



FREDERICIA
KOMMUNE

Etablering af aflastningsboliger Stævnhøj Plejecenter



Aarhus Tel 7011 4501
Aalborg Tel 9877 8999
Kolding Tel 7938 1380

Odense Tel 6312 3290
Valby Tel 7011 4501

Kuben Management A/S
www.kubenman.dk



Indhold

4. Motivering	3
5. Juridiske aspekter	3
6. Idéforslag	4
3.1. Aflastningsboliger	4
3.2. Tilretning af øvrige fællesarealer:	6
4. Økonomisk overslag	7
4.1 Økonomisk skitse – aflastningsboliger	7
4.2 Økonomisk skitse – om- og tilbygning eksist. servicearealer	8
4.3 Kommunaløkonomiske konsekvenser	8
5. Tidsplan	9



4. Motivering

Fredericia Kommune ønsker i forbindelse med strukturændringer, at flytte dagscentret på Stævnhøj Plejecenter. Der frigøres således et kommunalt serviceareal, hvor der ønskes etableret 6 stk. aflastningsboliger.

Dagscentret indeholder aktivitetsrum, fysioterapi, toiletter, baderum, kontor, depotrum samt sovehvilerum og ligger i umiddelbar tilknytning til hovedindgangen. De fremtidige aflastningsboliger vil have en fin og naturlig placering i forhold til det øvrige plejecenter.

Det er ønsket, at boligerne skal have en sådan størrelse, at der kan være to plejepersonaler til at hjælpe de ældre, - det gælder både stue/soveværelse og bad/toilet.

Aflastningsboligerne skal være med en avertering, indretning og størrelse så de også kan anvendes som almindelige plejeboliger, såfremt behovet opstår. Dagscenterdelen udgør et areal på ca. 350 m².

De eksisterende fællesarealer er tydeligt opdelt mellem plejecenter og dagscenter. I forbindelse med flytningen af dagscentret ønskes denne opdeling fjernet således, at arealerne fremstår åbne og overskuelige for både beboere, pårørende og personale.

Det er oplyst, at Fredericia Kommune har afsat et beløb svarende til kr. 6 mio. til projektet.

5. Juridiske aspekter

Plejeboliger på et plejecenter opføres og finansieres som udgangspunkt efter lov om almene boliger af enten en boligorganisation, kommune eller selvejende institution. Etablering af servicearealerne, herunder kontorforhold, personalefaciliteter, dagscentre m.m. er et kommunalt anliggende.

Jf. almenboliglovens § 56 kan kommunalbestyrelsen opføre aflastningsboliger som almene ældreboliger som kommunen herefter kan disponere over. Det betyder, at kommunen betaler lejen for de boliger som anvendes som aflastningsbolig.

Det er oplyst, at servicearealer og boliger på Stævnhøj Plejecenter er ejet af Fredericia Kommune. Værdien af det nuværende dagscenter kan indgå i projektets samlede anskaffelsessum for de 6 aflastningsboliger

Finansieringen af ældreboliger består af et beboerindskud på 2 % og den resterende del med et kreditforenings lån og et kommunalt grundkapitalindskud. Politisk er det pt. fastsat, at det kommunale grundkapitalindskud er 10 % af anlægssummen. Kreditforeningslånet udgør således 88 % af anlægssudgiften.

Salg til almene boligformål må ikke være højere end den offentlige vurdering. I den konkrete sag vil salgsværdien være under den offentlige vurdering, idet salgsprisen skal kunne afholdes inden for maksimumbeløbet for etablering af almene ældreboliger i Fredericia Kommune.

