

Mødesagsfremstilling

Fællesforvaltningen

Social- og Sundhedsudvalget

ÅBEN DAGSORDEN

Mødedato: 12-01-2010	Dato: 18-12-2009
Sag nr.: ØU 10	Sagsbehandler: Esben Maasbøl

Kompetence: Fagudvalg Økonomiudvalget Kommunalbestyrelsen

J.nr.: 09.04108

Rødbo - Skema B - Boliger og Servicearealer

DAB har som forretningsfører for Rødovre Kommune i forbindelse med opførelse af Rødbo fremsendt skema B med ansøgning om godkendelse af byggeprojekt og budget på boligerne, servicearealerne samt skema U vedrørende udbud af arbejder og leverancer i offentligt støttet byggeri.

Sagsbeskrivelse:

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 31. marts 2009 (sag nr. 59) at meddele tilsagn om støtte til opførelse af boliger og servicearealer til Rødbo (godkendelse af Skema A).

Efter tilsagnet har de tekniske rådgivere udarbejdet detailprojekt og byggearbejderne har været udbudt i hovedentreprise i begrænset udbud. På baggrund af licitationsresultatet har DAB udarbejdet skema B med ansøgning om godkendelse af byggeprojekt og budget for henholdsvis boligarealet og servicearealet.

DAB oplyser, at bebyggelsen følger den udformning, der fremgår af skema A, dog med en mindre korrektion af bruttoetagearealet som følge af den mellem skema A og skema B foretagne detailprojektering.

Skema A og B

Skema A og B sammenholdes i hovedtal nedenfor. Årsagen til de store afvigelser mellem skema A og B vedrørende grundudgifter og håndværkerudgifter er et godt licitationsresultat, hvor håndværkerudgifterne lå langt under det forventede.

Som det fremgår er boligafgiften faldet fra 1.159 kr. til 1.053 kr. pr. m², hvilket skyldes, at finansieringsreformen for det støttede byggeri er trådt i kraft siden godkendelsen af skema A, hvorefter beboerbetalingsprocenten er nedsat fra 3,4 % til 2,8 %.

BOLIGER	SKEMA A	SKEMA B
----------------	----------------	----------------

Bruttoetageareal	3.822/64 m ² i gennemsnit	3.917/65 mm ² i gennemsnit
Grundudgifter	8.237.000 kr.	25.013.000 kr.
Håndværkerudgifter	71.663.000 kr.	56.276.000 kr.
Honorar, forundersøgelser m.v.	14.674.000 kr.	15.715.000 kr.
Gebyrer	1.393.000 kr.	1.425.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	94.664.000 kr.	98.429.000 kr.
Boligafgift kr./m ² /år	1.159 kr.	1.053 kr.

SERVICEAREAL	SKEMA A	SKEMA B
Grundudgifter	2.921.691 kr.	6.760.000 kr.
Håndværkerudgifter	17.564.236 kr.	12.377.000 kr.
Honorar, forundersøgelser m.v.	3.361.788 kr.	3.350.000 kr.
Gebyrer	352.400 kr.	331.000 kr.
Anskaffelsessum inkl. moms	24.200.115 kr.	22.818.000 kr.

Skema U (udbudsskema)

Priserne er indhentet ved begrænset udbud i hovedentreprise. 5 entreprenører har været indbudt og alle har afgivet tilbud. Det laveste bud, som er antaget, er fra Enemærke og Petersen A/S og lyder kr. 70.381.250. Der er herudover afsat et beløb til uforudsigelige udgifter, som figurerer under hhv. ”Håndværkerudgifter” og ”Honorar, forundersøgelser m.v.”

Lovgrundlag/aftalegrundlag/andet:

- Bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. § 45, hvorefter kommunalbestyrelsen godkender anskaffelsessummen forud for byggeriets påbegyndelse.
- Bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. § 40, hvorefter byggearbejderne skal udbydes efter reglerne i tilbudsloven og udbudsdirektivet.
- Lov om almene boliger §§ 140-142, hvorefter kommunalbestyrelsen på statens vegne kan give tilsagn om tilskud til etablering af servicearealer.

