

Dokumentet er ajourført den 19. maj 2015 med yderligere alternativer – Senarie D. E. og F.

Økonomiberegning for opførelse af 30 almene plejeboliger til demente i Ølgod, samt hel eller delvis ombygning/nedrivning af det bestående Vinkelvejscenter.

Med udgangspunkt i gældende rammebeløb, og erfaring fra opførelse af almene plejeboliger er der foretaget følgende beregning på den kommunale udgift ved renovering eller nybygning af 30 almene plejeboliger i Ølgod.

Der er opstillet følgende 3 senarier for projektet:

- A. Det nuværende center renoveres
- B. Hele det nuværende center nedrives og der opføres 30 nye almene plejeboliger med tilhørende servicearealer
- C. Det bestående center sælges eller nedrives og der opføres et helt nyt center ved Skovparken i Ølgod

Nye boliger budgeres med udgangspunkt i et boligareal på 80 m².

Bemærk at det nu er endeligt fastslået at forpligtigelsen til at indbetale til Landsbyggefonden for udamortiserede lån også gældende for nedlagte kommunale almene ældreboliger. Det betyder at der nu skal betales på udamortiserede lån på Vinkelsvejcentret uanset om vi opnå en lejeindtægt på det nuværende byggeri. Ved et efterfølgende salg bortfalder forpligtigelsen til indbetaling til Landsbyggefonden jf. notat af 29. maj 2015 fra en projektgruppe Landsbyggefonde.

Der er tale om følgende lån:

1. Lån - udarmortiseret i 2015 - årlig afregning til LBF 55.161 kr.

Senarie A – Renovering af det nuværende center

Ved en renovering nedlægges 7 boliger således at centret fremover består af 26 boliger + nuværende servicearealer som ikke ombygges.

En sådan renovering og ombygning kan lånefinansieres med 100%

Lånet tillægges den nuværende belåning og der vil næppe kunne opnås støttet lån eller anden form for støttet.

Derfor er det begrænset hvor meget husleje kan stige uanset en gennemgribende moderniser. Det vurderes således at den månedlige husleje ekskl. forbrug ikke må overstige 7.000 kr.

Ved en ombygning og et uanstøttet lån 10 mio. kr. der afvikles over 20 år vil de årlige kapitaludgifter stige med 570.000 kr. kr.

Sammenholdt med at der nedlægges 7 boliger er den gennemsnitlige månedlige husleje ekskl. forbrug beregnet til 7.057 kr. (6.600 for de mindste og 7.665 for de største boliger).

Hvis der renoveres og optages lån for 20 mio. kr. bliver den gennemsnitlige månedlige husleje på 8.881 kr. hvilket ligger betydeligt over huslejeniveauet på andre plejecentret i Varde Kommune.

Hvis er gennemgribende renoivering og ombygning skal foretages med en rimelige husleje må der tilføres støttet til projektet enten i form at støttet lån, støttet fra Landsbyggefonden eller et rente- og afdragsfrit lån fra Varde Kommune.



Senarie B - Modelberegning til budget 2016

Hele det nuværende center nedrives og der opføres 30 nye plejeboliger og 487,5 m2 nye servicearealer på grunden (Denne fremgangsmåde kan ikke umiddelbart anvendes jf. notat af 17. april fra revisionen).

Revisionen har oplyst, at reglerne om støttet byggeri fortolkes således, at det ikke er muligt først at nedlægge og nedrive støttet byggeri og derefter opføre nyt støttet byggeri på samme matrikelnummer. Hvis der skal arbejdes videre med denne model, må sagen forelægges for Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Boligareal - 30 boliger på 80 m2 i alt 2.400 m2

