



03-06-2009

Bilag 2 til indstilling 'Boligpakke 1 – Støtte til nybyggeri af almenne familie- og plejeboliger på Amagerfælledvej' - Redegørelse for økonomi, husleje og finansiering

Sagsnr.
2009-310538

Dokumentnr.
2009-310538

ØKONOMI

Udgiften til opførelse af **familieboligerne** er beregnet til 99,9 mio. kr. eller 17.792 kr./m². Den beregnede anskaffelsessum ligger således 12 % under det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn pr. 1.7.2009 (20.240 kr.)

Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

realkreditlån (91 %)	90,9 mio. kr.
kommunal grundkapital (7 %)	7,0 mio. kr.
beboerindskud (2 %)	2,0 mio. kr.
I alt	<u>99,9 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 7,0 mio. kr. afholdes af Teknik- og Miljøudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden) og af Økonomiudvalgets bevilling, Økonomisk forvaltning, anlæg, funktion 6.45.51.3. Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

Udgiften til opførelse af **plejeboligerne** er beregnet til 112,1 mio. kr. eller 22.994 kr./m². Den anslåede anskaffelsessum ligger således 8,5 % under det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn pr. 1.7.2009 (25.130 kr.)

Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

realkreditlån (91 %)	102,0 mio. kr.
kommunal grundkapital (7 %)	7,9 mio. kr.
beboerindskud (2 %)	2,2 mio. kr.
I alt	<u>112,1 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 7,9 mio. kr. afholdes af Socialudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden) . Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

Udgiften til opførelse af servicearealerne er beregnet til 28,2 mio. kr., eller 23.000 kr./m², der finansieres således:

statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	3,0 mio. kr.
kontant via anlægsbevilling	24,3 mio. kr.
andel af grundværdi (egen grund)	0,9 mio. kr.
I alt anskaffelsessum i skema A	<u>28,2 mio. kr.</u>
reel anskaffelsesudgift	<u>27,3 mio. kr.</u>

I den samlede anskaffelsessum for opførelse af servicearealerne indgår, i skema A, den del af salgsprisen for grunden, der vedrører servicearealet, med 0,9 mio. kr., svarende til salgsprisen på 2,205 mio. kr. fratrukket forventede udgifter til forurening, ekstrarundering og ledningsomlægning. Grundkøbet repræsenterer imidlertid ikke en udgift, som kommunen som bygherre skal betale, da grunden i udgangspunktet tilhører kommunen.

Socialforvaltningens udgifter til anskaffelse af servicearealer andrager imidlertid netto 23,0 mio. kr. (28,2 mio. kr. fratrukket udgift til grund på 2,205 mio. kr. og indtægt fra statstilskud på 3,0 mio. kr.) Afvigelsen i grundpris fra de 0,9 mio. kr., der indgår i skema A, og de 2,205 mio. kr., der fratrækkes Socialforvaltningens anlægsbevilling, skyldes at udgifter på forventet 1,305 mio. kr. til forurening, ekstrarundering og ledningsomlægning, betales af Økonomiforvaltningen.

Socialforvaltningen forventer at bruge 5,4 mio. kr. på montering og indretning af servicearealerne.

Staten yder et tilskud til servicearealer på 40.000 kr. pr. boenhed, som servicearealerne er tilknyttet, i dette tilfælde i alt 3 mio.kr., der tilgår Socialforvaltningen.

Den 1. juli 2009 træder nye finansieringsregler for almene boliger i kraft som en del af almenboligreformen. Det betyder bl.a., at den kommunale udgift til grundkapitallån halveres for familieboliger. Samtidig nedsættes beboerbetalingen fra 3,4 % til 2,8 %, hvilket betyder en lavere starthusleje i både almene familie- og plejeboliger.

LEJE

Den månedlige leje for en familiebolig på 100 m² forventes at blive 6.360 kr. ekskl. varme og antennebidrag mm., svarende til en årlig leje pr. m² på 763 kr.

Den månedlige leje for en plejebolig på 65 m² forventes at blive 5.500 kr. ekskl. varme og antennebidrag mm., svarende til en årlig leje pr. m² på 1.015 kr.

