



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

10-09-2010

Sagsnr.
2010-4706

Dokumentnr.
2010-496743

ØKONOMI

Udgiften til opførelse af **familieboligerne** er beregnet til 220,1 mio. kr. eller 18.639 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 %)	200,3 mio. kr.
Kommunal grundkapital (7 %)	15,4 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	4,4 mio. kr.
I alt	<u>220,1 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 15,4 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 42,5 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 %)	38,6 mio. kr.
Kommunal grundkapital (7 %)	3,0 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	0,9 mio. kr.
I alt	<u>42,5 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 3,0 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 6,6 mio. kr. eller 23.299 kr. /m², der finansieres således:

Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	1,1 mio. kr.
--	--------------

Realkreditlån	5,5 mio. kr.
I alt anskaffelsessum i skema A	6,6 mio. kr.

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

Servicearealet udgør en selvstændig afdeling, som lejes af Socialforvaltningen.

Plejeboligerne opføres til borgere med handicap. Antallet af boliger og servicearealets størrelse afhænger af målgruppen, der endnu ikke er endeligt besluttet. Plejeboligbebyggelsens samlede bruttoetageareal lægger imidlertid fast. Den endelige målgruppe samt udgiften til deponering og montering vedrørende servicearealet vil blive indstillet til Socialudvalgets godkendelse senest ultimo 1. kvartal af 2011.

Den endelige udgift til deponering og montering kan først fastslås, når der er truffet beslutning om målgruppen. Socialforvaltningen vil inden årets udgang fremlægge særskilt indstilling om målgruppen og om bevilling til deponering og montering.

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. Samtidig nedsættes beboerbetalingen fra 3,4 % til 2,8 %, hvilket betyder en lavere starthusleje 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. en 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 104 m² forventes at blive 6.860 kr. ekskl. varme og antennebidrag mm., svarende til en årlig leje pr. m² på 791 kr.

Den månedlige leje for en plejebolig på 65 m² forventes at blive 5.700 kr. ekskl. varme og antennebidrag mm., svarende til en årlig leje pr. m² på 1.051 kr.

For servicearealerne, som lejes af Socialforvaltningen, anslås huslejen til ca. 1.790 kr. pr. m² pr. år.

Specifikation af boliglejen pr. m ²	Familieboliger	Plejeboliger
Samlet anskaffelsessum pr. m ²	18.639	23.300
kapitaludgifter pr. m ²	568	710
offentlige og andre faste driftsudgifter	137	167
variable driftsomkostninger	53	114
henlæggelser	33	60
i alt pr. m ²	791	1.051
Årlig leje (ekskl. varme og antennebidrag mm.)	82.320	68.400
Leje pr. måned	6.860	5.700

Udgifter til vand, varme og el skønnes til 15.600 kr./år for en familiebolig på 104 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 pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

For det andet skal ejendommens værdi nu altid opgøres til markeds-værdien. 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. 160,2 mio kr. og ca. 30,9 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 vurderes til at være op til 100 % svarende til ca. 5,5 mio. kr.

KOMMUNAL FINANSIERING

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

GRUNDSALG	Udgift	Finansiering	Periodisering
Salgsindtægt	Se bilag 3 - Lukket	ØU, salg af rettigheder, funktion 0.22.05.03	2010
Forurening, max	Se bilag 3 - Lukket	ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.52.81.3	2011
Ekstrafundering, max	Se bilag 3 - Lukket	ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.25.10.3	2011
Nedrivning	Se bilag 3 - Lukket	ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.25.10.3	2011

FAMILIEBOLIGER	Udgift	Finansiering	Periodisering
Grundkapital, familieboliger	15.400.000	15,4 mio. kr. på TMU, Finansposter, funktion 8.32.24.5	2010

PLEJEBOLIGER	Udgift	Finansiering	Periodisering
Grundkapital, plejeboliger	3.000.000	SUD, Finansposter, funktion 8.32.24.5	2010
Projektledelse	85.000	SUD, Administration, funktion 6.45.51.1	2011 og 2012