

# **REFERAT Social- og Sundhedsudvalget d. 08-05-2013**

**Mødedato** Onsdag d. 08. maj 2013 kl. 00:00

**Mødested**

## **Indholdsfortegnelse**

Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Plejeboligerne.....	3
Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Serviceareal og genoptræningscenter.....	7

# Punkt 47: Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Plejeboligerne

## Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Plejeboligerne

### 47. Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Plejeboligerne

Sagsnr.: 190-2013-13671 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-69535

#### Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at godkende skema B for opførelse af 84 plejeboliger.

#### Sagsfremstilling

KAB søger på vegne af Furesø Boligselskab om godkendelse af skema B for opførelse af 84 almene ældreboliger, fordelt på 35 plejeboliger, 30 rehabiliteringsboliger og 19 boliger til udviklingshæmmede. Ansøgningen er vedlagt som bilag A. Kommunen meddelte tilsagn på skema A i juli 2012.

Opførelsen af plejeboligerne sker som led i en samlet ombygning af blok 12 og 13 i Farum Midtpunkt. De øvrige arealer i blokkene vil omfatte servicearealer, genoptræningscenter og familieboliger.

Den samlede anskaffelsessum for plejeboligerne er 141.908.616 kr.

Plejeboligernes samlede areal er 5.628 m<sup>2</sup>.

Byggeriet finansieres med kommunal grundkapital på 14.190.862 kr. (10 %), et beboerindskud på 2.838.172 kr. (2 %) og et kreditforeningslån på 124.879.582 kr. (88 %).

Anlægsøkonomien og finansieringen fremgår af bilag B.

Kommunen skal stille garanti for den del af kreditforeningslånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, når byggeriet er fuldført. Den maksimale garanti vil være på 124.879.582 kr.

Huslejen i plejeboligerne er beregnet til 1.219 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år eksklusive forbrug. Alle boligerne er på 67 m<sup>2</sup> inklusive en andel af fællesarealet. Det vil sige, at huslejen eksklusive forbrug bliver på 6.806 kr. om måneden. KAB oplyser, at huslejen svarer til den sædvanlige leje for tilsvarende byggeri.

Efter Almenboligloven har kommunen anvisningsretten til almene ældreboliger. Det vil sige, at kommunen anviser lejere til boligerne og betaler et eventuelt lejetab, hvis en bolig står tom.

### Baggrund

Byrådet godkendte skema A med en forventet anskaffelsessum på 139.574.200 kr. i 2012. Når beløbet reguleres med 1,67 % svarende til stigningen i det statsligt fastsatte rammebeløb for plejeboligbyggeri fra 2012 til 2013, svarer det til 141.905.090 kr. i 2013.

Der blev afholdt licitation i marts 2013. Byggeriet blev udbudt sammen med de øvrige bygningsarbejder i blok 12 og 13. Tildelingskriteriet ved licitationen var laveste bud.

Samlet set er anskaffelsessummen 3.527 kr. højere end godkendt ved skema A efter indeksering.

Ændringerne i de enkelte poster er som følger:

	Skema A	Skema A + 1,67 %	Skema B	Difference
Grundudgifter	23.074.800 kr.	23.460.149 kr.	11.619.630 kr.	- 11.840.519 kr.
Entrepriseudgifter	95.028.800 kr.	96.615.781 kr.	107.237.000 kr.	10.621.219 kr.
Adm. omkostninger	18.947.600 kr.	19.264.025 kr.	20.294.986 kr.	1.030.961 kr.
Gebyrer	2.523.000 kr.	2.565.134 kr.	2.757.000 kr.	191.866 kr.
I alt	139.574.200 kr.	141.905.089 kr.	141.908.616 kr.	3.527 kr.

De største ændringer er, at entrepriseudgifterne er højere, og at grundudgifterne er lavere i skema B end i skema A.

De højere entrepriseudgifter skyldes den særlige geometri i bebyggelsen, som forudsætter flere ændringer i bærende konstruktioner og eksisterende installationer mv.

De lavere grundudgifter skyldes, at grundkøbesummen i skema A var beregnet som svarende til restgælden i plejeboligerne. Det er nu ændret, så grundkøbesummen udgør 2.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til værdien i handel og vandel ud fra bygningernes fysiske tilstand og egnethed for ombygning til plejecenter, som lokalplanen forudsætter.

