

# REFERAT Ældre- og Omsorgsudvalget 2022-25 d. 06-02-2023

**Mødedato** Mandag d. 06. februar 2023 kl. 16:45

**Mødested** Udvalgsværelse 2

**Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af øget anskaffelsessum Ny Søndervang..... 3

# Punkt 11: Godkendelse af øget anskaffelsessum Ny Søndervang

01.00.00-P00-2-18

## Resume

Frederiksberg Kommune ønsker at opføre Ny Søndervang med 129 plejeboliger til henholdsvis plejecenter og botilbud. Skema A blev politisk behandlet den 5. december 2022 (sag nr. 265). Projektets økonomi for boligdelen fastlåses endeligt ved godkendelsen af Skema B. Det er fast praksis for byggeri af almene plejeboliger i kommunen, at projektets budget årligt justeres med den nyeste støtteramme frem til budgetrammen endeligt fastlægges i forbindelse med godkendelse af Skema B. Derfor forelægges denne sag med henblik på en godkendelse af en øget anskaffelsessum for projektet. Beslutningen skal træffes inden den administrative godkendelse af Skema B, der finder sted ved udgangen af februar måned 2023. Beslutningen påvirker ikke kommunens anlægsramme eller kassebeholdning. Relevante udvalg og magistraten er orienteret om ved meddelelsepunkt, at sagen dobbeltbehandles i magistraten, ældre- og omsorgsudvalget og klima-, plan- og boligudvalget den 6. februar 2023.

## Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget

1. indstiller, at Skema B godkendes administrativt med følgende justeringer ift. skema A,
2. indstiller, at rådighedsbeløb vedr. Ny Søndervang boligdel øges med 2,1 mio. kr. i 2024 finansieret af at rådighedsbeløb vedr. Ny Søndervang inventar reduceres med 246 t. kr. i 2024 og,
3. indstiller, at lånoptag vedr. Ny Søndervang øges med 1,8 mio. kr. i 2024, og
4. indstiller, at anlægsbevilling vedr. Ny Søndervang Boligdel øges med 2,1 mio. kr.

## Indstilling

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller, at

1. Skema B godkendes administrativt med følgende justeringer ift. skema A,
2. rådighedsbeløb vedr. Ny Søndervang boligdel øges med 2,1 mio. kr. i 2024 finansieret af at rådighedsbeløb vedr. Ny Søndervang inventar reduceres med 246 t. kr. i 2024 og, lånoptag vedr. Ny Søndervang øges med 1,8 mio. kr. i 2024,
3. anlægsbevilling vedr. Ny Søndervang Boligdel øges med 2,1 mio. kr.

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet og By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller til Socialudvalget og Klima-, Plan- og Boligudvalget, at sagen tages til efterretning.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte Skema A for Ny Søndervang den 5. december 2022 (sag nr. 265). Kommunalbestyrelsen blev orienteret, at Skema B er forudsat administrativt godkendt i februar 2023 med mindre, der er væsentlige ændringer (over 5 % af anskaffelsessummen) i forhold til den politiske godkendelse af Skema A. Det er en forudsætning for overholdelsen af projektets hovedtidsplan, at Skema B fortsat godkendes administrativt ved udgangen af februar måned 2023.

Det er fast praksis for byggeri af almene plejeboliger i kommunen, at projektets budget årligt justeres med den nyeste støtteramme frem til budgetrammen endeligt fastlægges i forbindelse med godkendelse af Skema B i 2023 da det er en forudsætning for projekternes gennemførelse. Kommunalbestyrelsen er derfor også løbende blevet orienteret om i projektet Ny Søndervang, at det er en forudsætning for projektet, at maksimumbeløbet fastlægges endeligt ved Skema B, og at det vil blive reguleret op til niveauet for 2023 når dette er kendt. Kommunalbestyrelsen er blevet orienteret dels ved den årlige fremlæggelse af anlægsskemaerne i regi af budgetprocessen samt ved konkrete sager (eksempelvis godkendelse af licitationsresultatet den 24. januar 2022 (lukket punkt nr. 13).

Det er ikke muligt at udskyde beslutningen om at regulere rammebeløbet til et senere tidspunkt i projektet, da rammebeløbet fastlægges endeligt ved godkendelsen af Skema B. Omvendt er kommunen ikke forpligtet til at anvende midlerne.

### Maksimumbeløbet for 2023

Maksimumbeløbet for 2023 er hævet fra 33.640 kr./m2 til 33.870 kr./m2, hvilket svarer til ca. 230 kr./m2 siden godkendelsen af Skema A. Herved er der mulighed for at øge anskaffelsessummen for boligdelen med ca. 2 mio. kr. Der er ikke tale om en væsentlig ændring siden godkendelsen af Skema A da beløbet holder sig inden for de 5% af den samlede anskaffelsessum, hvorfor Skema B fortsat kan godkendes administrativt.

