

Økonomiberegning på ny plejecenter i Skovparken i Ølgod, samt nedlæggelse af Vinkelvejscentret.

Med udgangspunkt i gældende rammebeløb og overslag fra Center for Anlæg og Ejendomme af 15. og 20. juni 2016 er der foretaget følgende beregning på den kommunale udgift efter låneoptagelse ved nybygning af 24 almene plejeboliger med tilhørende servicearealer på en ny grund i Skovparken i Ølgod.

Det nuværende center nedlægges som almene plejeboliger og bygningen nedrives eller sælges til 3. mand. Det er forudsat jf. notat af henholdsvis 30. juni og 17. august 2016 fra BDO at matr. nr. 6x hvorpå de nuværende boligarealer er beliggende afhændes til 3. mand. I modsat fald vil der komme indbetalingskrav fra Landsbyggefonden for udamortiserede lån på ca. 470.000 pr. pr. år. Se evt. notater fra BDO – dokument nr. 100046-16 og 119161-16.

Der opføres 24 nye plejeboliger på 80 m² - Et samlet boligareal på 1.920 m² og 400 m² nye servicearealer

Maksimal ramme for anskaffelsessum – plejeboliger	Plejeboliger / Kr.
Rammebeløbet for anskaffelse af boligdel - 24 bolig af 80 m ² . – 23.220 kr. inkl. moms og energitillæg	44.582.400 kr.
Finansiering - boligdel	
Kommunekredit lån 88%	-39.232.512 kr.
Kommunal grundkapital 10%	-4.458.240 kr.
Beboerindskud 2%	-891.648 kr.
Kommunale udgifter til boligdelen	
Kommunal grundkapital	4.458.240 kr.
Salg af grund til bolig (det er forudsat at grunden skal købes af den kommunale udstykning)	0 kr.
Bygherrehonorar 2% af afskaffelsessummen	-891.648 kr.
Kommunal nettoudgift for den ny opførte boligdel inkl. moms	3.566.592 kr.
Kommunale servicearealer 400 m ²	7.451.136 kr.
Servicearealtilskud 24 boliger af 40.000 kr.	-960.000 kr.
Etablering af yderligere 28 p-pladser	831.600 kr.
Etablering af grønne områder	1.232.000 kr.
Nettoudgift til servicearealer og udearealer	8.554.736 kr.
Kommunal udgift til nyt plejecenter	12.121.328 kr.

Byrådet har tidligere på grundlag af en rapport fra BDO besluttet, at Varde Kommune selv vil opføre og drive de kommunale plejeboligerne. Hvis opførelsen foretages af et boligselskab tilfalder bygherrehonoraret boligselskabet.

Nedlæggelse af det bestående center

Indfrielse af nuværende lån	17.000.000 kr.
Nedrivning af det bestående center (afholdes af nedrivningspuljen)	2.544.080 kr.
Henlæggelser og over/underskud der afregnes til kommunekassen	-547.000 kr.
Nedlæggelse og nedrivning af det bestående center	18.997.080 kr.
Eventuel salg af matr. nr. 6x	-3.600.000 kr.

Ved indfrielse af lånet bortfalder det kommunale ydelsesstøtte som i 2016 udgør 200.000 kr.

Beregning af første års husleje i nybyggeriet	
Kapitaludgifter 2,8 % af anskaffelsessummen	1.248.307 kr.
Bidrag 0,08% af lånebeløb	31.386 kr.
Driftsudgifter og forbrug på fælles boligarealer 300 kr. pr. m2 boligareal (erfarings tal)	576.000 kr.
Udgifter i alt	1.855.693 kr.
Årlig husleje pr. m2 bolig	967 kr.
Månedlig husleje pr. bolig	6.447 kr.
Indskud	37.152 kr.

Økonomi og Digitalisering den 3. maj 2017