Servicearealer på 487,5 m2

Maksimal ramme for anskaffelsessum – plejeboliger	Plejeboliger / Kr.
Anskaffelsessum for boligdel 30 bolig af 80m2. – 22.730 kr. inkl. moms energitillæg anskaffelse af byggemodnet grund	54.552.000 kr.
Finansiering - boligdel	
Kommunekredit lån 88%	-48.005.760 kr.
Kommunal grundkapital 10%	-5.455.200 kr.
Beboerindskud 2%	-1.091.040 kr.
Kommunale udgifter til boligdelen	
Kommunal grundkapital	5.455.200 kr.
Bygherrehonorar 2% af afskaffelsessummen	-1.091.040 kr.
Salg af grund 1.500 kr. pr. m2 bebygget boligareal – 2.400 m2)	-3.600.000 kr.
Kommunal nettoudgift for den ny opførte boligdel inkl. moms (forudsat at rammebeløbet kan overholdes).	764.160 kr.
Kommunale servicearealer 487,5 m2 * 18.679 kr. ekskl. moms	9.105.949 kr.
Nedrivning af bestående center	2.464.433 kr.
Kommunal nettoudgift for nyt plejecenter	12.334.542 kr.
Indfrielse af bestående lån	17.700.000 kr.
Kommunal udgift i alt (forudsat at rammebeløbet kan overholdes)	30.034.542 kr.
Merudgift til boligdel til særlige energibesparende investeringer	5.084.000 kr.
100% lånefinansiering af merudgift til boligdel til særlige energibesparende investeringer	-5.084.000 kr.
Kommunal nettoudgift	30.034.542 kr.

Center for Anlæg og Ejendommen har i notat af 1. april 2015 beregnet anlægsudgiften til 44.829.288 kr. Tillagt moms og 3.600.000 kr. til erhvervelse af en ryddet og byggemodnet grund bliver den samlede anskaffelsespris 59.636.000 kr. svarende til en overskridelse af rammebeløbet inkl. energitillæg på 5.084.000 kr. Forudsat at overskridelsen af rammebeløbet inkl. energitillægget kan henføres til særlige energiinvesteringer og som ved en totaløkonomiske energiberegning kan dokumenteres finansieret ved mindre udgifter til forbrugsafgifter kan sådanne merinvesteringer lånefinansieres.

Hvis ikke finansieringen af en merinvestering kan dokumenteres i overensstemmelse med reglerne herom i den almene lovgivning skal merudgifter ud over rammebeløbet finansieres af bygherren.

Finansieringen er beregnet med udgangspunkt i nuværende finansieringsregler, således at godkendelse af skema A skal ske inden udgangen af 2016.

Eventuelt servicearealtilskud på 1,2 mio. kr. er ikke indregnet.

Ved fastsættelse af grundprisen er det forudsat at der tale om en byggemodnet grund og at bestående bygninger er fjernet.

Beregning af første års husleje i nybyggeriet	
Kapitaludgifter 2,8 % af anskaffelsessummen	1.527.456 kr.
Bidrag 0,08% af lånebeløb	38.405 kr.
Driftsudgifter og forbrug på fælles boligarealer 300 kr. pr. m2 boligareal (erfarings tal)	720.000 kr.
Ydelse på energilån på 5.084.000 kr.	285.000 kr.
Udgifter i alt	2.570.861 kr.
Årlig husleje pr. m2 bolig	1.071 kr.
Månedlig husleje pr. bolig	7.140 kr.
Indskud	36.368 kr.

Den månedlige husleje er 1.200 kr. højere end huslejen i Tistrup. Hvis det lægges til grund af der ikke vil være udgifter til varme er huslejen 800 kr. højere end i Tistrup. Med de nugældende regler vil lejer ikke kunne opnå maksimal boligydelse på grund af boligstørrelsen.



Senarie C - Modelberegning til budget 2016

Der opføres et nyt center ved Skovparken i Ølgod.