For servicearealerne, som overtages af Socialforvaltningen, forventes tilsvarende driftsomkostninger som i plejeboligerne, dvs. 316 kr./m² pr. år.

Specifikation af boliglejen pr. m ²	Familieboliger	Plejeboliger
Samlet anskaffelsessum pr. m ²	17.792	22.994
kapitaludgifter pr. m ²	545	700
offentlige og andre faste driftsudgifter	130	182
variable driftsomkostninger	53	63
henlæggelser	35	71
i alt pr. m ²	763	1.015
Årlig leje (ekskl. varme og antennebidrag mm.)	76.320	66.000
Leje pr. måned	6.360	5.500

Udgifter til vand, varme og el skønnes til 20.000 kr./år for en familiebolig på 100 m² med 2 beboere, svarende til 200 kr./m². For plejeboligerne vurderes forbruget at udgøre 6.500 kr./år for en bolig på 65 m² med 1 beboer, svarende til 100 kr./m².

Plejeboligerne opfylder kommunes krav til maksimum husleje, der sikrer et tilstrækkeligt rådighedsbeløb til beboerne under de nye pensionsregler.

KOMMUNAL GARANTI

Efter en lovændring i 2008 er der mulighed for at finansiere alment nybyggeri med SDO og SDRO-lån, hvilket medfører, at grundlaget for beregningen af den kommunale garanti ændres.

Tidligere skulle garantien beregnes som den del af realkreditlånet, der har sikkerhed ud over 65 % af ejendommens værdi, som tidligere var lig med anskaffelsessummen.

Den nye lov bevirker for det første, at garantien nu omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse, har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

For det andet skal ejendommens værdi nu altid opgøres til markedsværdien. Det indebærer, at værdien af nybyggede almene boliger ikke kan ansættes til anskaffelsessummen, og dermed vil belåningsgrænsen i relation til garantien afhænge af det valgte finansieringsinstituts rentabilitetsvurdering og værdiansættelse.

Efter de nye regler anslår forvaltningen, at garantien for familieboligerne vil udgøre omkring 55 % af lånet, svarende til ca. 50 mio. kr. For plejeboligerne skønner forvaltningen, at garantien vil udgøre omkring 60 % af lånet, svarende til ca. 60 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da størrelsen afhænger af realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi.

Den kommunale garanti ville efter de tidligere gældende regler skulle beregnes som 28,6 % af lånet, hvilket i den aktuelle sag ville svare til en kommunal garanti for ca. 26 mio. kr. vedr. familieboligerne og godt 29 mio. kr. vedr. plejeboligerne.

KOMMUNAL FINANSIERING

Nedenstående tabel viser indtægter og udgifters periodisering og bevilling for Amagerfælledvej:

GRUNDSALG	Udgift	Finansiering	Periodisering
Salgsindtægt	- 18.882.000		2010
Ledningsomlægning og forurening, max	2.450.000	ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.52.81.3 2,5 mio kr. er tidligere reserveret til forureningsoprensning på samme funktion, jf. budget 2009.	2010
Ekstrafundering, max	2.500.000	ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.25.10.3	2010
Rådgiverhonorar, udstykning, information mv.	125.000	ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.25.10.3	2010
	13.807.000		

FAMILIEBOLIGER	Udgift		
Grundkapital, familieboliger	7.000.000	3,5 mio. kr. på TMU, Finansposter, funktion 8.32.24.5 3,5 mio. kr. på ØU, Økonomisk forvaltning, anlæg, funktion 6.45.51.3	2009

PLEJEBOLIGER	Udgift	Finansiering	Periodisering
Grundkapital, plejeboliger	7.900.000	SUD, Finansposter, funktion 8.32.24.5	2009
Køb af serviceareal	26.000.000	SUD, Handicappede, funktion 0.25.18.3	2010
Montering	5.400.000	SUD, Handicappede, funktion 5.38.50.3	2010
Rådgiverhonorar, udstykning mv.	125.000	SUD, Voksne med særlige behov, funktion 5.38.50.3	2010
Tilskud fra staten	- 3.000.000	SUD, Handicappede, funktion 0.25.18.3	
	36.430.000		