



Bilag 1 Fællesindstilling om 21 almene ældreboliger til særligt udsatte grupper på Bogfinkevej/Vestergårdsvej

2. april 2008

Sagsnr.

2007-92178

Dokumentnr.

2008-221545

TMF's notat om projekt, arkitektur og økonomi

Indledning

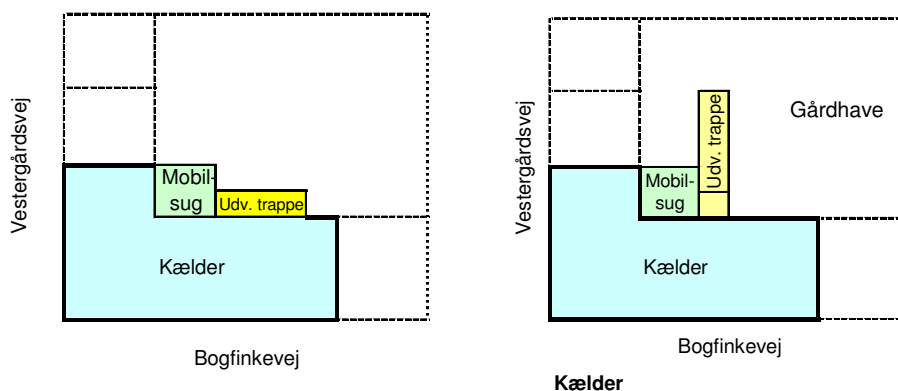
Den daværende Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltning (FAF) og daværende Bygge- og Teknikforvaltning (BTF) indstillede i 2003 et skema A-projekt om ydelsesstøtte og kommunal garanti til 17 almene ældreboliger til særlige grupper med fælleslokale og servicearealer på Bogfinkevej. Indstillingen blev tiltrådt i BR den 11. juni 2003 (BR 323/03).

Boligselskabet 3B, der er byg- og driftsherre for projektet, sendte skema B ind første gang den 26. marts 2004. På daværende tidspunkt, havde FAF været nødt til at ændre målgruppen for projektet, og licitationen viste sig langt at overstige den indstillede anskaffelsessum ved skema A. Derfor måtte 3B og FAF tilrette projektet, dels for at få det til at passe til den ændrede målgruppe, dels for at finde besparelser så huslejen kunne holdes på et niveau, der er realistisk i forhold til målgruppen.

Dette arbejde er mundet ud i det senest reviderede skema B af 28. april 2008 vedrørende 21 almene ældreboliger med serviceareal.

Ændringer i projektet

Der er sket ændringer i projektet ved at størrelsen og placeringen af lejligheder og fællesarealer er justeret. Facaderne er de samme. Stueetagen er ændret, så der ikke længere indrettes fælleslokale for naboafdelingen langs Bogfinkevej, men i stedet laves serviceareal samt 4 almene ældreboliger. På grund af ændringerne i stueetagen mod Bogfinkevej er trappenedgangen til kælderen vendt 90°, så der blandt andet kan etableres adgang til de 4 stuelejligheder.



Kælder og kældertrappen ved skema A og skema B

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. Lok. 265
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 3188

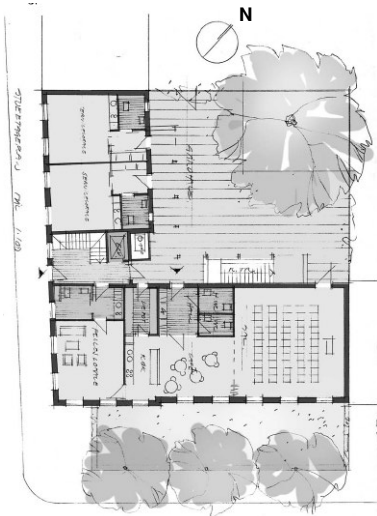
Telefax
3366 7020

Mobil

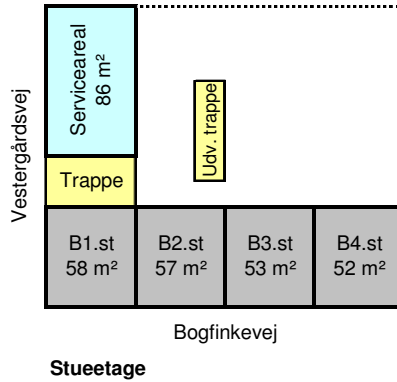
E-mail
didnor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