Økonomiske konsekvenser/andre konsekvenser:

På grund af et godt licitationsresultat har det været muligt indenfor det gældende maksimumbeløb på 25.130 kr. pr. m² at beregne en højere grundkøbesum i anskaffelsessummen for boligdelen og servicedelen på i alt kr. 20.888.000 mod kr. 5.900.000 ved skema A.

Grundkøbesummen er fordelt i forhold til byggeriets anvendelse til henholdsvis beboelse og service med kr. 16.068.000 til boligdelen og kr. 4.820.000 til servicedelen.

Det samlede grundkapitallån på boligdelen kan således finansieres ved at indskyde værdien af ejendommen (grundkøbesummen), hvilket kun delvis var tilfældet ved skema A, hvor der skulle suppleres med en anlægsbevilling.

Der er herudover opstået likviditetsoverskud fra boligdelen, som kan forventes anvendt til finansiering af anskaffelsessummen for servicearealerne, og desuden kan den beregnede grundkøbesum til servicearealerne indskydes til finansiering af samme, hvorved økonomien for boligdel og servicedel ser ud som følger:

Boligerne:

Anskaffelsessummen finansieres ved	
91 % realkreditlån	89.570.390 kr.
Kommunal grundkapital	6.890.030 kr.
Beboerindskud	1.968.580 kr.
I alt	98.429.000 kr.

Likviditetsoverskud:

Grundkøbesum (16.068.000 kr.) fratrukket grundkapital	9.178.000 kr.
---	---------------

Servicearealerne:

Indskud af grundkøbesum for servicearealer	4.820.000 kr.
Indskud af likviditetsoverskud fra boligdelen	9.178.000 kr.
Restfinansiering	<u>8.820.000 kr.</u>

I alt	<u>22.818.000 kr.</u>
-------	-----------------------

Kommunen opnåede ikke - som forudsat ved skema A - dispensation fra lånerammen for Rødovre Kommune, hvorfor finansieringen skal skaffes ad anden vej. Efter indskud af likviditetsoverskud fra boligdelen, vil der være tale om en restfinansiering på kr. 8.820.000 ved byggeriets afslutning. Der søges anlægsbevilling til denne restfinansiering med det forbehold, at der ved byggeriets afslutning og godkendelse af skema C skal træffes beslutning om, hvorvidt beløbet skal dækkes af kassen, eller – hvis der til den tid er mulighed for at opnå dispensation fra kommunens låneramme – om der skal ske lånoptagelse.

Det endelige beløb til finansiering af servicearealerne påvirkes desuden af, at kommunen, når byggeriet står færdigt i 2011 vil modtage momsrefusion vedrørende opførelsen af servicearealerne svarende til 3.579.000 kr. Samt at kommunen modtager et statsligt tilskud på 40.000 kr. pr. bolig, i alt 2.400.000 kr. jf. næste afsnit.

Engangsudgifter og indtægter:

Kommunen skal finansiere beboerindskud på 2% for rehabiliteringspladserne. Indskuddet udgør 50% af det samlede indskud svarende til 985.000 kr. Udgiften finansieres ved anlægsbevilling ved indflytning. Til gengæld udløser opførelsen af almene plejeboliger med tilhørende servicearealer et statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig, i alt 2.400.000 kr.

Da der er tale om en nyopført ejendom, vil der være væsentlige udgifter til inventar, f.eks. el-senge med natborde, møbler og lamper til fællesarealerne, køkkenudstyr samt gardiner. Et foreløbigt estimat af den samlede udgift er 5.000.000 kr. Dette beløb dækker inventar til 30 rehabiliteringsboliger, 14 plejeboliger samt inventar til samtlige fællesrum det vil sige inklusiv

bofællesskaberne, sundhedsklinikken samt træningsrum. Bevilling til inventar, IT m.v. søges indarbejdet i forbindelse med budgetlægningen for 2011.