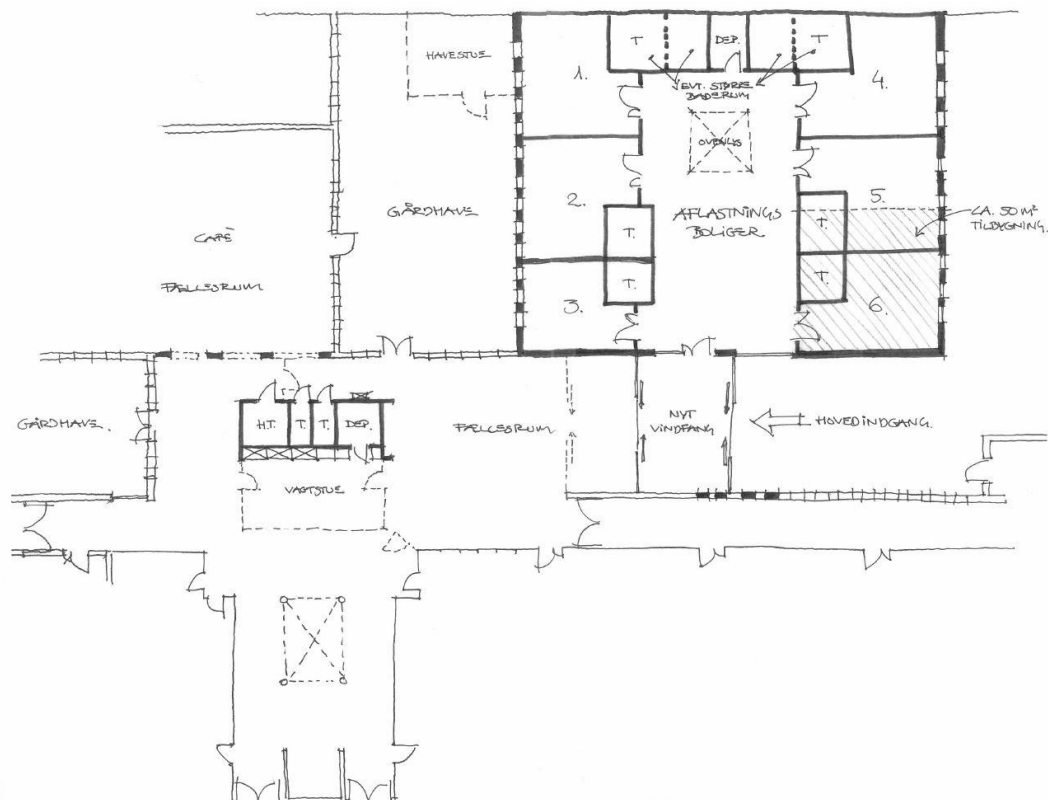
Ved etablering af boliger i det eksisterende serviceareal vil der ikke være krav om matrikulær udstykning eller ejerlejlighedsopdeling, idet Fredericia Kommune er ejer af såvel bolig som serviceareal og lån planlægges optaget i KommuneKredit som ikke kræver ejerpantebrev i ejendommen.



6. Idéforslag

3.1. Aflastningsboliger

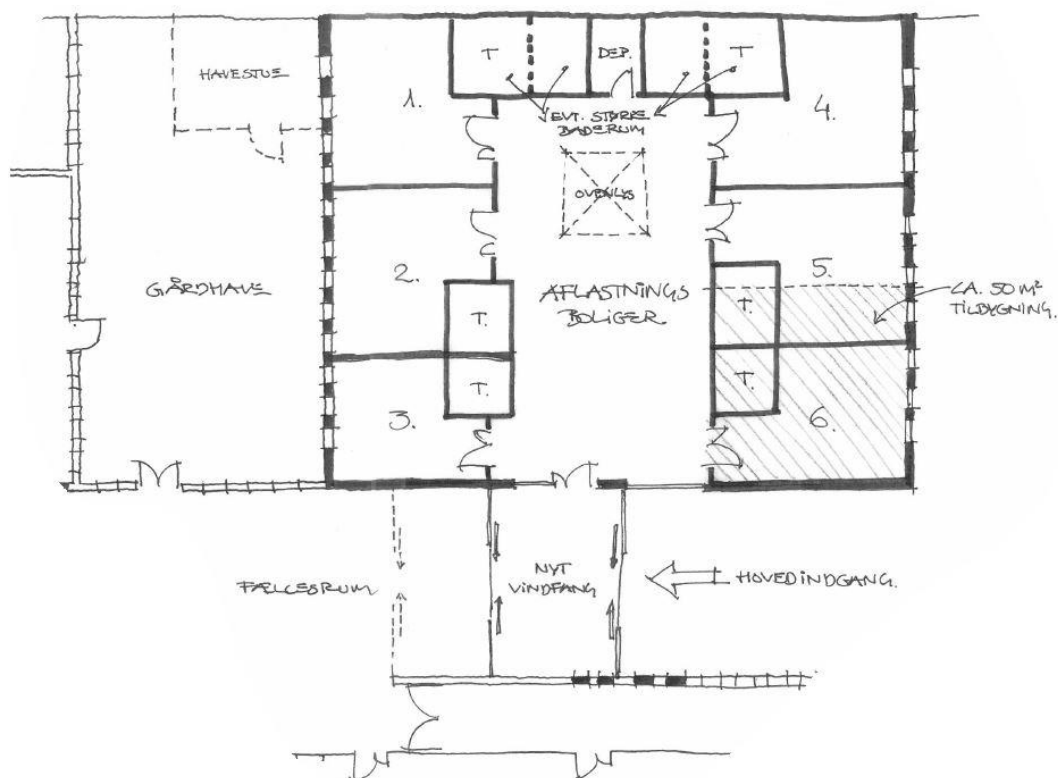
Udformningen og indretningen af det eksisterende dagscenter med en størrelse på ca. 350 m² muliggør ikke en indretning til 6 aflastningsboliger for plejkrævende brugere inden for de eksisterende rammer.



