



Bilag 2

25-03-2010

ØKONOMI

Sagsnr.
2010-43743

Udgiften til ombygning af **boligerne** er beregnet til 81,2 mio. kr. eller 22.091 kr./m². Den anslåede anskaffelsessum ligger således ca. 14 % under det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn pr. 1.1.2010 (25.710 kr.).

Dokumentnr.
2010-214662

Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

Sagsbehandler
Lis Schmidt

realkreditlån (91 %)	73,9 mio. kr.
kommunal grundkapital (7 %)	5,7 mio. kr.
beboerindskud (2 %)	1,6 mio. kr.
I alt	<u>81,2 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 5,7 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdragsfrit og g tilbagebetales senest efter 50 år.

Udgiften til ombygning af **servicearealerne** er beregnet til 33,0 mio. kr., eller 23.851 kr./m², der i henhold til almenboligloven på følgende

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6. Sal,
Vær. 661
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1235

Telefax
3366 7020

E-mail
lschmi@TMF.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

måde:

statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	2,2 mio. kr.
realkreditlån (med 100 % kommunal garanti)	30,8 mio. kr.
I alt	33,0 mio. kr.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forventer at bruge 3,8 mio. kr. på montering og indretning af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler.

Staten yder et tilskud til servicearealer på 40.000 kr. pr. boenhed, som servicearealerne betjener, i dette tilfælde i alt 2,2 mio.kr., der tilgår Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Den 1. juli 2009 trådte nye finansieringsregler for almene boliger i kraft som en del af almenboligreformen. Det betyder bl.a., at beboerbetalingen nedsættes fra 3,4 % til 2,8 %, hvilket betyder en lavere starthusleje i plejeboligerne.

LEJE

Den månedlige leje for en plejebolig på 66 m² forventes at blive 6.518 kr. ekskl. varme og antennebidrag mm., svarende til en årlig leje pr. m² på ca. 1.185 kr.

For servicearealerne, som lejes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, forventes en årlig leje pr. m² på 1.700 kr. ekskl. varme og forbrugsafgifter. Beløbet er endnu ikke endeligt fastlagt.

Specifikation af boliglejen pr. m ²	Plejeboliger	Serviceareal
Samlet anskaffelsessum pr. m ²	22.091	23.851
kapitaludgifter pr. m ²	673	1.326
årlige driftsudgifter pr. m ²	512	333
i alt pr. m ²	1.185	1.659
Årlig leje (ekskl. varme og antennebidrag mm.)	78.210	2.297.715
Leje pr. måned	6.518	191.476

Udgifter til vand, varme og el skønnes til ca. 7.250 kr./år for plejeboligerne på gennemsnitligt 66 m² med 1 beboer, svarende til ca. 110 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 plejeboligerne vil udgøre omkring 55 % af lånet, svarende til ca. 40 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da størrelsen afhænger af realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi. For servicearealet udgør garantien 100 % af lånet, svarende til 30,8 mio. kr.

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 godt 21 mio. kr. vedr. plejeboligerne.