Afledte udgifter:

Konsekvenserne af pladsudvidelsen (personale og beboerrettede konti fratrukket beboerbetaling) er indarbejdet i budget 2011. Som følge af den tilrettede tidsplan vil der dog være mindreudgifter i 2011 i forhold til det budgetterede, da ibrugtagning først sker i oktober måned og ikke som forudsat i Skema A i juli måned 2011. Denne korrektion indarbejdes i forbindelse med budgetlægningen for 2011.

Derudover skal kommunen dække boligafgiften inkl. forbrug for rehabiliteringsboligerne, svarende til årligt ca. 2.400.000 kr.

Samlede kommunaløkonomiske konsekvenser i forbindelse med vedtagelse af skema B

Som følge af

- licitationsresultatet
- afslaget på lånefinansiering af servicearealerne
- den ændrede tidsplan

er der sket følgende ændringer til de forventede drifts- og anlægsudgifter i forhold til skema A:

Ved byggeriets påbegyndelse

Anlæg, mio. kr.	Skema A	Skema B	Ændring
Indskud grundkapital - boliger	3,1	0	-3,1
20 % finansiering af servicearealer	4,4	0	-4,4
Restfinansiering af servicearealer	0	8,8	8,8
I alt	7,5	8,8	1,3

Ved byggeriets afslutning

Anlæg, mio. kr.	Skema A	Skema B	Ændring
Statstilskud 40t kr. pr. bolig	-2,4	-2,4	0
Beboerindskud, rehabiliteringspladser	1	1	0
Momsrefusion vedrørende servicearealerne	-0,8	-3,6	-2,8
I alt	-2,2	-5	-2,8

Drift, mio. kr.	Skema A	Skema B	Ændring
Boligafgifter, rehabilitering 2011	1,2	0,6	-0,6
Boligafgifter, rehabilitering 2012ff	2,4	2,4	0
Kapitaludgifter, servicearealer 2011	0,5	0	-0,5
Kapitaludgifter, servicearealer 2012ff	0,9	0	-0,9
I alt 2011	1,7	0,4	-1,3
I alt 2012ff	3,3	2,4	-0,9

Som det fremgår, betyder de ændrede forudsætninger fra skema A til skema B, at anlægsbevillingerne i forbindelse med byggeriet kan nedsættes med i alt 1,5 mio. kr., samt at der spares årlige kapitaludgifter på 0,9 mio. kr. fra 2012. Det bemærkes, at oversigten udelukkende

dækker økonomien vedrørende opførelse og drift af bygningen – og dermed ikke etablering og øvrig drift.

Tidsplan:

Byggestart primo februar 2010. Opførelsen forventes afsluttet og afleveringsforretningen gennemført i august måned og med ibrugtagning i oktober måned 2011.

Konklusion/anbefaling/indstilling:

Social- og Sundhedsforvaltningen og Fællesforvaltningen indstiller,

1. at Socialudvalget fremsender skema B ansøgning til behandling i Økonomiudvalget
2. at skema B ansøgningerne vedrørende opførelse af boliger og servicearealer til Rødbo godkendes, jf. bekendtgørelse om støtte til almene boliger § 45
3. at skema U vedrørende udbud af arbejder og leverancer i offentligt støttet byggeri godkendes
4. at der gives en tillægsbevilling på kr. 1.320.000 til anlægsbevillingen på kr. 7.500.000 givet ved godkendelse af skema A, så den i alt udgør 8.820.000 kr., og at formålet med bevillingen ændres til løbende restfinansiering af servicearealet
5. at der gives en tillægsbevilling på kr. -2.800.000 til anlægsbevillingen på kr. -2.200.000 i 2011 givet ved godkendelse af skema A, så den i alt udgør kr. -5.000.000, og
6. at boligafgifter vedrørende rehabiliteringspladserne indarbejdes med kr. 600.000 i 2011 og kr. 2.400.000 i 2012ff.

Ole Pass

Esben Maasbøl

- Bilag tilknyttet mødesagsfremstillingen på KB-nettet:
Ingen
- Bilag fysisk på sagen:
Breve af 27. november 2009 fra DAB med skema B for bolig- og servicedel for Rødbo