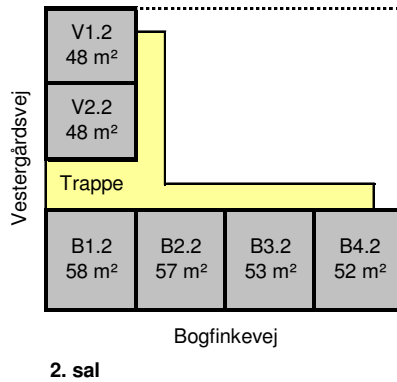
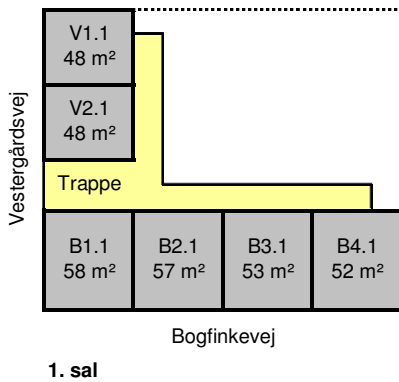
www.kk.dk



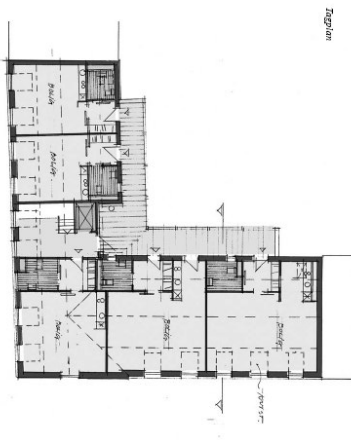
Skema A
Stueetagen med fælles- og servicearealer



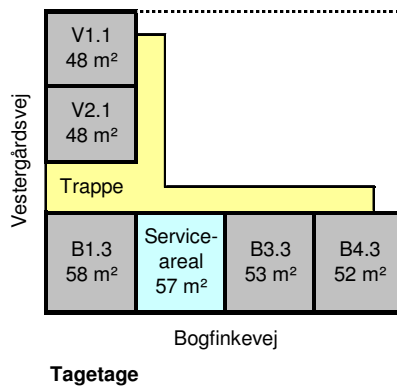
Skema B
Stueetagen med 4 boliger og serviceareal



1. og 2. sal ved skema B. Der udføres 6 boliger på hver etage, som ved skema A



Tagetagen ved skema A



Tagetagen ved skema B

Størrelsen på lejlighederne i tagetagen mod Bogfinkevej er ændret ved skema B, så der nu etableres 4 lejligheder mod tidligere 3, hvoraf én indrettes som serviceareal for de 21 almene ældreboliger. Derudover

er der som nævnt et serviceareal i stueetagen, og antallet af boliger er udvidet fra 17 til 21.

Arealoversigt

Arealfordelingen ser nu ud som følger:

Tagetage	324 m ²
2. Sal	324 m ²
1. Sal	324 m ²
Stueetage	<u>283 m²</u>
Etageareal	1.254 m ²
Samlet servicearealer	<u>143 m²</u>
Samlet boligareal	1.111 m ²
Kælder	177 m ²
Grundareal	484 m ²
Bebygget areal	283 m ²
Bebyggelsesprocent	259 %

Økonomi

Boligdelen

Den samlede anskaffelsessum for de 21 almene ældreboliger, ekskl. serviceareal, er af 3B i Skema B oplyst til i alt 29.688.746 kr. inkl. moms, der fordeler sig således:

1.111 m ²	I alt ca. kr.	Ca. kr. pr. m ²
Grundudgifter	4.684.419	4.216
Håndværkerudgifter	19.082.225	17.176
Omkostninger inkl. gebyrer	5.922.102	5.331
I alt anskaffelsessum	29.688.746	26.723

I forhold til det, der blev indstillet ved skema A, er der følgende forskelle på anskaffelsessummen pr. m²:

	Skema A kr. pr. m ²	Skema B kr. pr. m ²	Difference i kr.	Difference i %
Grundudgifter*	2.700 kr.	4.216 kr.	1.516 kr.	56,1%
Håndværkerudgifter	12.619 kr.	17.176 kr.	4.557 kr.	36,1%
Omkostninger (Inkl. gebyr)	3.838 kr.	5.331 kr.	1.493 kr.	38,9%
I alt	19.165 kr.	26.723 kr.	7.558 kr.	39,4%

* Den relativt store difference mellem skema A og skema B skyldes primært, at der sædvanligvis ikke ved skema A er sat beløb på alle de udgifter, der kan medtages under grundudgifter, idet der alene angives et samlet overslag. Se redegørelse for grundkøbesum nedenfor.

Projektet har modtaget skema A-tilsagn den 26. juni 2003, og er derfor ikke omfattet af reglerne om maksimumsbeløb for anskaffelsessummen, ligesom projektet er omfattet af overgangsreglerne for så vidt angår kravet om udbud af bygherreopgaven. Det vil sige, at bygherreopgaven ikke skal udbydes.