Den nye anskaffelsessum i Skema B udgør 25.215 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det lovbestemte rammebeløb for almene ældreboliger er på 27.290 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2013.

Anskaffelsessummen ligger dermed inden for rammebeløbet.

### Sammenhæng med Miljøprojektet

KAB oplyser, at der er ved en fornyet gennemgang af udgiftsfordelingen vedrørende opdatering af parkeringsarealerne under blok 12 og 13 og tiltag til styrkelse af forbindelserne mellem Farum Midtpunkt og de omliggende byområder er sket en overførsel af forpligtelser fra plejecentersagen til miljø sagen. Skema B for den berørte del af Miljø sagen fremlægges for Planudvalget på møde den 14. maj.

-

### Supplerende oplysninger

Bebyggelsen er omfattet af Lokalplan 105. Lokalplanen er vedtaget af byrådet i juni 2012.

Blok 12 og 13 er udskilt fra Farum Midtpunkt i en ny matrikel i marts 2013.

Den nye ejendom vil efterfølgende blive opdelt i 3 ejerlejligheder. Plejeboligerne bliver én ejerlejlighed i en selvstændig afdeling af Furesø Boligselskab.

Skema B er godkendt af organisationsbestyrelsen for Furesø den 4. maj 2013.

Teknisk projektrådgiver har afgivet erklæring om risikobehæftede forhold ved byggeriets gennemførelse. Se bilag F. KAB har vurderet de anførte forhold og beskrevet, hvordan de vil blive håndteret. Se bilag G.

Byggeriet forventes iværksat umiddelbart efter Byrådets godkendelse. De tidligere beboere bliver genhuset, og de sidste udflytninger vil ske i maj måned 2013.

### **Lovgrundlag**

Almenboligloven

Støttebekendtgørelsen

### **Økonomiske konsekvenser**

Kommunen skal yde et grundkapitallån på 14.190.862 kr.

Kommunen skal stille garanti for den del af kreditforeningslånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi. Den maksimale garanti vil være på 124.879.582 kr.

### **Borgerinddragelse**

Der har været nedsat en følgegruppe med repræsentanter for Ældrerådet og Handicaprådet, som har været med til bl.a. at drøfte indretning, materialevalg mv. frem mod udformningen af skema B.

## Det videre forløb

Ingen bemærkninger

## Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet:

- at godkende Skema B for plejeboligerne med en anskaffelsessum på kr. 141.908.616 kr.
- at yde et kommunalt grundkapitallån på 14.190.862 kr.
- at godkende låneoptagelse på 124.879.582 kr.
- at stille garanti for et kreditforeningslån på maksimalt 124.879.582 kr.
- at godkende den foreløbige husleje på 1.219 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år eksklusive forbrug
- at fastsætte fristen for byggeriets påbegyndelse til den 1. august 2013

## Bilag

Bilag A - Ansøgningsbrev 3. maj	<a href="#">190-2013-70762</a>
Bilag B - Anlægsbudget - Plejeboliger - (KAB's bilag 5.1)	<a href="#">190-2013-70722</a>
Bilag F - Erklæring om risikobehæftede forhold - (KAB's bilag 17)	<a href="#">190-2013-64193</a>
Bilag G - Notat om risikobehæftede forhold - (KAB's Bilag 19.1)	<a href="#">190-2013-70763</a>

## Bilag

Bilag G - Notat om risikobehæftede forhold - (KAB's Bilag 19.1)
Bilag F - Erklæring om risikobehæftede forhold - (KAB's bilag 17)
Bilag B - Anlægsbudget - Plejeboliger - (KAB's bilag 5.1)
Bilag A - Ansøgningsbrev 3. maj

## **Punkt 48: Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Serviceareal og genoptræningscenter**

### **Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Serviceareal og genoptræningscenter**

## **48. Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Serviceareal og genoptræningscenter**

Sagsnr.: 190-2013-13671 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-69536

### **Beslutningstema**

Forvaltningen indstiller, at Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at godkende skema B for opførelse af servicearealer og et nyt genoptræningscenter.

Projektet kan omfatte indretning af et café-miljø i terrænniveau i blok 12. Forvaltningen vil forelægge denne option til beslutning på møderne i juni.

