

REFERAT Plejeboliger (§17, stk. 4) d. 18-05-2022

Mødedato Onsdag d. 18. maj 2022 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

§17.4 Plejeboliger - Albertshøj Etape 3 - Økonomi og fremdriftsstatus.....	3
§17.4 Plejeboliger - Albertshøj Etape 3 - Husleje.....	5
§17.4 Plejeboliger - Albertshøj Etape 3 - Kommunens lejemål på etage 2.....	7
§17.4 Plejeboliger - Albertshøj Etape 3 - Kommende indretning og brug.....	8
§17.4 Plejeboliger - Orientering fra formanden.....	10
§17.4 Plejeboliger - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	11
§17.4 Plejeboliger - Eventuelt.....	12
Underskriftsblad.....	13

Punkt 1: §17.4 Plejeboliger - Albertshøj Etape 3 - Økonomi og fremdriftsstatus

82.06.00-P20-2-21

Anledning

Status på økonomien pr. april 2022 for Albertshøj etape 3 samt orientering af fremdriften på projektet.

Sagsfremstilling

Fremdrift

Projektet følger den udbudte tidsplan, hvilket vil sige aflevering fra totalentreprenøren til Albertslund Kommune den 30. november 2022.

Der er pt. fokus på at få afsluttet og fuldt op på at løse problemstillinger i tæt dialog med projektets totalentreprenør, da denne dagligt udfordres af markedsvilkårene med stigende priser og lange leveringstider på materialer, indhentning af tilbud på 5 uger, mandskab/underentreprenør, der arbejder i et ophedet byggemarked med stor efterspørgsel m.m. og det kræver en fleksibilitet fra alle i projektet at fastholde at komme i mål til aftalte tid.

Pt. er der sket en varsling fra totalentreprenøren om kontoretage 2 (Familiehuset og Sundhedsplejen) måske ikke kan blive færdig til 1. december 2022 som forventet grundet stor efterspørgsel i byggebranchen. Afklaring om etagens indretning er i proces og fastlægges endeligt i maj, og der udestår at modtage tilbud, og indgå kontrakt herom med totalentreprenøren CASA.

Det har som tidligere oplyst, - vist sig nødvendigt -, at etablere en ekstra støttevæg til at holde eksisterende støttevæg imellem varegård til Kvickly og ny kommende varegård i projektet. Projektering, myndighedsbehandling og udførelse af dette ekstra arbejde har grebet væsentligt ind i totalentreprenørens tidsplan.

Muligheden for at blive færdig med støttevæggen og de aftalte arbejder, som oprindeligt aftalt med overdragelse til Citycon pr. 1. juli 2022 af varegård, etage 0-1 butiksområde er ikke muligt. Overdragelsen er derfor udskudt til den 30. november 2022 således, at Albertslund Kommune opnår at få en samlet aflevering af hele byggeriet fra totalentreprenøren. Dette medfører, at Citycon først da vil kunne indrette sit butiksområde etage 0-1 pr. 30. november 2022. Denne udskydelse er mulig i forhold til kontrakt med Citycon.

Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 29. juni 2022

Efter udvalgmødet har forvaltningen undersøgt spørgsmålene fra udvalgmødet. Det kan oplyses, at UFO puljen er tom. Som oplyst på udvalgmødet er det risikabelt, da der erfaringsmæssigt dukker noget uforudset op fra entreprenørerne ved færdiggørelsestidspunktet.

Bevillingen er på 211,96 mio. kroner. Forbrugt til dags dato + disponeret er 212,92 mio. kroner. Heraf er 18,29 mio. kroner disponerede, men endnu ikke afholdte omkostninger. Projektet arbejder med at få finde en løsning vedrørende det estimerede overforbrug på 0,96 mio. kroner.

I forhold til forsikring/forurening er der ingen mulighed for at få dækket omkostninger via forsikring.

Økonomi

Økonomien i projektet følges tæt af Albertslund Kommune og bygherrerådgiver Kuben.