Med en mindre udvidelse på ca. 50 m² udgør boligarealet 400 m² inkl. andel af fællesareal, svarende til 6 stk. aflastningsboliger á 67 m². Det forudsættes, at der beregningsmæssigt ikke tillægges boligerne andel af fællesareal fra det øvrige plejecenter. Derved vurderes det, at aflastningsboligerne bliver i en optimal størrelse og at den nye boligfløj vil være overskuelig og veldefineret og i en størrelse der også muliggør anvendelse til almindelige plejeboliger.

Det eksisterende vindfang foreslås flyttet ca. 5 m, således at aflastningsboligerne får direkte adgang til plejehjemmet og opfattes som del heraf.

En mindre havestue på ca. 20 m² må nødvendigvis nedrives, således at der opnås dagslys i ny aflastningsbolig.



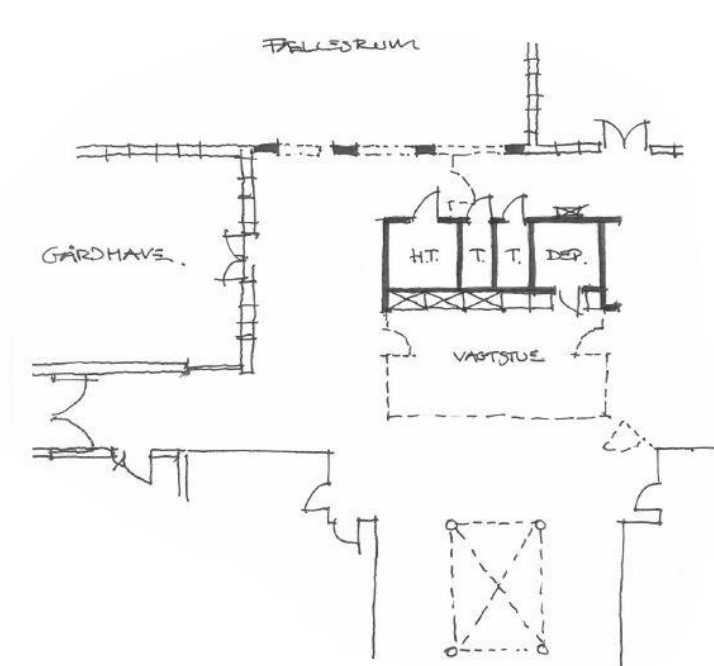
Det vurderes, at bygningens eksisterende bygningsudtryk kan bevares og indtænkes i de nye udvidelser.

Den korridor-lignende indgangssituation kan formildes ved aptering og indretning som eksempelvis i de øvrige gårdhaver.

3.2. Tilretning af øvrige fællesarealer:

Da det ikke længere er nødvendigt med en opdeling af fællesarealerne, er der fra plejecentret et ønske om, at fjerne den centralplacerede "kerne" med toiletter, vagtstue og depot.

En del af "kernen" bærer tagkonstruktionen og en fjernelse vil medføre store konstruktionsændringer med nye søjler og fundamenter. Samtidig er der i samme "kerne" placeret en del teknik, herunder ABA-anlæg og X-felt. Det er vores vurdering at en fjernelse af hele "kernen" vil være forbundet med meget store omkostninger. Toiletforhold vil i givet fald skulle tilvejebringes andet steds i bygningen.



Vi foreslår derfor, at kun den lette konstruktion med vagtstue samt adskillende vægge og døre fjernes. Åbningen mellem fællesarealerne og rumfornemmelsen vil kunne opnås. Foran installationsvæg opsættes låsbare skabe.

Mod café/fællesrum foreslås flere større åbninger.

- Idéforslaget er på dette stade ikke byggeteknisk behandlet, herunder brand og redningsforhold m.m.

Idéforslag er fremvist og principgodkendt af centerleder Tove Jørgensen.