Der opføres 30 nye plejeboliger og 487,5 m2 nye servicearealer

Boligareal - 30 boliger på 80 m2 i alt 2.400 m2

Maksimal ramme for anskaffelsessum – plejeboliger	Plejeboliger / Kr.
Anskaffelsessum for boligdel 30 bolig af 80m2. – 22.730 kr. inkl. moms energitillæg og nedrivning af bestående bygninger	54.552.000 kr.
Finansiering - boligdel	
Kommunekredit lån 88%	-48.005.760 kr.
Kommunal grundkapital 10%	-5.455.200 kr.
Beboerindskud 2%	-1.091.040 kr.
Kommunale udgifter til boligdelen	
Kommunal grundkapital	5.455.200 kr.
Bygherreonorar 2% af afskaffelsessummen	-1.091.040 kr.
Kommunal nettoudgift for den ny opførte boligdel inkl. moms	4.364.160 kr.
Kommunale servicearealer 487,5 m2 ekskl. moms	10.333.452 kr.
Kommunal udgift til nyt plejecenter med ny placering	14.697.612 kr.
Merudgift til boligdel til særlige energibesparende investeringer	6.730.614 kr.
100% lånefinansiering af merudgift til boligdel til særlige energibesparende investeringer	-6.730.614 kr.
Indfrielse af bestående lån	17.700.000 kr.
Salg af det nuværende Vinkelvejscenter	-3.600.000 kr.
Kommunal udgift i alt	28.797.612 kr.

Center for Anlæg og Ejendommen har i notat af 1. april 2015 beregnet anlægsudgiften for boligdelen til 49.026.092 kr. Tillagt moms bliver den samlede anskaffelsespris 61.282.614 kr. svarende til en overskridelse af rammebeløbet inkl. energitillæg på 6.730.614 kr. Forudsat at overskridelsen af rammebeløbet inkl. energitillægget kan henføres til særlige energiinvesteringer og som ved en totaløkonomiske energiberegning kan dokumenters finansieret ved mindre udgifter til forbrugsafgifter kan sådanne merinvesteringer lånefinansieres.

Hvis ikke finansieringen af en merinvestering kan dokumenteres i overensstemmelse med reglerne herom i den almene lovgivning skal merudgifter ud over rammebeløbet finansieres af bygherren.

Finansieringen er beregnet med udgangspunkt i nuværende finansieringsregler, således at godkendelse af skema A skal ske inden udgangen af 2016.

Der er forudsat at det nuværende center kan indbringe et nettosalgsprovenu på 3,6 mio. kr.

Eventuelt servicearealtilskud på 1,2 mio. kr. er ikke indregnet.

Beregning af første års husleje i nybyggeriet	
Kapitaludgifter 2,8 % af anskaffelsessummen	1.527.456 kr.

Bidrag 0,08% af lånebeløb	38.405 kr.
Driftsudgifter og forbrug på fælles boligarealer 300 kr. pr. m2 boligareal (erfarings tal)	720.000 kr.
Ydelse på energilån på 6.730.000 kr.	377.300 kr.
Udgifter i alt	2.663.161 kr.
Årlig husleje pr. m2 bolig	1.110 kr.
Månedlig husleje pr. bolig	7.400 kr.
Indskud	36.368 kr.

Den månedlige husleje er således 1.440 kr. højere end huslejen i Tistrup. Med en månedlig ydelse på energilånet på 1.050 kr. pr. bolig, skal en totaløkonomisk energiberegning dokumentere en årlig energibesparelse pr bolig på 12.600 kr.

Med de nugældende regler vil lejer ikke kunne opnå maksimal boligydelse på grund af boligstørrelsen.

Økonomi og Digitalisering den 7. april 2015



Senarie D – Kan der opnå anlægs- og driftsbesparelser ved at opføre 15 nye boliger i tilknytning til Aktivitetscentret i Ølgod og 15 nye boliger ved Lyngparken i Varde i stedet for et nyt center jf. senarie C.

