

REFERAT Plejeboliger (§17, stk. 4) d. 28-02-2018

Mødedato Onsdag d. 28. februar 2018 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

17.4 Plejeboliger/ØU/KB - Godkendelse af købsaftale.....	3
Orientering fra formanden - februar.....	5
Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - februar.....	6
Eventuelt.....	7

Punkt 1: 17.4 Plejeboliger/ØU/KB - Godkendelse af købsaftale

82.06.00-P20-5-16

Anledning

Kommunen har behov for flere plejeboliger, og derfor opføres Albertshøj etape 3. Plejeboligerne opføres af ejeren af Albertslund Centrum i forbindelse med opførelsen af nye butikker, dér hvor SuperBest/Menu lå. Der er nu forhandlet en købsaftale hjem med TK Development A/S, som repræsenterer centerejeren, Købsaftalen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 12. december 2017 Værdi- og Funktionsprogrammet og skema A og gav forvaltningen mandat til at forhandle en købsaftale hjem.

Købsaftalen

Købsaftalen er en aftale mellem kommunen og TK Development A/S, som repræsenterer centerejeren.

Købsaftalen er kort fortalt et dokument, hvori det aftales, hvordan en totalentreprise skal gennemføres, og hvordan ansvaret for opførelsen af den kommunale del af etape 3 overleveres til TK Development. Dette gøres med udgangspunkt i den delegerede bygherremodel, som er udarbejdet af kommunens bygherrerådgivere Kuben Management A/S. Det økonomiske og juridiske med mageskifte, grundkøbssum og deponering af denne er aftalt. Der er aftalt mageskifte, idet kommunen overtager de dele af centerejerens grund, som skal bruges til vejareal og til torv samt forbindelser mellem torvet og parkeringspladsen. Ligeledes er brugsretter af grundarealet aftalt.

Købsaftalen blev med bilag præsenteret i udkast den 12. december 2017 og er blevet videreføret med TK Development A/S. Og de er blevet gennemgået og kvalitetssikret for indhold og for juridiske og økonomiske forhold af forvaltningen og af Kuben Management A/S

Købsaftalen vedlægges mødesagen med bilag i henhold til bilagslisten..

Stand still periode

Inden købsaftalen kan indgås og underskrives, er der, som en del af udbudsreglerne, en såkaldt stand still periode på 10 kalenderdage, Dette omfatter en offentliggørelse af, at kommunen ønsker at opføre byggeri på anden mands grund med grundejeren som delegeret bygherre. Såfremt der klages i perioden, medfører det en pause i processen.

Senere i forløbet skal der også komme en stand still periode i forbindelse med indgåelsen af totalentreprisekontrakten.

Værdi- og Funktionsprogrammet og skema A

Værdi- og Funktionsprogrammet beskriver kommunens ønsker til plejeboligerne, så de er demenssegne og iøvrigt svarer til kommunens ønsker.

Skema A er en indrapportering til staten med angivelse af arealbehov med mere.

Begge dokumenter er en del af købsaftalen.

Den videre proces

TK udarbejder dispositionsforslag og udbudsmateriale, der skal danne grundlag for tilbudsgivernes tilbud.

Dispositionsforslaget og udbudsmaterialet skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Derefter følger flere faser i projekteringen og tilbudsgivningen. I flere af disse deltager forvaltningen med kommunens rådgivere for at sikre kvaliteten følges, og dette er beskrevet i procesplanen.

Der er følgende processer med deltagelse af forvaltningen. Endvidere angives det, hvornår der fremlægges til politiske beslutninger i Kommunalbestyrelsen.

- Valg af totalentreprenørteams, som skal give tilbud på byggeriet.
- Valg af tilbudsgiver:
- Forhandling.
- Valg af vinder og konkretiseringsfase.
- Udarbejdelse af skema B til godkendelse i Kommunalbestyrelsen.

Skema B er en indrapportering af byggeudgifterne for almene boliger, og den foretages, når Kommunalbestyrelsen har godkendt byggeudgifterne, f.eks. i form af en totalentreprisekontrakt.

Økonomi

Kommunen skal først påbegynde betaling af byggeriet, når skema B er godkendt, og når TK Development A/S i løbet af 2019 starter med at bygge kommunens plejeboliger ovenpå TK's butikker. Der bliver betalt i rater efter stadvurdering, som foretages af kommunens rådgivere. Kommunen skal i 2018 deponere grundkøbesum 17.197.000 kr. inkl. moms, som finansieres af låntagning i Kommunekredit. Kommunekredit kontaktes med henblik på at etablere byggekredit på baggrund af skema A, når købsaftale er godkendt af KB.

Anlægsudgiften på 87.431.000 kr. inkl. moms er behandlet i forbindelse med skema A. Den kommunale finansiering udgøres af grundkapitalen på 10%, som er 9.860.000 kr. inkl. moms, der ikke kan afløftes. Servicearealerne andrager 16.312.000 kr. inkl. moms, der kan afløftes.

Når skema C er godkendt, modtager kommunen servicearealtilskud på 40.000 kr. pr. bolig, i alt 2.040.000 kr.

Der er nedsat en driftsøkonomigruppe. Den skal i løbet af 2018 opgøre driften til brug for budget 2020, som i sin helhed skal være færdigt fra forvaltningen i marts 2019. En af opgaverne er også at budgettere inventaret.

Der er tale om et effektivt byggeri. Dette skyldes, at plejeboligerne opføres ovenpå en base af butikkerne; dvs. en underbygning, der er prisbillig. En anden årsag er, at der bygges i højden; etagebyggeri er billigere end lavt byggeri på terræn.

Kommunikation

Bilag 3, 5 og 12 er lukkede, da de indeholder oplysninger om fortrolige købsvilkår samt økonomi, som kan have en forringet udbudssituation for kommunen, såfremt de offentliggøres.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at købsaftalen godkendes og
2. at TK Development A/S udarbejder dispositionsforslag og udbudsmateriale.

Beslutning

Sagen blev oversendt til Kommunalbestyrelsen
Leif Pedersen (F) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke i mødet.

Bilag

Notat om købsaftalens bilag

Kopi af Proces og tidsplan - revideret 23.01.2018

Bilagsliste til købsaftale af 07.02.2018

Strateginotat vedr. entrepriseform og udbud.pdf

Totalentreprisekontrakt endelig 06.02.18.pdf

Sociale klausuler og proces rev. 1.02.2018.pdf

Skitse over mageskifte.pdf

Skitse over brugsret

Paradigme til ejerforeningsvedtægter.pdf

Offentlig ejendmsvurdering.pdf

Tingbogsattest.pdf

Projekttidsplan

Punkt 2: Orientering fra formanden - februar

00.01.00-I00-2-18

Beslutning

Intet.

Punkt 3: Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - februar

00.01.00-I00-2-18

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Intet.

Punkt 4: Eventuelt

00.01.00-I00-2-18

Beslutning

Intet.