



Bilag vedr. Økonomi

Dato: 24-05-2007

Sagsnr.: 2006-2915

Dok.nr.: 2006-26416

”Tryghedsplan II”

Økonomi, tidshorizont mv. for byggeprojektplanerne

Dette notat gennemgår beregningsforudsætningerne for anlægs- og driftspriser samt tidshorizonten for de respektive typer af byggerier.

Endvidere gennemgås de kommunaløkonomiske problemstillinger samt økonomiske problemstillinger for beboerne - ligeledes med udgangspunkt i de forskellige typer af byggerier.

1. Tidshorizont

Bevillingen på 41 mill. kr. er givet for 2007 og 2008 med 20,5 mill. kr. i hvert af de to år. Der er udarbejdet et forslag til en faseinddelt model. Denne skal imidlertid kun ses som foreløbig, da byggeperiodens længde afhænger af, hvilken form for byggeri, der vælges.

Planlægningen af projekterne vil som udgangspunkt tage ca. 1 år, hvorved anlægsbevillingerne under alle omstændigheder først vil kunne anvendes fra 2008.

Planlægningen omfatter:

- Forarbejder (krav til byggeriet)
- Licitation og udvælgelse af totalrådgiver
- Projektering af projekt
- Licitation og udvælgelse af entreprenør.
- Løbende politisk behandling (Kapitalbevillinger, salg af grunde mv.)

Som følge af den lange sagsbehandlingstid vil projekterne derfor blive forsøgt planlagt i 2007 i det omfang der er mulighed for det.

Dette betyder imidlertid ikke, at alle projekter vil stå færdigt samtidig.

For det første er der forskellige tidshorisonter alt efter valg af lovgrundlag og endvidere må forventes, at der ikke vil kunne tilvejebringes grunde eller bygninger til alle projekter på én gang.

Nybyggeri efter serviceloven

Byggerierne forventes at kunne ibrugtages ca. 2½ år efter at en grund er tilvejebragt. Heraf forventes 1 år at skulle anvendes til planlægning og at anlægsarbejderne vil tage 1 – 1½ år.

Nybyggeri efter almenboligloven

Byggerierne forventes at kunne ibrugtages ca. 3 – 3 ½ år efter at en grund er tilvejebragt. I forhold til byggerier efter serviceloven forlænges tidshorizonten som følge af forhandlingerne med boligselskabet om køb af grund mv.

Ældreboliger (almenboligloven)

Ældreboliger forventes at kunne ibrugtages ca. 1 ½ år efter at beslutningen er vedtaget en Borgerrepræsentationen. Dette under forudsætning af at de nuværende beboere fraflytter under planlægningsfasen. Årsagen til den noget kortere tidshorizont i forhold til nybyggerierne kan henføres til at anlægsarbejderne udgør et noget mindre omfang samt at der som udgangspunkt ikke vil være behov for licitation af totalrådgiveren.

Forventet ibrugtagning af boliger

Med udgangspunkt i ovenstående tidshorisonter for henholdsvis almenboliger, boliger efter serviceloven samt ældreboliger, må det forventes at udbygningen kan ske som angivet i faseinddelingen i tabel 5. Det er i tabellen forudsat at en væsentlig andel af boligerne tilvejebringes via overskydende ældreboliger, mens en mindre del opføres som nybyggeri efter henholdsvis almenboligloven og serviceloven.

Tabel 5: Forventede antal pladser til ibrugtagning i perioden 2009 - 2011

	Primo 2009	Primo 2010	Primo 2011	I alt
Psykisk syge	68	12	12	92
Handicap	39	0	12	51
I alt	107	12	24	143

Det skal bemærkes, at overholdelsen af ovennævnte faseinddeling afhænger af en række forhold.

For det første kan det vise sig vanskeligt at tilvejebringe egnede grunde og bygninger. Der vil minimum skulle tilvejebringes 4 grunde eller bygninger og erfaringerne fra Tryghedsplan I viser, at dette kan blive vanskeligt.

For det andet kan den anvendte anlægspris vise sig for lav til at bygherre vil byde på opgaverne. I lov om almenboliger er der angivet en maksimal m²-pris på nybyggeri for at sikre, at huslejerne forbliver

på et rimeligt niveau. Denne pris er anvendt som udgangspunkt for beregningerne i projekterne under Tryghedsplan II.

De senere års markante vækst i byggeriet har imidlertid medført store stigninger i byggeprisindekset. Disse prisstigninger er ikke indarbejdet i den fastsatte m²-pris i lov om almenboliger, hvilket kan vanskeliggøre muligheden for afgivelse af tilbud på opgaverne.

Som det tredje skal nævnes tilvejebringelsen af ældreboliger. En forudsætning for at gennemføre Tryghedsplan II inden for ovennævnte tidshorisont er, at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen er i stand til at levere ca. 100 ældreboliger. Det er derfor vigtigt, at tomme ældreboliger prioriteres til udsatte grupper.

