

## **Økonomiberegning for opførelse af 15 almene handicapboliger på Lykkevang 18 og nedlæggelse af 12 boliger på Rosenvænget 31 der delvis nedrives og/eller ombygges til servicearealer.**

Med udgangspunkt i gældende rammebeløb, og erfaring fra opførelse af almene plejeboliger er der foretaget følgende beregning på den kommunale udgift ved opførelse af 15 nye almene handicapboliger på Lykkevang 18 og efterfølgende nedlæggelse af 12 boliger på Rosenvænget 31.

7 af de nedlagte boliger ombygges til kommunale servicearealer, og de resterende 5 boliger og dele af de nuværende servicearealer nedrives og der etableres p-pladser mv. Der vil således fremover være møde- og personalefaciliteter, støttecenter og lignende aktiviteter dele af det nuværende Rosenvænget.

De nuværende 5 boliger på Lykkevang 20 - 28 anvendes i deres nuværende form og indretning.

Opførelsen af de 15 nye boliger forbindes med en glasgang til de nye servicearealer og placeres således, at der fremover er mulighed og udvidelse og hensigtsmæssig sammenhæng til de 5 boliger på Lykkevang 20 - 28. Efter ombygningen vil centret bestå af 20 almene handicapboliger og kommunale servicearealer.

Det bemærkes, at der er tale om modelberegninger, der er taget med udgangspunkt i gældende rammebeløb for alment byggeri, samt overslag af 14. april 2014 fra Byggeri og Ejendommen.

Projektet er netto blevet ca. 4,5 mio. kr. billigere end tidligere beregnet. Årsagen hertil er især at anskaffelse af ejendommen Lykkesvang 18 er foretaget i 2013, samt at ombygningen af de 5 nyeste boliger er udgået af projektet. Derimod er udgifterne til ombygning af servicearealer og udenomsarealer forøget med ca. 1 mio. kr.

Endvidere er boligstørrelsen forøget fra 75 m<sup>2</sup> til 80 m<sup>2</sup>. Baggrunden herfor er et ønske om at fastholde et passende nettoboligareal ved byggeri i 2020 mål. Det samlede boligareal er derved forøget med 75 m<sup>2</sup> svarende til at anskaffelsessummen er forøget med brutto 1,7 mio. kr. der igen betyder, at den månedlige husleje er forøget med 400 kr. Ved at bygge i 2020 mål vil udgifterne til forbrugsafgifter derimod blive mindre.

Byggeri og Ejendommen har i notat af 14. april 2014 beregnet en anskaffelsespris for boligdelen som er 0,5 – 1,0 mio. kr. større en rammebeløbet for støttet byggeri. Da rammebeløbet ikke kan overskrides er det i efterfølgende beregninger forudsat, at rammebeløbet kan overholdes. Ved en overskridelse af rammebeløbet vil der antage være mulighed for at indregne og foretage lånefinansiering af særlige energibesparende investeringer.

## Modelberegning til budget 2015 og 2016

### 15 ny almene handicapboliger på Lykkesvang 18

#### Boligareal - 15 boliger på 80 m2 i alt 1.200 m2.

<b>Anskaffelsessum – Handicapboliger</b>	Plejeboliger / Kr.
Anskaffelsessum for boligdel 15 bolig af 80m2. – 22.670 kr. inkl. moms og energitillæg for etagebyggeri	27.204.000 kr.
Finansiering - boligdel	
Kommunekredit lån 88%	-23.939.520 kr.
Kommunal grundkapital 10%	-2.720.400 kr.
Beboerindskud 2%	-544.080 kr.
<b>Kommunale udgifter til boligdelen</b>	
Kommunal grundkapital	2.720.400 kr.
Bygherreonorar 2% af afskaffelsessummen	-544.080 kr.
Salg af grund 1500 kr. pr. m2 bebygget areal - 1200 m2 1)	-1.800.000 kr.
Statstilskud til nedbringelse af den kommunale grundkapital	?? kr.
Servicearealtilskud	-600.000 kr.
<b>Kommunal nettoudgift for den ny opførte boligdel (overskud)</b>	<b>-223.680 kr.</b>

1)

Køb af den nuværende ejendom på Lykkesvang 18 er foretaget i 2013 for ca. 1,4 mio. kr. I anskaffelsessummen kan indregnes anskaffelse af grund og tilslutning til diverse forsyningsvirksomheder.

Der etableres servicearealer i den nedlagte boliger og der vil ikke være servicearealer i nybygningen.

#### **Nedlæggelse af 12 boliger på Rosenvænget 31, samt ombygning af bestående servicearealer og ombygning af 7 boliger til servicearealer, samt nedrivning af 5 boliger og etablering af parkeringsarealer m.v.**

Indfrielse af eksisterende lån	8.200.000
Henlæggelser der tilfalder kommunen ved nedlæggelse af boligafdeling	-655.000
Nedrivning af hus på Lykkevang 18 og 5 boliger	614.100
Etablering af servicearealer i de nedlagte 7 boliger og forbindelsesgang	3.080.000
Etablering af cykelskur, parkering og udenomsarealer	1.408.625
Udvidelse af cafe og flytning af 2 stk. handicaptoiletter	446.875
<b>Kommunal udgift til nedlæggelse af boliger og etablering af servicearealer</b>	<b>13.094.600</b>

<b>Nettokommunal udgift – Budget 2016 og 2017</b>	<b>12.870.920</b>
---	-------------------

<b>Beregning af første års husleje i nybyggeriet</b>	
Kapitaludgifter 2,8 % af anskaffelsessummen	761.712 kr.
Bidrag 0,08% af lånebeløb	19.152 kr.
Driftsudgifter og forbrug på fælles boligarealer 300 kr. pr. m2 boligareal (erfarings tal)	360.000 kr.
Udgifter i alt	1.140.864 kr.
Årlig husleje pr. m2 bolig	951 kr.
Månedlig husleje pr. bolig	6.340 kr.
Indskud	36.272 kr.

Staben Økonomi den 25. april 2014