Anlægsudgifter

Med udgangspunkt i Senarie C konkluderes følgende:

- Udgiften til at nedlægge og evt. nedrive det bestående center på Vinkelvej i Ølgod vil være uændret
- Udgiften til at opføre 30 nye boliger fordelt med 15 boliger ved Aktivitetscentret og 15 boliger ved Lyngparken vurderes at blive uændret, da rammebeløbet jf. senarie C allerede er overskredet. Endvidere er der jf. de seneste projekter ikke erfaring for at opførelse af mindre centre / tilbygninger er dyrere pr. bolig.
- Behovet for yderligere servicearealer vurderes at være mindre ved en tilbygning end ved opførelse af et helt nyt center, idet bestående servicearealer forventes at kunne dække en del af et øget behov for servicearealer ved opførelse af en tilbygning. Forudsat at behovet for yderligere servicearealer kan reduceres til 100 m² ved henholdsvis Aktivitetscentret og ved Lyngparken vil der kunne opnå en besparelse på servicearealer på godt 6 mio. kr. inkl. indregning af servicearealtilskud på 40.000 pr. bolig. Ved denne vurdering er m²-prisen i senarie C anvendt.

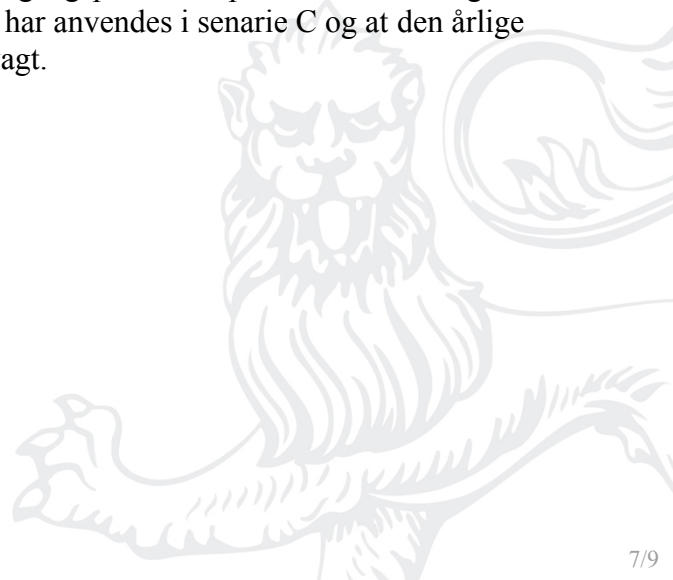
Besparelser på de årlige driftsudgifter

- På det nuværende Vinkelvejscenter og ved et nyt center jf. senarie C vil der være behov for 2 nattevagter. Ved en tilbygningsløsning vurderes det at nattevagten kan kombineres med nattevagten i øvrigt på de to omtalte centre således at der kan spares en nattevagt svarende til en årlig mindre udgift på ca. 1 mio. kr.
- Endvidere vurderes det, at der vil kunne spares på ledelse, servicemedarbejder og administration svarende til en skønnet mindre udgift på 0,3 mio. kr. årligt.
- Udgiften til pleje og omsorg som afregnes i forhold til plejetyngden vurderes at være uafhængig af centres fysiske placering.

Konklusion

Ved en tilbygningsløsning i stedet for opførelse af et nyt center vurderes der at være grundlag for at opnå en besparelse i anlægsfasen på ca. 6 mio. kr., samt at der kan opnå en årlig driftsbesparelse på 1,3 mio. kr. Driftsbesparsen er efterprøvet ved at beregne prisen pr. plads i de nuværende plejecentre. De to største plejecentre har den laveste udgift pr. plads, men de små centre er ikke dyrere end de mellemstore centre.

Det understreges, at beregningerne er foretaget med udgangspunkt i de priser for etablering af servicearealer som Centret for Anlæg og Ejendomme har anvendes i senarie C og at den årlige driftsbesparelse er afhængig af at der spares en nattevagt.



Senarie E – Kan der opnå anlægs- og driftsbesparelser ved at opføre 30 nye boliger ved Lyngparken i Varde i stedet for et nyt center jf. senarie C.

