



Bilag 2 til indstilling 'Boligpakke 1 - Støtte til nybyggeri af almenfamilie- og plejeboliger på Sundbyvang' - Redegørelse for økonomi, husleje og finansiering

12.10.2010

Sagsnr.
2010-121431

Dokumentnr.
2010-594869

ØKONOMI

Udgiften til opførelse af **familieboligerne** er beregnet til 109,1 mio. kr. eller 18.640 kr. /m². Den beregnede anskaffelsessum ligger således 10 % under det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn pr. 1. januar 2010 (20.710 kr.).

Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

Realkreditlån (91 %)	99,2 mio. kr.
Kommunal grundkapital (7 %)	7,6 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	2,3 mio. kr.
I alt	<u>109,1 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 7,6 mio. kr. afholdes af Teknik- og Miljøudvalgets 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 **plejeboligerne** er beregnet til 108,7 mio. kr. eller 23.300 kr. /m². Den beregnede anskaffelsessum ligger således 9,4 % under det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn pr. 1. januar 2010 (25.710 kr.).

Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

Realkreditlån (91 %)	98,9 mio. kr.
Kommunal grundkapital (7 %)	7,6 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	2,2 mio. kr.
I alt	<u>108,7 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 7,6 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 13,5 mio. kr. eller 23.000 kr. /m², der finansieres således:

Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	2,9 mio. kr.
--	--------------

Realkreditlån	13,5 mio. kr.
I alt anskaffelsessum i skema A	16,4 mio. kr.

Realkreditlånet får kommunegaranti op til 100 %; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti.

Servicearealerne repræsenterer ikke en udgift, som kommunen skal betale, da Boligselskabet AKB er bygherre. Imidlertid skal Socialforvaltningen som lejer af arealet deponere et beløb svarende til 13,5 mio. kr.

Servicearealet udgør en selvstændig afdeling, som lejes af Socialforvaltningen.

Socialforvaltningen forventer at bruge 5,2 mio. kr. på montering og indretning af servicearealerne.

Den 1. juli 2009 trådte 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 indtil udgangen af 2010. Samtidig nedsættes beboerbetalingen fra 3,4 % til 2,8 %, hvilket betyder en lavere starthuslejen i både almene familie- og plejeboliger.

UDLEJNING

Plejeboligerne udlejes til Socialforvaltningens målgrupper. Socialforvaltningen har 100 % anvisningsret til boligerne.

Familieboligerne udlejes efter den særlige udlejningsmodel for AlmenBolig+.

Målgruppen for boligerne er yngre familier med og uden børn samt seniorer, der kan og vil tage ansvar for indretning og drift af egen bolig / boligområde til gengæld for en lavere husleje.

Udlejningen sker efter følgende kriterier:

1. Børnefamilier i beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (maks. 1/3 af boligerne).
2. Boligsøgende, uden hjemmeboende børn, i beskæftigelse og med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats (maks. 1/3 af boligerne).
3. Boligsøgende med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer (maks. 1/3 af boligerne).
4. Kan boligerne ikke udlejes efter de første 3 kriterier udlejes de til boligsøgende med ønske om at bo i almene boliger præget af en høj grad af egen indsats.

LEJE

Den månedlige leje for en familiebolig på 110 m² forventes at blive 7.230 kr. ekskl. varme og antennebidrag mm., svarende til en årlig leje pr. m² på 790 kr.

Den månedlige leje for en plejebolig på forventet 65 m² forventes at blive 5.725 kr. ekskl. varme og antennebidrag mm., svarende til en årlig leje pr. m² på 1.057 kr.

For servicearealerne, som lejes af Socialforvaltningen, anslås husleje til 1.688 kr. pr. m² pr. år.

Specifikation af boliglejen pr. m ²	Familieboliger	Plejeboliger
Samlet anskaffelsessum pr. m ²	18.640	23.300
kapitaludgifter pr. m ²	568	710
offentlige og andre faste driftsudgifter	151	207
variable driftsomkostninger	36	76
henlæggelser	33	60
I alt pr. m ²	788	1053
Årlig leje (ekskl. varme og antennebidrag mm.)	86.680	68.400
Leje pr. måned	7.230	5.700

Udgifter til vand, varme og el skønnes til 16.500 kr./år for en familiebolig på 110 m² med 2 beboere, svarende til 150 kr./m². For plejeboligerne vurderes forbruget at udgøre 16.250 kr./år for en bolig på 65 m² med 1 beboer, svarende til 250 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 80 % af lånene, svarende til ca. 79,4 mio. kr. for familieboligerne og ca. 79,2 mio. kr. for plejeboligerne. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da størrelsen afhænger af realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi på tidspunktet for låneoptagelsen. Der gøres opmærksom på, at en kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der sjældent eller aldrig kommer til udbetaling.

Garantien for servicearealerne kan forventes at udgøre op til 100 % af realkreditlånet svarende til ca. 13,5 mio. kr.

KOMMUNAL FINANSIERING

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

GRUNDSALG (Økonomiforvaltningen)	Udgift	Finansiering	Periodisering
Salgsindtægt	jf. bilag 3 lukket sag	Økonomiudvalget, Salg af rettigheder, funktion 0.22.05.3	2010
Nedrivning, ekstrafundering,	12.635.000	Økonomiudvalget, Salg af rettigheder, funktion 0.22.05.3	2011

FAMILIEBOLIGER (Teknik- og Miljøforvaltningen)	Udgift	Finansiering	Periodisering
Grundkapital, familieboliger	7.600.000	7,6 mio. kr. på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbygefonden)	2010

PLEJEBOLIGER (Socialforvaltningen)	Udgift	Finansiering	Periodisering
Grundkapital, plejeboliger	7.611.877	Socialudvalget, Finansposter, funktion 8.32.24.5	2010
Deponering af serviceareal	13.499.000	Socialudvalget, Handicappede, funktion 5.38.50.3	2011
Montering	5.184.000	Socialudvalget, Handicappede, funktion 5.38.50.3	2011
Projektledelsen	262.000	Socialudvalget, Handicappede, funktion 5.38.50.3	2011 og 2012