Beslutningen om at hæve anskaffelsessummen for boligdelen kræver en politisk godkendelse. Beslutningen skal finde sted inden den administrative godkendelse af Skema B.

Forvaltningen anbefaler, at anskaffelsessummen øges som konsekvens af, at det mulige rammebeløb pr. kvadratmeter for 2023 er steget. Begrundelsen uddybes nedenfor.

Tabel 1: justeringer af rådighedsbeløb fra skema A til skema B.

| Projekt (t. kr.)                               | U/I | Samlet budget ved skema A | Ændret budget | Heraf kassefinansieret (12 %) | Heraf lånefinansieret (88%) | Samlet budget ved skema B |
|------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Ny Søndervang – Boligdel                       | U   | 300.002                   | 2.051         | 246                           | 1.805                       | 302.053                   |
| Ny Søndervang - Servicedel                     | U   | 67.200                    | 0             | 0                             | 0                           | 67.200                    |
| Ny Søndervang - Servicedel                     | I   | -5.160                    | 0             | 0                             | 0                           | -5.160                    |
| Søndervang Plejehjem – Byudvikling             | U   | 11.266                    | 0             | 0                             | 0                           | 11.266                    |
| Søndervang – Inventar                          | U   | 15.639                    | -246          | -246                          | 0                           | 15.393                    |
| Midler afsat til cykelstier ifm. Ny Søndervang | U   | 13.000                    | 0             | 0                             | 0                           | 13.000                    |

#### *Behov for at øge anskaffelsessummen*

Der er udpeget en række risici som der løbende arbejdes med i projektet som en del af den samlede risikoafdækning. Kommunalbestyrelsen blev orienteret om flere af disse risici ved godkendelsen af Skema A. Udover, at der er tale om et kompliceret projekt med mange grænseflader er der en særlig opmærksomhed på den stigende inflation og prisstigninger, herunder også byggelånsrenter, der påvirker projektets økonomi i væsentlig grad.

#### *Huslejen*

Den endelige husleje kendes først efter byggeriets opførelse. Det vurderes at have en mindre påvirkning af den enkelte beboers husleje på op til ca. 50 kr. om måneden ved at øge maksimumbeløbet. Det er muligt at opnå boligsikring. Kommunalbestyrelsen blev ved Skema A orienteret om huslejen for plejeboligerne. Huslejen vurderes at være i tråd med tilsvarende plejeboligbyggerier.

#### **Proces**

Relevante udvalg og magistraten er orienteret om ved meddelellespunkt, at sagen dobbeltbehandles i magistraten, ældre- og omsorgsudvalget og klima-, plan- og boligudvalget den 6. februar 2023. Dertil, at sagen forelægges socialudvalget den 7. marts 2023 efter kommunalbestyrelsens behandling den 27. februar 2023, da socialudvalget ikke har noget møde den 6. februar 2023.

#### **Økonomi**

Skema B vil blive justeret ift. skema A som følge af at det vurderes at der er behov for at udnytte at ministeriet har hævet rammebeløbet for ældreboliger for 2023. Rammebeløbet pr. kvadratmeter er hævet fra 33.870 kr. til 33.640 kr., hvilket vil sige 230 kr. pr. kvadratmeter.

På den baggrund hæves rådighedsbeløbet i 2024 for projektets boligdel med det maksimalt mulige beløb på 2,1 mio. kr. (2.051.140 kr.). Dette finansieres ved 88% lånoptag, 10% kommunalt grundkapitallån og 2% beboerindskud. Den kommunale finansiering udfør derved 12% da den omfatter grundkapitallånet og beboerinskuddet. De 12% kommunal finansiering finansieres ved at reducere rådighedsbeløbet på inventarprojektet med 246 t. kr. i 2024.

På baggrund af de ændrede rådighedsbeløb justeres anlægsbevillingen for boligdelen som vist herunder.

Tabel 2: justering af anlægsbevillinger

| Projekt (t. kr. )                                 | Bev<br>skema A | Ændring i<br>anlægsbevilling | Anlægsbevilling ved<br>skema B |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------|
| Ny Søndervang - Boligdel                          | 300.002        | 2.051                        | 302.053                        |
| Ny Søndervang - Servicedel                        | 67.207         | 0                            | 67.207                         |
| Ny Søndervang - Servicedel                        | -5.160         | 0                            | -5.160                         |
| Søndervang Plejehjem -<br>Byudvikling             | 400            | 0                            | 400                            |
| Søndervang - Inventar                             | 400            | 0                            | 400                            |
| Midler afsat til cykelstier<br>ifm. Ny Søndervang | 0              | 0                            | 0                              |

## Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

## Behandling

6. februar 2023 - Dobbeltbehandling i Ældre- og Omsorgsudvalget, Klima-, Plan-, og Boligudvalget og Magistraten.  
27. februar 2023 - Kommunalbestyrelsen.  
6. marts 2023 - Socialudvalget.

## Bilag

Bevillingsskema Ny Søndervang