### **Sagsfremstilling**

KAB søger på vegne af Furesø Boligselskab om godkendelse af skema B for opførelse af servicearealer i tilknytning til 84 nye plejeboliger og et nyt genoptræningscenter. Ansøgningen er vedlagt som bilag A. Byrådet meddelte tilsagn på Skema A i juli 2012.

Opførelsen af servicearealer og genoptræningscenter sker som led i en samlet ombygning af blok 12 og 13 i Farum Midtpunkt. De øvrige arealer i blokkene vil omfatte de 84 plejeboliger og et antal renoverede familieboliger.

Den samlede anskaffelsessum er 63.502.604 kr., fordelt på:

Servicearealer 37.521.652 kr.

Genoptræning 25.980.952 kr.

Anskaffelsessummen finansieres med et statstilskud til servicearealerne på 40.000 kr. per tilknyttet ældrebolig (84 boliger), svarende til 3.360.000 kr., momsrefusion på 11.864.660 kr. og et 25-årigt fastforrentet kreditforeningslån på 48.277.843 kr. Se bilag C og D.

Kommunen skal stille garanti for kreditforeningslånet. Garantien udgør 48.277.843 kr. Furesø Kommune skal ved leje af servicearealer og genoptræningscenter deponere et tilsvarende beløb. Dog kan kommunen, i fald der samtidig nedlægges

”gamle” servicearealer og arealer til genoptræning, modregne disse i deponeringskravet. Det medfører, at kommunen skal deponere ca. 28,7 mio. kr.

Den samlede årlige leje ekskl. moms med driftsudgifter men uden forbrug er foreløbig beregnet til:

	<u>Areal</u>	<u>leje i alt</u>	<u>leje pr.m<sup>2</sup></u>
Serviceareal	1.842 m <sup>2</sup>	2.451.700 kr.	1.331 kr. pr. m <sup>2</sup>
Genoptræningscenter	<u>1.323 m<sup>2</sup></u>	<u>1.922.320 kr.</u>	1.453 kr. pr. m <sup>2</sup>
I alt	3.165 m <sup>2</sup>	4.374.020 kr.	

Kommunen betaler lejen, der skal dække låneydelser og driftsudgifter. Se bilag C og D. Lejeaftalen er uopsigelig i kreditforeningslånets løbetid. Alternativt kan kommunen overtager lejemålene til indestående restgæld.

KAB oplyser, at huslejen svarer til den sædvanlige leje for tilsvarende byggeri.

### Baggrund

Byrådet godkendte skema A med en forventet anskaffelsestotal på 62.412.900 kr. i 2012. Når beløbet reguleres med 1,67 % svarende til stigningen i det statsligt fastsatte rammebeløb for plejeboligbyggeri fra 2012 til 2013 svarer det til 63.455.195 kr. i 2013.

Der blev afholdt licitation i marts 2013. Byggeriet blev udbudt sammen med de øvrige bygningsarbejder i blok 12 og 13. Tildelingskriteriet ved licitationen var laveste bud.

Samlet set er anskaffelsestotalen 47.409 kr. højere end godkendt ved skema A efter indeksering. Den nye anskaffelsestotal udgør kr. 20.370 kr. pr. m<sup>2</sup> for servicearealerne og 19.638 kr. pr. m<sup>2</sup> for genoptræningscenteret.

Ændringerne i de enkelte poster er som følger:

	Skema A	Skema A + 1,67 %	Skema B	Difference
Grundudgifter	13.009.300 kr.	13.226.555 kr.	6.496.980 kr.	- 6.729.575 kr.
Entrepriseudgifter	40.111.500 kr.	40.781.362 kr.	46.702.200 kr.	5.920.838 kr.
Administrative	8.571.100 kr.	8.714.237 kr.	9.503.424 kr.	789.187 kr.

omkostninger				
Gebyrer	721.000 kr.	733.041 kr.	800.000 kr.	66.959 kr.
I alt	62.412.900 kr.	63.455.195 kr.	63.502.604 kr.	47.409 kr.

De største ændringer er, at entreprisedgifterne er højere, og at grundudgifterne er lavere i skema B end i skema A.

De højere entreprisedgifter skyldes den særlige geometri i bebyggelsen, som forudsætter flere ændringer i de bærende konstruktioner og eksisterende installationer med mere.

De lavere grundudgifter skyldes, at grundkøbesummen i skema A var beregnet som svarende til restgælden i arealerne. Det er nu ændret, så grundkøbesummen udgør 2.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til værdien i handel og vandel ud fra bygningernes fysiske tilstand og egnethed for ombygning til servicearealer og genoptræningscenter, som lokalplanen forudsætter.

