

REFERAT Sundheds- og Voksenudvalget 2018-2021 d. 11-08-2021

Mødedato Onsdag d. 11. august 2021 kl. 07:30

Mødested Mødelokale 324

Indholdsfortegnelse

Salg af to kommunale grunde med henblik på etablering af nyt plejecenter.....	3
---	---

Punkt 50: Salg af to kommunale grunde med henblik på etablering af nyt plejecenter

02.00.00P20-1-20

Resume

På mødet i kommunalbestyrelsen den 9. december 2020 blev det godkendt, at en del af Krogestykket 33 og Persillehaven 38 blev sat til salg med forkøbsret for PensionDanmark til en mindstepris på 73,9 mio. kr. Baggrunden var en udviklingsaftale med PensionDanmark om etablering af nye rammer for 192 plejeboliger, midlertidige boliger, Genoptræningen, Aktivitetscenteret, Hjemmeplejen og Hjemmesygeplejen, Produktionskøkkenet, samt Voksenrådgivning og Visitation. Aftalen gav endvidere mulighed for at opføre livsstilsboliger (50+ boliger) på grunden.

Der var frist for at afgive tilbud den 11. februar 2021. PensionDanmark var eneste tilbudsgiver og afgav tilbud i overensstemmelse med udbudsbetingelserne. Dermed kan de to grunde sælges til PensionDanmark til den tilbudte pris.

Tilbud og kontrakter vedrørende køb, leje og anvisning fremlægges til godkendelse.

Forvaltningen indstiller

1. At følgende aftaler indgås: Købsaftale, Erhvervslejekontrakt, Aftale om anvisningsret med tillæg/allonge.
2. At Krogestykket 33 og Persillehaven 38 sælges til PensionDanmark for 73,9 mio. kr.
3. At der gives en indtægtsbevilling på -73,9 mio. kr. til indtægterne fra grundsalg i 2021.
4. At der gives en anlægsbevilling til projektledelse og rådgivning 0,5 mio. kr. i 2021, 0,9 mio. kr. i 2022, 0,9 mio. kr. i 2023, 1,4 mio. kr. i 2024 og 1,4 mio. kr. i 2025.
5. At de allerede afsatte 1,5 mio. kr. fordelt med 0,5 mio. kr. i hver af årene i 2021-23 til projektledelse omplaceres til det nye anlægsprojekt.
6. At økonomien til projektkomkostninger i perioden 2022–2025 indarbejdes i budgetforslaget for 2022.
7. At anlægsmidlerne vedrørende 2021 frigives med beslutningen.
8. At forvaltningen forbereder opsigelse af de eksisterende lejemål, hvor plejecentrene Herlevgaard og Lille Birkholm i dag har til huse.

Sagsfremstilling

I Herlev Kommune er ambitionerne høje på sundheds- og ældreområdet. Sundhedstilbuddene og ældreplejen i Herlev skal være kendetegnet ved fællesskab, interaktion, transparens og høj faglig kvalitet. Dette skal afspejles i den måde tilbud og indsatser udfolder sig på, men også i de fysiske rammer. Det var på denne baggrund, at kommunalbestyrelsen besluttede at indgå en udviklingsaftale med PensionDanmark om et stort nyt plejecenter og sundheds- og aktivitetshus på Krogestykket.

Kommunalbestyrelsens høje ambitioner og fremtidens store krav kan nu indfries, idet PensionDanmark har afgivet tilbud på projektet. Med ibrugtagning af Krogestykket i 2026, vil Herlev Kommune få nye flotte fysiske rammer til kommunens ældre- og sundhedstilbud. De ydelser, som skal leveres på Krogestykket, vil ske med afsæt i nyeste faglige viden, helhedsorienterede indsatser samt tæt inddragelse af borgere, pårørende og frivillige.

Med PensionDanmarks tilbud om udvikling af området vil Herlev Kommune få nye, flotte og tidsvarende fysiske rammer til kommunens ældre- og sundhedstilbud, som netop kan danne grundlag for et sundt og aktivt ældreliv i Herlev Kommune med fællesskaber, værdighed og progression.

PensionDanmarks tilbud er efterfølgende forhandlet med Herlev Kommune, og der ligger nu tre indbyrdes afhængige aftaler til godkendelse.

Alle aftaler er underskrevet af borgmesteren og kommunaldirektøren den 21. maj 2021 betinget af kommunalbestyrelsens samlede godkendelse.

