



3. september 2009

Bilag 2 til indstilling 'Boligpakke 1 - Støtte til nybyggeri af almene familie- og plejeboliger på Grøndalsvænge Allé' - Redegørelse for økonomi, husleje og finansiering

Sagsnr.
2009-41618

Dokumentnr.
2009-287637

ØKONOMI

Udgiften til opførelse af de 90 AlmenBolig+ **familieboliger** er beregnet til i alt ca. 172.722.000 mio. kr. eller 18.897 kr./m² inkl. moms. Den beregnede anskaffelsessum ligger således ca. 6 % under det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn pr. 1.7.2009 (20.240 kr.)

Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

realkreditlån (91 %)	157,1 mio. kr.
kommunal grundkapital (7 %)	12,1 mio. kr.
beboerindskud (2 %)	3,5 mio. kr.
I alt	<u>172,7 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 12,1 mio. kr. afholdes med halvdelen hver fra Teknik- og Miljøudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden) og fra Økonomiudvalgets bevilling, Økonomisk forvaltning, anlæg, funktion 6.45.51.3. Det kommunale lån er rentefrit og afdrages efter 50 år.

Udgiften til opførelse af de 50 **plejeboliger** er beregnet til ca. 76,9 mio. kr. eller 22.997 kr./m². Den anslåede anskaffelsessum ligger således knap 6 % under det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn pr. 1.7.2009 (25.130 kr.)

Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

Realkreditlån (91 %)	70,0 mio. kr.
kommunal grundkapital (7 %)	5,4 mio. kr.
beboerindskud (2 %)	1,5 mio. kr.
I alt	<u>76,9 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 5,4 mio. kr. afholdes af Socialudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages efter 50 år.



Udgiften til opførelse af **servicearealerne** er beregnet til 15,093 mio. kr., svarende til 23.043 kr./m².

Socialforvaltningen forventer at bruge 3,6 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 2 mio. kr., der tilgår Socialforvaltningen.

I den samlede anskaffelsessum for servicearealerne i skema A indgår den del af salgsprisen for grunden, der vedrører servicearealet med ca. 1,3 mio. kr., svarende til salgsprisen på 2.000 kr. pr. m². Der er ikke her fratrukket forventede udgifter til nedrivning, forurening og ekstrafundering. Grundkøbet repræsenterer imidlertid ikke en udgift, som kommunen skal betale, da denne andel af grunden i udgangspunktet tilhører kommunen og ikke overdrages til AKB København.

Finansieringen kan opstilles således:

I alt anskaffelsessum i skema A	15,1 mio. kr.
Andel af grundværdi (egen grund)	-1,3 mio. kr.
Købesum, kontant via anlægsbevilling	13,8 mio. kr.
Montering mv., kontant via anlægsbevilling	3,6 mio. kr.
Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	-2,0 mio. kr.
Reel anskaffelsesudgift	15,4 mio. kr.

Socialforvaltningens udgifter til anskaffelse af servicearealer andrager imidlertid netto ca. 15,4 mio. kr.

Fra 1. juli 2009 gælder der nye finansieringsregler for almene boliger. Det betyder bl.a., at den kommunale udgift til grundkapitallån halveres for familieboliger frem til 31. december 2010. Som led i almenreformen nedsættes beboerbetalingsen 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 85 m² forventes at blive 5.766 kr. ekskl. forbrugsudgifter, svarende til en årlig leje pr. m² på 814 kr.

Den månedlige leje for en plejebolig på 67 m² forventes at blive 6.195 kr. ekskl. forbrugsudgifter, svarende til en årlig leje pr. m² på 1.109 kr.

For servicearealerne, som skal ejes af Socialforvaltningen, forventes driftsomkostninger på samme niveau som i plejeboligerne.



Driftsudgifterne kan opstilles således:

Specifikation af boliglejen pr. m²	Familieboliger	Plejeboliger
Samlet anskaffelsessum pr. m ²	18.897	22.997
kapitaludgifter pr. m ²	580	712
offentlige og andre faste driftsudgifter	156	244
variable driftsomkostninger	41	25
henlæggelser	38	70
i alt pr. m²	814	1.109
Årlig leje (ekskl. forbrugsudgifter)	6.940.385	3.605.870
Leje pr. måned (85 m² / 67m²)	5.766	6.195

Udgifter til vand, varme og el skønnes til 200 kr./år/ m².

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

KOMMUNAL GARANTI

Efter en lovændring i 2008 blev det muligt at finansiere alment nybyggeri med SDO og SDRO-lån, hvilket betyder, at grundlaget for beregningen af den kommunale garanti er ændret.

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

Lovændringen bevirker for det første, at garantien nu omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantestikkerhed 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. 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. 100 mio. kr. For plejeboligerne skønner forvaltningen, at garantien vil udgøre omkring 60 % af lånet, svarende til ca. 41 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da størrelsen afhænger af realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi på tidspunktet for låneoptagelsen.

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. 49,4 mio. kr. vedr. familieboligerne og godt 22 mio. kr. vedr. plejeboligerne.

Der gøres opmærksom på, at en kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der sjældent eller aldrig kommer til udbetaling.



KOMMUNAL FINANSIERING

Nedenstående tabel viser indtægter og udgifters periodisering og bevilling for Grøndalsvænge Allé:

FAMILIEBOLIGER	Udgift	Finansiering	Periodi- sering
Grundkapital, familieboliger	12.091.000	Finansieres af allerede afsatte midler til grundkapital i ØKF og TMF med følgende fordeling: 6,045 mio. kr. på TMU, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) 6,045 mio. kr. på ØU, Økonomisk forvaltning, anlæg, funktion 6.45.51.3	2009
PLEJEBOLIGER	Udgift	Finansiering	Periodi- sering
Grundkapital, plejeboliger	5.385.000	SUD, Finansposter, funktion 8.32.24.5	2009
Køb af serviceareal	13.800.000	SUD's bevilling, Handicappede, funktion 0.25.18.3 (driftssikring af boligbyggeri)	2010
Montering	3.600.000	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	-2.000.000	SUD, Handicappede, funktion 0.25.18.3	
	20.910.000		
GRUNDSALG	Udgift	Finansiering	Periodi- sering
Salgsindtægt	-24.970.000		2009
Forurening	15.375.000	ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.52.81.3 (16 mio. kr. er tidligere reserveret til foreningsoprensning på samme funktion, jf. budget 2009)	2010
Ekstrafundering	1.100.000	Det samlede beløb til ekstrafundering og nedrivning på i alt 7.1 mio. kr. finansieres med:	2010
Nedrivning	6.000.000	<ul style="list-style-type: none">0,625 mio. kr. på bevilling ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.52.81.36,475 mio. kr. fra merprovenu v. salg på bevilling ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.22.05.3	2010

Rådgiverhonorar, udstykning, information mv.	125.000	ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.25.10.3 (afholdes indenfor eksisterende ramme)	2010
Nettoprovenu	2.370.000		

Nettoprovenu for salg af Grøndalsvænge Allé er anslået til 2,37 mio. kr..

Kommunen opnår på Grøndalsvænge Allé en besparelse på det kommunale grundkapitallån på 12 mio. kr. ved at opføre almene boliger med de aktuelle finansieringsregler, der gælder frem til udgangen af 2010.