



NOTAT: Nøgletal til skema B. Nyt plejecenter ved Hyrdehøj

4. april 2018

Økonomi

Sagen medfører en forværring af kassebeholdningen i 2018 på 28,565 mio. kr. i 2019 på 0,441 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 |
|--|----------|---------|---------|
| Senest vedtaget budget: | | | |
| Anlæg udgifter – boligdel | -88.188 | -68.368 | -47.760 |
| Anlæg udgifter – serviceareal | -19.389 | -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 |
| Byggesagshonorar mv. (driftsindtægt) | 1.906 | 1.906 | |
| Låneoptagelse | 86.490 | 53.664 | 44.364 |
| Støttesagsgebyr | | | 381 |
| Forslag til revideret rådighedsbeløb: | | | |
| Anlæg, udgifter – boligdel | -121.507 | -64.537 | -7.838 |
| Anlæg, udgifter – serviceareal | -36.965 | -35.228 | -2.166 |
| Anlæg, tilskud til serviceareal | 0 | 0 | 4.160 |
| Anlæg, indtægter fra grundsalg | 12.000 | 0 | 0 |
| Forslag til revideret finansiering | | | |
| Beboerindskud (2 %) | | | 4.159 |
| Låneoptagelse (88 %) | 106.926 | 56.793 | 6.897 |
| Byggesagshonorar mv. (driftsindtægt) | 3.800 | 500 | |
| Støttesagsgebyr | 0 | 0 | 381 |
| Ansøgning om anlægsbevilling | | | |
| Anlæg udgifter – boligdel | -121.507 | | |
| Anlæg udgifter – serviceareal | -36.965 | | |
| Finansiering: | | | |
| Forbedring af kassebeholdningen | | | 17.006 |
| Forværring af kassebeholdningen | -28.565 | -441 | |

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 m². jf. boligstøtteleven

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

| | Boligareal og fælleslokaler | Serviceareal |
|---------------------|--|-----------------------------|
| Plejecenter arealer | 6.750 m ² + 415 m ² = 7.165 m² | 3.083 m² |
| I alt / fordeling | 7.165 m ² / 70 % | 3.083 m ² / 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. m². dvs. at det samlede støtteberettigede areal svarer til et maksimumbeløb på 7.165 m² x 30.070 kr. = **215.451.550 kr.**

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

104 boliger inkl. fælleslokaler

| Indhold | Skema A | Skema B |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Realkreditlån 88 % | 184.516 mio. kr. | 183,004 mio. kr. |
| Kommunal grundkapital 10 % | 20.968 mio. kr. | 20,796 mio. kr. |
| Beboerindskud 2 % | 4,194 mio. kr. | 4,159 mio. kr. |
| I alt | 209.678 mio. kr. | 207,959 mio. kr. |

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. |
| I alt | 16.681 mio. kr. |
| 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 1.200 kr./ m² pr. bolig pr. mdr. hvilket svarer til en bruttohusleje på 6.889 kr. 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. Der er i øvrigt tale om et mindre fald i samlet bruttohusleje fra skema A på 1207 kr. / m². Dette skyldes, at nettokapitaludgifter er faldet en smule siden oplysningerne i skema A. Til sammenligning er bruttohuslejen på plejecenter Trekroner 1208 kr. pr. m² i 2018 priser.

Øvrige oplysninger

Som et led i førtidspensionsreformen er reglerne om boligstøtte til førtidspensionister og stærkt bevægelseshæmmede ændret fra 1. januar 2003. Når der foretages bevilling af boligstøtte efter førtidspensionsreformen fra 2003, vil boligstøtte bero på en konkret og individuel vurdering. Der vil endvidere blive foretaget en vurdering af om der ved en anvist bolig kan tildeles yderligere støtte, jf. boligstøtteleven. Dette vil ligeledes bero på en konkret og individuel vurdering. Vurdering om boligstøtte foretages af Udbetaling Danmark.

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 |
|---|-------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|----------|
| Boligdel | | | | | | |
| Anlægsudgifter | | 14.077 | 121.507 | 64.537 | 7.838 | 207.959 |
| Realkreditlån 88 % | | -12.388 | -106.926 | -56.792 | -6.897 | -183.003 |
| Beboerindskud | | | | | -4.159 | -4.159 |
| Netto, boligdel | | 1.689 | 14.581 | 7.745 | 941 | 24.956 |
| Servicearealer | | | | | | |
| Anlægsudgifter | 5.386 | -475 | 36.965 | 35.228 | 2.166 | 79.270 |
| Tilskud til serviceareal | | | | | -4.160 | -4.160 |
| Kommunale udgifter til serviceareal i alt | | | | | | 75.110 |
| Diverse indtægter | | | | | | |
| Grundsalg | | | -12.000 | | | -12.000 |
| Byggesags honorar | | | -3.800 | -500 | | -4.300 |
| Støttesagsgebyr | | | | | -381 | -381 |
| Samlet - bolig + serviceareal | 5.386 | 1.214 | 35.746 | 42.472 | -5.593 | 79.226 |