Anlægsudgifter

Med udgangspunkt i Senarie C konkluderes følgende:

- Udgiften til at nedlægge og evt. nedrive det bestående center på Vinkelvej i Ølgod vil være uændret
- Udgifter til at opføre 30 nye boliger ved Lyngparken vurderes at blive uændret, da rammebeløbet jf. senarie C allerede er overskredet. Endvidere er der jf. de seneste projekter ikke erfaring for at anskaffelsesprisen pr. bolig ændres væsentligt i forhold til opførelse af et større center eller en mindre tilbygning.
- Behovet for yderligere servicearealer vurderes at være mindre ved en tilbygning end ved opførelse af et helt nyt center, idet bestående servicearealer forventes at kunne dække en del af et øget behov for servicearealer ved opførelse af en tilbygning. Forudsat at behovet for yderligere servicearealer kan reduceres til 200 m² ved Lyngparken vil der kunne opnås en besparelse på servicearealer på godt 6 mio. kr. inkl. indregning af servicearealtilskud på 40.000 pr. bolig. Ved denne vurdering er m²-prisen i senarie C anvendt.

Besparelser på de årlige driftsudgifter

- På det nuværende Vinkelvejscenter og ved et nyt center jf. senarie C vil der være behov for 2 nattevagter. Ved en tilbygningsløsning vurderes det at nattevagten kan kombineres med nattevagten i øvrigt på Lyngparken således at der kan spares en nattevagt svarende til en årlig mindre udgift på ca. 1 mio. kr.
- Endvidere vurderes det, at der vil kunne spares på ledelse, servicemedarbejder og administration svarende til en skønnet mindre udgift på 0,3 mio. kr. årligt.
- Udgiften til pleje og omsorg som afregnes i forhold til plejetyngden vurderes at være uafhængig af centres fysiske placering.

Konklusion

Ved en tilbygningsløsning i stedet for opførelse af et nyt center vurderes der at være grundlag for at opnå en besparelse i anlægsfasen på ca. 6 mio. kr., samt at der kan opnås en årlig driftsbesparelse på 1,3 mio. kr. Driftsbesparelsen er efterprøvet ved at beregne prisen pr. plads i de nuværende plejecentre. De to største plejecentre har den laveste udgift pr. plads, men de små centre er ikke dyrere end de mellemstore centre.

Det understreges, at beregningerne er foretaget med udgangspunkt i de priser for etablering af servicearealer som Centret for Anlæg og Ejendommen har anvendes i senarie C og at den årlige driftsbesparelse er afhængig af at der spares en nattevagt.



Senarie F – Der opføres et helt nyt plejecenter til demente i Varde by. I første omgang opføres 30 boliger og tilhørende servicearealer med henblik på at centret inden for en kortere tidshorisont udvides til 60 pladser.

Opførelse af et nyt center i 2 etaper.

- Anlægsinvesteringen i etape 1 vurderes at være i overensstemmelse med beregninger i senarie C da placering af et nyt center ikke er afgørende for den samlede investering. Set i forhold til servicearealer på Ansager Plejecenter og Tistrup Plejecenter på henholdsvis 500 og 600 m² servicearealer vurderes det, at et serviceareal på 487,5 m² er i underkanten. Derimod er den anvendte m²-pris antagelig i overkanten.
- Anlægsinvestering i etape 2 forventes at bliver ca. 6 mio. mindre end i etape 1 da behovet for yderligere servicearealer vurderes at være på niveau med senarie D og E.
- Tilsvarende vurderes det at driftsudgifter ikke blot fordobles i forhold til første etape og at der kan opnås ”stordriftsfordele” på nattevagten m.v. på niveau med senarie E.

Opmærksomheden henledes dog særligt på at antallet af pladser ved denne løsning udvises med 30 pladser svarende til en udvidelse af det årlige driftsbudget på ca. 9 mio. kr. (kun variable udgifter).

Økonomi og Digitalisering den 19. maj 2015

