



Bilag 2 til Fællesindstilling om støtte til modernisering af Omsorgscentret Fælledgården - redegørelse for økonomi, husleje og finansiering

27. januar 2010

Sagsnr.
2009-146394

Dokumentnr.
2009-675341

Sagsbehandler
Lis Schmidt

ØKONOMI

Udgiften til ombygning af **boligerne** er beregnet til 309,2 mio. kr. eller 24.136 kr./m². Den anslåede anskaffelsessum ligger således ca. 6 % under det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn pr. 1.1.2010 (25.710 kr.).

Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

realkreditlån (91 %)	281,4 mio. kr.
kommunal grundkapital (7 %)	21,6 mio. kr.
beboerindskud (2 %)	6,2 mio. kr.
I alt	309,2 mio. kr.

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 21,6 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

Udgiften til ombygning af **servicearealerne** er beregnet til 74,8 mio. kr., eller 24.459 kr./m², der i henhold til almenboligloven på følgende måde:

statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	7,8 mio. kr.
realkreditlån (med 100 % kommunal garanti)	67,0 mio. kr.
I alt	74,8 mio. kr.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forventer at bruge 13,1 mio. kr. på montering og indretning af servicearealerne.

Staten yder et tilskud til servicearealer på 40.000 kr. pr. boenhed, som servicearealerne betjener, i dette tilfælde i alt 7,8 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 6.700 kr. ekskl. varme og antennebidrag mm., svarende til en årlig leje pr. m² på ca. 1.206 kr.

For servicearealerne, som lejes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, forventes en årlig leje pr. m² på 2.004 kr. ekskl. varme og forbrugsafgifter. Beløbet er endnu ikke endeligt fastlagt.

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6. Sal,
Vær. 66 I
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1235

Telefax
3366 7020

E-mail
lschmi@TMF.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Specifikation af boliglejen pr. m²	Plejeboliger	Serviceareal
Samlet anskaffelsessum pr. m ²	24.136	24.459
kapitaludgifter pr. m ²	736	1.534
årlige driftsudgifter pr. m ²	470	470
i alt pr. m ²	1.206	2.004
Årlig leje (ekskl. varme og antennebidrag mm.)	79.596	6.126.228
Leje pr. måned	6.633	510.519

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 sættes 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. 155 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 67 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 ca. 80 mio. kr. vedr. plejeboligerne.