4. Økonomisk overslag

M² - forudsætninger

Aflastningsboliger:

Eksisterende dagscenter ca.	350 m ²	
Udvidelse nybyggeri ca.	50 m ²	400 m ²
<u>Om-og tilbygning af eksisterende fællesarealer:</u>		
Nyt vindfang ca.	35 m ²	
Tilretning ved eksisterende vindfang ca.	7 m ²	
Åbning af fællesarealer ca.	40 m ²	82 m ²
<u>Nedrivning af havestue ca.</u>	<u>20 m²</u>	<u>20 m²</u>
Samlet m ² -omfang		502 m ²

4.1 Økonomisk skitse – aflastningsboliger

*Andel af grund- og bygningsværdi (Grundkøb)	952.500 kr.	
**Tilslutningsbidrag (skøn)	157.000 kr.	
Diverse ekstraordinære udgifter (jordbund, miljø og lign.)	50.000 kr.	
Håndværkerudgift inkl. byggeplads- og vinterforanstaltninger, 5 % uforudsete udgifter	5.936.000 kr.	
Bygherreleverancer (Personlifte, kaldeanlæg mv.)	200.000 kr.	
Omkostninger, dvs. udgifter til landinspektør, teknikere, Advokat, stempel, kurtage, stiftelsesprovision, byggelånsrenter mv.	2.069.000 kr.	
<u>Gebyrer til offentlige myndigheder</u>	<u>159.000 kr.</u>	
Samlet anskaffelsessum		9.523.500 kr.

Maksimumbeløb:

Gældende maksimumbeløb for Fredericia Kommune inkl. energitillæg 23.810 kr./m²

Finansiering:

*Kommunens grundkapitalindsud pt. 10 %	952.500 kr.	
***Beboerindsud 2 %	190.500 kr.	
<u>Kreditforeningslån (KommuneKredit) pt. 88 %</u>	<u>8.380.500 kr.</u>	
Samlet finansiering		9.523.500 kr.

Husleje:

Ydelser og administrationsbidrag på kreditforeningslån	273.500 kr.	
<u>Driftsudgifter afsat kr. 250 m²/år.</u>	<u>100.000 kr.</u>	
Samlet årlige udgift ekskl. forbrug		373.500 kr.

Gennemsnitslig leje pr. m ² /år ekskl. forbrug	934 kr./år.	
Mdl. husleje for en 67 m ² ældrebolig ekskl. forbrug		5.194 kr.
Indskud		31.750 kr.

Lån optages i KommuneKredit. Lån i KommuneKredit ydes mod udstedelse af håndpant i kommunens samlede ejendomsportefølje. Der skal således ikke stilles garanti for lånet.

Alle beløb vedr. ældreboligerne er inkl. moms, idet der på almene boligprojekter ikke kan afløftes moms uanset ejerforhold.

**Kommunens grundkapitalindskud udlignes ved grundsalg.*

***Der forudsættes tilslutningsafgifter i mindre omfang, idet betaling for de eksisterende modregnes.*

****Såfremt boligerne anvendes til aflastningsboliger skal kommunen stille indskudslån til rådighed svarende til 2 % af anskaffelsessummen, idet boligerne ikke udlejes på normal lejekontrakt til beboerne.*

4.2 Økonomisk skitse – om- og tilbygning eksist. servicearealer

Håndværkerudgift	1.254.000 kr.	
5 % uforudsete udgifter	62.700 kr.	
25 % til omkostninger, dvs. til teknikere, gebyrer mv.	329.175 kr.	
Samlet anskaffelsessum inkl. moms		1.645.875 kr.

Kommunen kan på udgifter til servicearealer afløfte moms.

4.3 Kommunaløkonomiske konsekvenser

Udgifter:

10 % grundkapital	952.500 kr.	
2% Udgifter til beboerindskud / indskudslånlån	190.000 kr.	
Ombygning af servicearealer	1.645.875 kr.	
Samlede udgifter		2.788.375 kr.

Indtægter:

Indregnet "salg" af andel af grund- og bygningsværdi	952.500 kr.	
Servicearealtilskud på 6 nye ældreboliger á kr. 40.000	240.000 kr.	
Samlede indtægter		1.192.500 kr.

Fredericia Kommunes samlede anlægsinvestering 1.595.875 kr.

Samlet årlig huslejudgift ekskl. forbrug 373.500 kr.
(såfremt anvendelse til aflastningsboliger)

5. Tidsplan

En foreløbig tidsplan kunne forløbe sig som følger:

Ultimo 2014	Politisk godkendelse
Jan-maj 2015	Valg af tekniske rådgivere Skitsering Økonomiske beregninger Skema A- behandling
Maj-juni 2015	Projektering Entreprenørudbud
Medio august 2015	Licitation
September 2015	Skema B-behandling
November 2015	Fysisk igangsætning
Juni 2016	Afleveringsforretning

KUBEN NRSI
MANAGEMENT

Aarhus Tel 7011 4501
Aalborg Tel 9877 8999
Kolding Tel 7938 1380

Odense Tel 6312 3290
Valby Tel 7011 4501

Kuben Management A/S
www.kubenman.dk