Endvidere opretholdes andelen af kommunal grundkapital på 7 %. Finansieringen ser herefter således ud:

	Skema A	Skema B	Difference i kr.	Difference i %
Grundkapitallån, 7 %	1.235.640 kr.	2.078.212 kr.	842.572	68,2%
Realkreditfinansiering, 91 %	16.063.320 kr.	27.016.759 kr.	10.953.439	68,2%

Beboerbetaling, 2 %	353.040 kr.	593.775 kr.	240.735	68,2%
I alt, 100 %	17.652.000 kr.	29.688.746 kr.	12.036.746	68,2%

Serviceareal

Servicearealet udgør i alt 143 m² fordelt med 86 m² i stuen og 57 m² i tagetagen. Den samlede anskaffelsessum andrager i henhold til skema B i alt 3.731.435 kr. inkl. moms.

Ved skema A udgjorde servicearealet 84 m² til en anskaffelsessum på 1.603.000 kr. inkl. moms.

Servicearealet erhverves af Socialforvaltningen, der finansierer købet kontant via kapitalbevilling.

Staten yder tilskud til etablering af servicearealer, som anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil indgå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger eller ældreboliger, der tilhører selvejende institutioner med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger.

Tilskuddet til servicearealer udgør 40.000 kr. pr. boligenhed, som servicearealet skal betjene, dog maksimalt 60 % af anskaffelsessummen for servicearealet.

Tilskuddet ydes som et engangstilskud, der udbetales efter godkendelsen af byggeregnskabet/skema C.

På grundlag af en samlet anskaffelsessum for servicearealet på 3.371.435 kr. inkl. moms, ydes der et tilskud pr. boligenhed på 40.000 kr. svarende til i alt 840.000 kr. for 21 boligenheder.

Grundkøb

Der er ingen ændringer i relation til grundkøbet, der fortsat sker som en overdragelse fra KSB afdeling Vestergårdsvej til den nye afdeling.

Grundkøbesummen er beregnes således:

	Skema A:			Skema B:		
	Antal m ²	m ² -pris	Kr. i alt	Antal m ²	M ² -pris	Kr. i alt
Service/fællesareal:	264	900	237.420	143	900	128.700
Boligareal:	791	1.800	1.423.800	1.111	1.800	1.999.800
Grundkøbesum i alt:			1.661.220			2.128.500

Som tidligere oplyst i forbindelse med skema A behandlingen udløser byggeriet en tillægskøbesum til kommunen, som Økonomiforvaltningen nu, på baggrund af projektjusteringer, har opgjort til i alt 724.500 kr.. Tillægskøbesummen forfalder den 1. i måneden efter afgivelse af skema B tilsagn.

Tillægskøbesummen er beregnet således:

	Skema A:			Skema B:		
	Antal m ²	m ² -pris	Kr. i alt	Antal m ²	m ² -pris	Kr. i alt
Service/fællesareal:	264	900	237.420	143	900	128.700
Boligareal:	791	1.800	1.423.800	1.111	1.800	1.999.800
Fradrag for opr. godkendt areal i hht. skøde:	-780	1.800	-1.404.000	-780	1.800	-1.404.000
Tillægskøbesum i alt:			257.220			724.500

Kommunal garanti

Den 30. januar 2008 fremsatte velfærdsministeren L62, Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om friplejeboliger, lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lov om finansiel virksomhed. Forslaget blev vedtaget i Folketinget den 7. april 2008 og er offentliggjort som lov nr. 219 af 5. april 2008.

Loven giver 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.

Den kommunale garanti ville efter de tidligere gældende regler kunne beregnes som 22,6 % af lånet, hvilket i den aktuelle sag ville svare til en kommunal garanti for ca. 6,7 mio. kr.

Efter de nye regler kan garantien anslås at ville ligge mellem 45 - 50 pct. af lånet, svarende til mellem ca. 12,1 mio. og 13,5 mio. kr.

Husleje

På baggrund af anskaffelsessummen og de regler, der gælder for finansiering i henhold til almenboligloven, kan huslejen beregnes som følger:

	Årligt	Årligt/m ²	Lejl./md./52 m ²
3,4 % af a-sum:	1.009.417	908	3.937
0,27% af lånebeløb:	72.945	66	285
Driftudgifter, oplyst af 3B:	222.200	200	867
Husleje:	1.304.562	1.174	5.088

Huslejen (bruttolejen) for en ældrebolig på gennemsnit 52 m² kan herefter beregnes til ca. 61.056 kr. pr. år eller ca. 5.088 kr. pr. måned. For de største boliger på 58 m² kan lejen beregnes til 5.674 kr. pr. måned. Til nedbringelse af boliglejen kan der ydes boligstøtte i henhold til reglerne i lov om individuel boligstøtte.

Se i øvrigt Socialforvaltningens notat, der er vedlagt som indstillingens *bilag 2*.

Udlejning og anvisning

Udlejning sker via Boligforeningen 3B, der administrerer Boligselskabet KSB's ejendomme. Socialforvaltningen har 100 % kommunal anvisningsret til de almene ældreboliger.