Projektet er i en fase, hvor der er tekniske forhold, der pt. ikke er afklaret økonomisk. De økonomiske estimater kendes først, når de tekniske afklaringer endelig er på plads. Projektledelse og bygherrerådgiverne Kuben Management og Wissenberg arbejder tæt på at løse disse emner (forventelig afklaret maj/juni).

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet det oplyses restbudget/UFOreserve samt forsikring/forurening.

Tina Bodholdt-Nielsen (O) og Akhlaq Ahmad (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Powerpoint

Punkt 2: §17.4 Plejeboliger - Albertshøj Etape 3 - Husleje

82.06.00-P20-2-21

Anledning

Orientering om status på husleje på de kommende boliger.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udvalgsrådet i §17.4 Plejeboliger, den 31. januar 2022 blev der fremvist en præsentation med husleje. Der blev aftalt at følge de op på nærværende møde og se om der var nogen tilpasninger.

Der er ingen ændringer på den del af huslejen, som kan relateres til byggeriet, da man allerede udnytter maksimumbeløbet på almene boliger.

Huslejen i allerede godkendte almene boliger påvirkes ikke af den aktuelle prisudvikling i byggeriet.

Kommende driftsudgifter er foretaget af Albertslund Kommunes bygherrerådgiver Kuben management, som et skøn ud fra nøgletal med en indlagt sikkerhedsmargin. Disse tal vil være påvirket af inflationen og prisudviklingen. Hvis forudsætningerne for inflation og prisudvikling stiger udover antaget, vil huslejen stige.

Samfundets pt. meget svingende og stigende inflation afledt af verdensforhold med fortsat corona og Ukraine/Ruslandkrigen, gør at huslejen kan blive påvirket af stigende driftsomkostninger, som er ubekendte d.d.

Inflationen i det danske samfund er i skrivende stund forsigtigt vurderet til 5 % og i henhold til eksemplet fra mødet den 31. januar 2022 er el-priserne f.eks. steget væsentligt. Albertslund Kommune anbefaler på den baggrund, at det skøn, der blev lagt i januar 2022 til §17.4 udvalget, revurderes i efteråret 2022.

Det skal præciseres, at hvis byggeriet ikke kan holdes indenfor maksimumbeløbet for almene boliger, kan udgiften ikke lægges på huslejen, men skal dækkes af Albertslund Kommune.

Huslejetabellen er vedlagt som bilag.

Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 20. maj 2022

Det kan oplyses, at forvaltningen på nuværende tidspunkt ikke kan få oplyst størrelsen for indskud. Oplysningen eftersendes til udvalget.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet der oplyses størrelsen for indskud.

Tina Bodholdt-Nielsen (O) og Akhlaq Ahmad (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Husleje

Punkt 3: §17.4 Plejeboliger - Albertshøj Etape 3 - Kommunens lejemål på etage 2

82.06.00-P20-2-21

Anledning

Orientering om kommunens lejemål på etage 2.

Sagsfremstilling

På §17.4 Plejeboliger den 5. februar 2019 blev det godkendt at arbejde videre med, at etage 2 i Albertshøj etape 3, kunne blive benyttet som ca. 1000 m² kommunal udvidelse af Sundhedshuset Albertslund. I den sammenhæng var Familiehuset og Sundhedsplejen indtænkt som kommende lejere. Der var forskellige forslag i spil som ansås at have gavn af en central placering i byen samt passe fagligt sammen med de øvrige kommunale funktioner i Albertshøj 1 og 2 samt i den nye bygning.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 18. juni 2019, at det er Sundhedsplejen og Familiehuset, som flytter ind. Det var vurderingen, at Sundhedsplejen og Familiehushets behov kunne imødekommes ved at samle de to funktioner på niveau 2 i etape 3. Derudover var der følgende betragtninger lagt til grund for beslutningen:

Sundhedsplejen og Familiehuset har allerede i dag et direkte samarbejde og planlægger og afholder i fællesskab gruppetilbud for udsatte borgere. Når de enkelte faggrupper og ledelser arbejder tæt sammen under samme fysiske rammer, vil der naturligt være vidensdeling faggrupperne imellem med lettere koordinering og hurtigere samarbejde til følge.

