forskellen.

Ø undlod at stemme.

Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke.

Bilag

Skema B notat

Skema B S3.03 K01_H1_E1

TOTALENTREPRISEKONTRAKT

Valuarvurdering Albertshøj

Tilbudøkonomi, optioner og velfærdsteknologi

Bevillingsskema

Punkt 2: § 17.4 Plejeboliger - Orientering fra formanden - okt.

02.00.00-G01-1-20

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Intet.

Beslutning

Intet

Punkt 3: § 17.4 Plejeboliger - Orientering fra By, Kultur, Erhverv & Beskæftigelse - okt.

02.00.00-G01-1-20

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Erhverv & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Intet

Beslutning

Intet.

Punkt 4: § 174 Plejeboliger - Eventuelt

02.00.00-G01-1-20

Sagsfremstilling

Eventuelt

Beslutning

Intet.

Punkt 5: § 17.4 Plejeboliger - Underskriftsblad til digital godkendelse - okt.

02.00.00-G01-1-20

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at underskriftsbladet godkendes

Historik

Plejeboliger (§17, stk. 4) , 28. september 2020, pkt. 4:

.