

REFERAT Økonomiudvalget d. 13-06-2012

Mødedato Onsdag d. 13. juni 2012 kl. 17:00

Mødested Mødelokale B105

Indholdsfortegnelse

Revideret skema B ansøgning for plejecenter Birkehøj (tidligere Rønnevang).....	3
---	---

Revideret skema B ansøgning for plejecenter Birkehøj (tidligere Rønnevang)

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 30-08-2011 skema B for plejecenter på tidligere Rønnevangsskolen. Undersøgelser i forbindelse med ombygningen af den tidligere Rønnevangsskole til plejecenter har imidlertid vist, at der er skimmelsvamp og PCB i den tidligere skolebygning. I løbet af marts 2012 er der arbejdet på modeller til løsning af situationen, og den 30-05-2012 besluttede den særlige styregruppe for plejecenterbyggeriet, at anbefale Byrådet at rive bygningerne ned og bygge nyt. Sagen blev godkendt på et ekstraordinært byrådsmøde den 04-06-2012.

Der er således udarbejdet et nyt plejecenterforslag omfattende 57 stk. 2 rums plejeboliger og 3 ægteparboliger. Boligarealet bliver i alt 4.044 m² og servicearealet på 900 m².

Det bliver kommunen og ikke de fremtidige beboere, der skal dække tabet i forbindelse med, at man ikke kan bruge de eksisterende bygninger. Projektet er imidlertid ændret således at antallet af boliger er reduceret fra 64 boliger, som ansøgt i det oprindelige skema B til nu 60 boliger, servicearealet er reduceret fra 1.700 m² til 900 m² og samtidig er fordelingen af økonomien indenfor grundkøbesum og håndværkerudgifter ændret. Der er på den baggrund udarbejdet et revideret skema B, som forelægges til godkendelse.

	Oprindeligt godkendt skema B		Revideret skema B	%
Grundudgifter	39.764.000 kr.	34 %	10.000.000 kr.	9 %
Omkostninger inkl. gebyrer	13.530.000 kr.	11 %	19.291.000 kr.	17 %
Håndværkerudgifter	64.905.000 kr.	55 %	81.270.000 kr.	74 %
i alt	118.199.000 kr.	100%	110.561.000 kr.	100%

Anskaffelsessummen finansieres ved 91% realkreditlån, 7% grundkapitallån samt 2% beboerindskud.

Huslejen forventes, at blive 1.337 kr. pr. m² årligt inkl. forbrugsudgifter og 1.226 kr. pr. m² årligt ekskl. forbrugsudgifter årligt. Den månedlige husleje bliver således 6.845 kr. ekskl. forbrugsudgifter.

Udgiften til servicearealet udgør 30.202.000 kr. Der ydes et statsligt tilskud til servicearealet på 40.000 kr. pr. bolig som servicearealet betjener svarende til 2.400.000 kr.

Opførelsen af plejecentret forventes igangsat i efteråret 2012 og byggeriet forventes at være klar til indflytning 2. kvartal af 2014.

ØKONOMI

Grundkapitallånet er på 7 % af anskaffelsessummen, idet skema A blev godkendt i 2010. I forbindelse med byrådets godkendelse af skema B i august 2011 blev boligarealet øget med 426 m² i forhold til skema A. Grundkapitallånet steg dermed med 7 % for de ekstra 426 m² svarende til 814.769 kr. idet finansieringen af

støttet byggeri i 2011 var ændret, således at det kommunale grundkapitallån udgjorde 14 % af anskaffelsessummen. Det samlede grundkapitallån i skema B blev således i alt 9.088.699 kr.

Da antallet af boliger nu reduceres til 60 og antallet af m² nu kun udgør 4.044 bliver grundkapitallånet kun de oprindelige 7 % af anskaffelsessummen – det vil sige i alt 7.739.200 kr.

Retsgrundlag

Almenboligloven samt støttebekendtgørelsen.

Politik/Plan

Det fremsendte projekt overholder fortsat den gældende lokalplan 1.72.

Information

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Med nedrivning af bygningen overtages nu alene en byggegrund og grundkøbesummen er dermed ændret til 10.000.000 kr. svarende til 1.333 kr./ m². Jf. støttebekendtgørelsens § 10 må købesummen for en ubebygget ejendom, der erhverves med henblik på etablering af almene boliger ikke overstige markedsprisen. Kommunens bygherrerådgiver oplyser at byggeret i forbindelse med almene boliger, herunder plejeboliger, i hovedstadsområdet sædvanligvis handles i et prisniveau som er i overensstemmelse med grundværdien i denne sag.

Jf. støttebekendtgørelsen § 30 skal det sikres, at udbudsreglerne er overholdt. Tillægsarbejderne er jf. håndhævelseslovens § 4 annonceret i Den Europæiske Unions Tidende, og der er efterfølgende indgået tillægsaftale med totalentreprenøren. Udbudsreglerne er dermed overholdt.

Anskaffelsessummen bliver 27.340 pr. m² hvilket svarer til det maksimumsbeløb inkl. energitillæg, der er fastsat af staten, og som kommunen skal overholde når der gives tilsagn på grundlag af skema B.

Andre relevante dokumenter

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Administrationen indstiller at:

1. Revideret skema B for plejecenter med i alt 60 boliger på Rønnevangsskolen med tilknyttet serviceareal godkendes med en anskaffelsessum på 110.561.000 kr.
2. Der ydes grundkapitallån på 7.739.270 kr. svarende til 7 % af anskaffelsessummen.
3. Den foreløbige leje godkendes med 1.226 kr. pr. m² ekskl. moms.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 13-06-2012

Anbefales.