Tilbuddene fra Familiehuset og Sundhedshuset vurderes at ville have umiddelbare driftsmæssige fordele ved at kunne dele lokalefaciliteter, og desuden vil begge tilbud drage fordel af at blive tilbudt nye optimerede lokaler og faciliteter. Derudover er der en driftsbesparelse i at samle de to i forhold til driften af de to gamle bygninger på ca. 770.000 kr. årligt (2019 prisniveau). Denne besparelse er allerede indarbejdet fra budget 2023.

Der er vedlagt referater vedrørende de kommende kommunale lejemål på etage 2 i Albertshøj etape 3.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Tina Bodholdt-Nielsen (O) og Akhlaq Ahmad (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Referat af §17.4 udvalg d. 5. feb 2019

Referat af KB møde d. 18.juni 2019

Punkt 4: §17.4 Plejeboliger - Albertshøj Etape 3 - Kommende indretning og brug

82.06.00-P20-2-21

Anledning

Refleksioner, som plejeområdet gør sig i forbindelse med indretningen af plejecentrets etage 3-5 henholdsvis fællesarealer, servicearealer og de 36 plejeboliger samt servicearealer på etage 2 samt refleksioner om, hvem de kommende beboere er på henholdsvis etage 3-5 Plejecenter (36 boliger) og etage 6-10 ældreboliger (20 boliger) jf. de rammer bygningens brandstrategi giver.

Sagsfremstilling

De kommende ældre beboere hører til kommunens svage borgere og mange forventes at være demensramt, når de kommer til Plejecentret. Dette forhold taget i betragtning kræver en speciel pleje og omsorg, som personalet vil sørge for.

Der er specielt fokus på at skabe gode faciliteter helt målrettet demente og ældre svage borgere. Det gøres ved at skabe indretning både i fællesarealer og i boligerne så de kan trives i disse rammer. Her er møblering og indretning på vægge en væsentlig central værdi.

For kommende beboere er der fokus på, at der arbejdes med nænsomhed og nærvær, hvor man færdes i plejecentret, og at beboeren får en rigtig god oplevelse hver dag. Udover at det er lyse og venlige rum de møder, så er der fokus på at skabe en hjemlighed i form af genkendelig møblering og udsmykning på vægge. Det skal udstråle "her har jeg hjemme og her er jeg glad".

Fællesskab, nærvær, omsorg, pleje er nøgleord for de demente - så de får oplevelser, der i glimt husker dem på frekvenser fra deres liv. Dette forsøger at sørge for bliver rammerne i de fysiske fællesarealer og haven.

Beboerne vil bl.a. kunne opholde sig i taghaven på 3. etage og køre med haveelevatoren fra henholdsvis etage 4 og etage 5 og få stimuli i form af dufte fra planter de kender. Få frisk luft og en samtale med en anden beboer, pårørende eller personale.

Lederen af plejeområdet vil på mødet uddybe de overvejelser, der er i forhold til indretning og brug af plejecentret.

Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 20. maj 2022

Tegning vedlagt.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Tina Bodholdt-Nielsen (O) og Akhlaq Ahmad (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Powerpoint

Kortbilag

Punkt 5: §17.4 Plejeboliger - Orientering fra formanden

00.00.00-I00-29-21

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. Rejsegilde.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Tina Bodholdt-Nielsen (O) og Akhlaq Ahmad (A) deltog ikke på mødet.

Punkt 6: §17.4 Plejeboliger - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.00.00-I00-30-21

Anledning

Orienteringssager.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Intet.

Tina Bodholdt-Nielsen (O) og Akhlaq Ahmad (A) deltog ikke på mødet.

Punkt 7: §17.4 Plejeboliger - Eventuelt

00.00.00-I00-31-21

Anledning

Eventuelt.

Beslutning

Udvalget inviteres på rundvisning i huset.

Tina Bodholdt-Nielsen (O) og Akhlaq Ahmad (A) deltog ikke på mødet.

Punkt 8: Underskriftsblad

00.00.00-I00-32-21

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der godkendes digitalt ved mødets afslutning.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at protokol og deltagelse i mødet godkendes via det digitale underskriftsblad.

Beslutning

.