



**NOTAT:** Nøgletal til skema B. Nyt plejecenter ved Hyrdehøj

5. marts 2018

### Økonomi

Sagen medfører en forværring af kassebeholdningen i 2018 på 16,564 mio. kr. i 2019 på 0,442 mio. kr. og en forbedring af kassebeholdningen i 2020 på 17,006 mio. kr.

Beløbene for 2019 og 2020 indarbejdes i budgetforslaget for 2019 – 2022.

Økonomiske konsekvenser i anlægssagen i årene 2018-2022.

Alle tal i 1.000 kr.	2018	2019	2020
<b>Senest vedtaget budget:</b>			
Anlæg udgifter – boligdel	-88.396	-68.368	-47.760
Anlæg udgifter – serviceareal	-16.200	-29.233	-16.752
Anlæg, indtægter fra grundsalg	12.000	0	0
Anlæg tilskud til servicearealer	0	0	4.160
Beboerindskud	0	0	4.194
Låneoptagelse	86.490	53.664	44.364
<b>Forslag til revideret rådighedsbeløb:</b>			
Anlæg, udgifter – boligdel	-121.507	-64.537	-7.838
Anlæg, udgifter – serviceareal	-33.938	-35.228	-2.166
Anlæg, tilskud til serviceareal	0	0	4.160
Anlæg, indtægter fra grundsalg	12.000	0	0
<b>Forslag til revideret finansiering</b>			
Beboerindskud (2 %)			4.159
Låneoptagelse (88 %)	106.926	56.792	6.897
Byggesagshonorar mv. (driftsindtægt)	3.800	500	
Støttesagsgebyr	0	0	381
<b>Ansøgning om anlægsbevilling</b>			
Anlæg udgifter – boligdel	-121.507		
Anlæg udgifter – serviceareal	-33.983		
<b>Finansiering:</b>			
Forbedring af kassebeholdningen			17.006
Forværring af kassebeholdningen	-16.564	-442	

Med budgettet for 2015 er det besluttet, at der i Roskilde Kommune skal bygges et nyt plejecenter Hyrdehøj.

Arealet opgøres som det støtteberettigede areal for boligdelen og servicedelen. I boligarealet indgår gangareal og i servicearealet indgår andel af gang til de konkrete servicearealer.

Alle fællesarealer er placeret særskilt i forhold til boligarealerne og der er tale om fælleslokaler, som ikke fordeles på de enkelte boliger. Alle boliger har samme areal og samme andel af gangareal

Boligerne inklusiv andel af gangareal vil pr. stk. udgøre maksimalt 65 m<sup>2</sup>. jf. boligstøtteleven

Det samlede støtteberettigede areal er for nuværende beregnet til at være:

	Boligareal og fælleslokaler	Serviceareal
Plejecenter arealer	6.750 m <sup>2</sup> + 415 m <sup>2</sup> = <b>7.165 m<sup>2</sup></b>	<b>3.083 m<sup>2</sup></b>
I alt / fordeling	7.165 m <sup>2</sup> / 70 %	3.083 m <sup>2</sup> / 30 %

Anskaffelsessummen for boligdelen og servicearealdelen opgøres hver for sig, selvom der foretages et samlet bud jf. projektkonkurrencematerialet.

#### Boligdelen

Det samlede maksimumbeløb for støttet boligbygger fastsættes på byggeriets påbegyndelsestidspunkt (tidspunkt for kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B). iht. BEK nr. 1226 af 14-12-2011. Beløbet reguleres en gang årligt pr. 1. januar.

Maksimumsbeløb pr. 1. januar 2018 for støttede ældreboliger påbegyndt i 2018 er: 28.900 kr. + 1.170 kr. (energitillæg v/ etagebyggeri) = 30.070 kr. pr. m<sup>2</sup>. dvs. at det samlede støtteberettigede areal svarer til et maksimumbeløb på 7.165 m<sup>2</sup> x 30.070 kr. = **215.451.550 kr.**

Anskaffelsessummen finansieres, jfr. almenboliglovens § 118 stk. 1, således:

#### **104 boliger inkl. fælleslokaler**

Realkreditlån 88 %	183,004 mio. kr.
Kommunal grundkapital 10 %	20,796 mio. kr.
Beboerindskud 2 %	4,159 mio. kr.
<b>I alt</b>	<b>207,959 mio. kr.</b>

Den kommunal grundkapital på 10 % er kommunens udgift til opførelsen af boligerne, der finansieres således:

Byggesags honorar – fra projektet til kommunen (ekskl. moms)	4,300 mio. kr.
Indtægter fra salg af grund til projektet	12,000 mio. kr.
Kommunalt gebyr – indtægt fra projektet (ikke momsbelagt)	0,381 mio. kr.
<b>I alt</b>	<b>16.681 mio. kr.</b>
Finansiering fra kassebeholdningen	4.115 mio. kr.

#### Serviceareal

Boligerne opføres med tilknyttet serviceareal, som er en fuld kommunal udgift. I skema B opgøres udgiften inklusiv moms ekskl. gebyrer. Anskaffelsessummen er opgjort herefter til 97,3 mio. kr.

Når skema C (regnskab) er godkendt og indberettet for både boligdel og servicearealer udløses det statslige tilskud til servicearealer på 40.000 kr. pr. bolig, i alt 4,160 mio. kr.

Driftsbudget/husleje

Af det udarbejdede driftsbudget fremgår det at lejens størrelse andrager 1.274 kr./ m<sup>2</sup> pr. bolig pr. mdr. ekskl. vand, varme og antenne. Da der er tale om et lav energiklasse 2015 byggeri, vil udgifterne til opvarmning være meget begrænsede, men der forekommer udgifter hertil. Der er i ovenstående ikke indarbejdet boligstøtte/boligsikring for den enkelte borger.

Byggeperiode

Byggefasen på 22 måneder påbegyndes i marts 2018, således at aflevering sker november 2019.

Samlede udgifter og indtægter

Fordelingen af udgifter over årene er med baggrund i entreprenørens tilbud vurderes fordelt iht. nedenstående. Fordelingen af indtægter er foretaget med baggrund i en administrativ skønsmæssig fordeling.

	2015/2016 (regnskab)	2017 (regnskab)	2018 (budget)	2019 (budget)	2020 (budget)	I alt
<b>Boligdel</b>						
Anlægsudgifter		14.077	121.507	64.537	7.838	207.959
Realkreditlån 88 %		-12.388	-106.926	-56.792	-6.897	-183.004
Beboerindskud					-4.159	-4.159
Netto, boligdel		1.689	14.581	7.744	941	24.955
<b>Servicearealer</b>						
Anlægsudgifter	5.386	-475	36.994	35.228	2.166	79.298
Tilskud til serviceareal					-4.160	-4.160
Kommunale udgifter til serviceareal i alt						75.138
<b>Diverse indtægter</b>						
Grundsalg			-12.000			-12.000
Byggesags honorar			-3.800	-500		-4.300
Støttesagsgebyr					-381	-381
Samlet - bolig + serviceareal	5.386	1.214	35.775	42.472	-5.593	79.253