De tre aftaler er:

- Købsaftalen
 - Købsaftalen regulerer købet af grundene.

- Erhvervslejekontrakt
 - Erhvervslejekontrakten regulerer betingelser for Herlev Kommunes leje af de kommunale arealer som Genoptræning, Aktivitetscenter, Hjemme- og Hjemmesygepleje m.v.
- Aftale om Anvisningsret
 - Anvisningsaftalen regulerer, hvornår og hvordan Herlev Kommune kan anvise plejeboligerne. Beboerne lejer lejlighederne af Pension Danmark.

Aftalerne og deres bilag er vedhæftet som bilag. Der fremlægges endvidere en allonge/tillæg til kontrakterne, som følge af et tilrettet lovgrundlag for konstruktionen.

Salget vedrører en grundstørrelse på 30.000 kvadratmeter på Krogestykket 33 (matrikelnummer 5gq Hjortespring) og 1.491 kvadratmeter på kollegiehalsgrunden placeret på Persillehaven 38 (matrikelnummer 7nk Hjortespring). Desuden indeholder salget en byggeret på minimum 31.190 etagekvadratmeter (Etm²) på matrikel 5gq, og 0 etagemeter på matrikel 7nk, hvor der opføres et parkeringshus.

Kort over arealet er vedhæftet som bilag.

I byggeriet på Krogestykket 33, der vil antage minimum 22.790 Etm² (1.4 Erhvervsleje), etableres der 192 plejeboliger, som indføres i perioden 2025 til 2036 (Anvisningsaftale punkt 2.3), samt 32 midlertidige pladser, der alle tages i brug fra start.

Byggeriet vil desuden rumme Genoptræningen, Aktivitetscenteret, Hjemmeplejen og Hjemmesygeplejen, Produktionskøkkenet, samt Voksenrådgivning og Visitation. Detailplanlægningen af både hus og omgivelser vil ske i tæt samarbejde med PensionDanmark og gennem en bred inddragelse af kommende brugere, pårørende naboer og borgere m.fl.

Når byggeriet er færdiggjort i tredje kvartal 2025, vil PensionDanmark etablere yderligere to områder på matriklen med familie/livsstilsboliger (seniorboliger), som vil rumme ca. 9.730 Etm².

Der etableres endvidere en parkeringskonstruktion på kollegiehalsgrunden med 125 parkeringspladser, ligesom der etableres 186 pladser på terræn.

Da der er tinglyst hjemfaldsforpligtelse til Københavns Kommune på kollegiehalsgrunden, er det aftalt med PensionDanmark, at Herlev Kommune tilbagekøber hjemfaldet. Udgiften på 5,8 mio. kr. indgår i den samlede businesscase, der vedhæftes som bilag.

Der tinglyses desuden færdselsret mellem kollegiehalsgrunden og Krogestykket 33.

På Krogestykket 33 løber der to vandledninger, som ligger på et såkaldt gæsteprincip. I henhold til gældende praksis betyder gæsteprincip, at udgiften til en flytning af ledningerne afholdes af HOFOR.

Plejeboligerne

Herlev Kommune har med dette byggeri ønsket at tilvejebringe moderne plejeboliger af høj bygningsmæssig kvalitet i et nyskabende samarbejde med PensionDanmark. Da den valgte løsningsmodel er helt ny, har Herlev Kommune haft drøftelser med først Ældre- og Sundhedsministeriet, og efterfølgende med Social- og Indenrigsministeriet, senere Social- og Ældreministeriet, om lovgrundlaget for plejeboligerne. Gennem dialogen med disse ministerier har kommunen fået yderligere klarhed over lovgrundlaget. Ministeriet har den 30. juni 2021 skrevet til Herlev Kommune. Herlev Kommune har bedt advokatfirmaet Bech-Bruun om et læsningsnotat i forhold til ministeriets skrivelse.

Heri skriver Bech-Bruun bl.a.:

”...at boligerne er plejeboliger i lovgivningsmæssig forstand og at boligerne vil indgå i Herlev Kommunes plejeboligforsyning, gælder reglerne om frit leverandørvalg ikke. Social- og Ældreministeriet præciserer dog, at såfremt boligerne ikke anvendes som plejeboliger i lovgivningsmæssig forstand, gælder reglerne om frit leverandørvalg. Det bemærkes, at plejeboliger i den beskrevne model ikke er omfattet af definitionen i bekendtgørelse nr. 1219 af 22-10-2018 om plejhjemsoversigten, da denne alene omfatter:

- 1) Plejhjem efter § 192 i lov om social service.
- 2) Plejeboligbebyggelser, der er omfattet af lov om almene boliger m.v.
- 3) Plejeboligbebyggelser, der er omfattet af lov om boliger for ældre og personer med handicap.