#### Sammenhæng med Miljøprojektet

KAB oplyser, at der er ved en fornyet gennemgang af udgiftsfordelingen vedrørende opdatering af parkeringsarealerne under blok 12 og 13 og tiltag til styrkelse af forbindelserne mellem Farum Midtpunkt og de omliggende byområder er sket en overførsel af forpligtelser fra byggesagen til miljø sagen. Skema B for den berørte del af Miljø sagen fremlægges for Planudvalget på møde den 14. maj.

#### Supplerende oplysninger

Bebyggelsen er omfattet af Lokalplan 105. Lokalplanen er vedtaget af byrådet i juni 2012.

Blok 12 og 13 er udskilt fra Farum Midtpunkt i en ny matrikel i marts 2013.

Den nye ejendom vil efterfølgende blive opdelt i 3 ejerlejligheder. Servicearealerne, genoptræningscenteret og caféen bliver én ejerlejlighed i en selvstændig afdeling af Furesø Boligselskab.

Skema B er godkendt af organisationsbestyrelsen for Furesø Boligselskab den 4. maj 2013.

Teknisk projektrådgiver har afgivet erklæring om risikobehæftede forhold ved byggeriets gennemførelse. Se bilag F. KAB har vurderet de anførte forhold og beskrevet, hvordan de vil blive håndteret. Se bilag G.

Byggeriet forventes iværksat umiddelbart efter Byrådets godkendelse. De tidligere beboere bliver genhuset, og de sidste udflytninger vil ske i maj måned 2013.

#### **Lovgrundlag**

Almenboligloven

Støttebekendtgørelsen

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kommunen forpligter sig til at leje servicearealerne, genoptræningscentret og evt. café-området for en leje eksklusiv moms og forbrug, der svarer til ydelserne på lånet med tillæg af driftsudgifter. Årslejen er anslået til 4.374.020 kr. uden caféen og 4.576.109 kr. med caféen.

Kommunen skal stille garanti for et kreditforeningslån på 48.277.843 kr. eller 50.550.514 kr. med caféen.

### **Borgerinddragelse**

Der har været nedsat en følgegruppe med repræsentanter for Ældrerådet og Handicaprådet, som har været med til bl.a. at drøfte indretning, materialevalg mv. frem mod udformningen af skema B.

### **Det videre forløb**

Ingen bemærkninger

### **Indstilling**

Forvaltningen indstiller, at Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet:

- at godkende skema B for servicearealer og genoptræningscenter med en anskaffelsessum på 63.502.604 kr.
- at godkende låneoptagelse på 48.277.843 kr.
- at stille garanti for et kreditforeningslån 48.277.843 kr.
- at forpligte kommunen til at leje servicearealerne og genoptræningscentret i lånets løbetid, alternativt at overtage arealerne mod indfrielse af restgælden
- at godkende den foreløbige husleje pr. m<sup>2</sup> pr. år eksklusiv forbrug og moms for servicearealerne på 1.331 kr. og for genoptræningscenteret på 1.453 kr.
- at fastsætte fristen for byggeriets påbegyndelse til den 1. august 2013

### **Bilag**

Bilag A - Ansøgningsbrev 3. maj

[190-2013-70762](#)

Bilag C - Anlægsbudget - Servicearealer - (KAB's bilag 7.1)

[190-2013-70723](#)

Bilag D - Anlægsbudget - Genoptræning - (KAB's bilag 9.1)	<a href="#">190-2013-70724</a>
Bilag F - Erklæring om risikobehæftede forhold - (KAB's bilag 17)	<a href="#">190-2013-64193</a>
Bilag G - Notat om risikobehæftede forhold - (KAB's Bilag 19.1)	<a href="#">190-2013-70763</a>

## **Bilag**

Bilag A - Ansøgningsbrev 3. maj	
Bilag C - Anlægsbudget - Servicearealer - (KAB's bilag 7.1)	
Bilag D - Anlægsbudget - Genoptræning - (KAB's bilag 9.1)	
Bilag F - Erklæring om risikobehæftede forhold - (KAB's bilag 17)	
Bilag G - Notat om risikobehæftede forhold - (KAB's Bilag 19.1)	