4) Fripåleboligbebyggelse omfattet af lov om fripåleboliger.

Social- og Ældreministeriets skrivelse omtaler ikke dette forhold.”

Forvaltningen vil på denne baggrund gå i dialog med Social- og Ældreministeriet over de kommende måneder med henblik på at sikre, at påleboligerne bliver på pålehjemsoversigten i forbindelse med ibrugtagningen.

Forberedelse af opsigelse af lejemål for så vidt angår Herlevgaard Center og Lille Birkholm Center

Med opførelse af Pålecenteret på Krogestykket 33, skal Herlev Kommunes lejeaftale på Herlevgaard Center og Lille Birkholm Center opsiges.

Forvaltningen er derfor i dialog med DAB/HAB om, hvordan de fraflyttede matrikler kan udvikles i forbindelse med fraflytningen.

Herlev Kommunes businesscase

Der er en række udgifter, som følge af projektet og forvaltningen foreslår, at der afsættes yderligere 900.000 i 2022, 900.000 kr. i 2023 og 1.400.000 kr. i 2024 og 2025 til at finansiere disse, idet der er afsat 500.000 i Budget 2020-2023.

Der henvises til punktet vedrørende økonomi.

Der er desuden vedhæftet en businesscase vedrørende projektet til orientering. I businesscasen sammenlignes udgifterne ved at bibeholde den nuværende pålecenterstruktur med udgifterne ved at etablere et nyt påleboligbyggeri på Krogestykket 33.

Businesscasen viser, at der vil være en mindreudgift på 159,6 mio. kr. på driften over perioden fra 2024 til 2039 som følge af projektet.

Businesscase og anlægsbudgettet fremlægges til kommunalbestyrelsens behandling i september/oktober 2021.

Lovgrundlag

Styrelseslovens § 68 om salg af kommunale ejendomme samt bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 med tilhørende vejledning om offentligt udbud af salg af kommunens faste ejendomme samt relevante bestemmelser i serviceloven.

Økonomi

Der søges om en indtægtsbevilling i 2021 på -73,9 mio. kr. som følge af grundsalget.

Der søges endvidere om projektmidler til at drive anlægsprojektet med følgende økonomi (2020-priser) til at gennemføre byggeriet:

(i 1.000 kr.)	2021	2022	2023	2024	2025
Projektomkostninger	500	1.400	1.400	1.400	1.400
Projektleder (CSV) - ældre og sundhedsfaglig	500	700	700	700	700
Projektkonsulent (CTM) ½ årsværk - plan- og byggetekniker		300	300	300	300
Diverse udgifter, fx teknisk rådgivning		400	400	400	400
Finansiering	500	500	500	0	0
Allerede afsat til projektleder	500	500	500	0	0
Bevillingsbehov	0	900	900	1.400	1.400

Det bemærkes, at businesscasen indeholder en række anlægsudgifter til omdannelse af Lærkegaard Center, flytteomkostninger, inventar, deponering m.m., som der vil blive søgt bevillinger til senere.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning

Afbud:

Peter Nielsen (A)

Maria Mankov (A)

Hanne Bjørn-Klausen (C)

Ad 1.: Tiltrådt.

Ad 2.: Tiltrådt.

Ad 3.: Tiltrådt.

Ad 4.: Tiltrådt.

Ad 5.: Tiltrådt.

Ad 6.: Tiltrådt.

Ad 7.: Tiltrådt.

Ad 8.: Tiltrådt.

Bilag

Købsaftale med tilhørende bilag

Erhvervslejekontrakt med tilhørende bilag

Aftale om anvisningsret med tilhørende bilag

Kortbilag

Kort businesscase (01.07.2021)

Bilag A2_ Bech-Bruuns notat af 5. august 2021 om Social- og ældreministeriets skrivelse af 29-06.pdf

Bilag A1_ Social- og Ældreministeriets skrivelse af 29-06-2021 vedrørende struktur for samarbejd.PDF

Allonge til købsaftale anvisningsaftale og erhvervslejekontrakt.pdf