For det fjerde vil behovet for ændre i lokalplaner kunne medføre, at projekterne forsinkes eller opgives.

For det femte er Socialforvaltningen afhængig af en række af kommunens øvrige administrative enheder. Eksempelvis er der indregnet en sagsbehandlingstid på 6 måneder til sager der skal igennem Tilsynet for alment boligbyggeri (herunder ældreboliger). Tilsynet godkender blandt andet at lejligheder nedlægges i forbindelse med tilvejebringelse af servicearealer samt sikre at kommunen rent administrativt opfylder kravene til opnåelse af statsstøtte. Den planlagte sagsbehandlingstid på 6 måneder kan imidlertid vise sig ikke at være tilstrækkelig.

2. Udgifter

Anlæg

Kommunen kan vælge at opføre byggerierne efter henholdsvis serviceloven og almenboligloven.

Boliger efter serviceloven kan enten opføres som nybyggeri eller som modernisering/ombygning af et eksisterende byggeri.

Boliger efter almenboligloven kan enten opføres som nybyggeri eller alternativt, at Socialforvaltningen overtager ældreboliger ejet af de almene boligselskaber, men benyttet af Sundhedsforvaltningen til visitering af ældre borgere.

Uanset valg af byggeri er der taget udgangspunkt i lov om almenboliger, hvori der er fastsat en maksimale m²-pris, som i 2007 udgør 21.170 kr. pr. m². Der er som udgangspunkt anvendt en boligstørrelse på 65 m².

På trods af ens m²-priser vil den samlede anlægsudgift pr. bolig for kommunen være meget forskellig alt efter om der bygges efter

almenboligloven eller serviceloven. Som det fremgår af nedenstående tabel 1 forventes anlægsudgiften på en bolig efter almenbolig loven at udgøre 0,479 mill. kr., mens den tilsvarende pris ved byggeri efter serviceloven udgør 1,427 mill. kr.

Tabel 1: Pris pr. bolig ved byggeri efter henholdsvis almenboligloven og serviceloven, kr. i 2007 p/l

Anlægsudgift	Nybyggeri	
	ABL	SEL
Pris pr. bolig (Grundkapital)*	192.647	1.100.840
Servicearealer	254.040	254.040
- tilskud	-40.000	
+ montering	72.000	72.000
= Pris for servicearealer**	286.040	326.040
Anlæg i alt	478.687	1.426.880

*Finansieringen af grundkapital finansieres af 4x10 mill. kr. puljen til etablering af boliger til særligt udsatte grupper.

**Tryghedsplan II finansierer køb af servicearealer samt montering af fælles- og servicearealer.

Byggeri efter almenboligloven:

Som det fremgår af tabel 1 skal Københavns Kommune ved nybyggeri efter almenboligloven finansiere:

- 14 pct. af anskaffelsessummen (grundkapital).
- Det fulde beløb til køb af arealer til personalet (servicearealer)
- Udgifter til montering af fælles- og servicearealer

Den resterende del af grundkapitalen finansieres af beboerne over huslejen.

Der er kalkuleret med et serviceareal til personalet svarende til ca. 12 kvm. pr. beboer, hvilket medfører en anlægsudgift på ca. 286.040 kr. pr. bolig inklusiv monteringsudgifter til fælles- og servicearealer. Hertil skal lægges 14 pct. i grundkapital, hvilket medfører en samlet anlægsudgift på 478.687 kr. pr. bolig.

For eksisterende ældreboliger skal kommunen ikke afholde udgifter til grundkapital og i en række tilfælde vil der ikke være udgifter til servicearealer, idet disse allerede er erhvervet af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Dermed reduceres anlægsudgiften til maksimalt 286.040 kr.

Byggeri efter serviceloven: Byggeriet finansieres 100 pct. af kommunen. Det er forudsat, at nybyggeri indrettes som ”let byggeri”

(præfabrikeret elementbyggeri) og at prisen i lighed med byggeri efter almenboligloven udgør 21.170 kr. pr. m². Såfremt let byggeri ikke kan anvendes bliver prisen højere og byggeperioden længere i forhold til almindeligt byggeri efter serviceloven.

Generelle forbehold

Som følge af en markant stigning i byggeomkostningerne de seneste to år, må der tages forbehold for om det rent faktisk er realistisk at kunne tiltrække interesserede entreprenører til denne pris.

Der tages desuden forbehold for, om der kan findes egnede byggegrunde. Afhængig af hvornår byggegrundene findes, kan tidsplanen for de pågældende projekter rykkes.

3. Beregning af driftsudgifter

Som det fremgår af nedenstående tabel 2 medfører valg af lovgrundlag ved nybyggeri driftsøkonomiske konsekvenser for kommunen.

Ved nybyggeri efter almenboligloven opnår kommunen en driftsøkonomisk besparelse. Til gengæld opnår kommunen ingen huslejeindtægter og servicebetaling ligesom kommunen skal finansiere boligstøtte. Samlet set medfører valget af almenboliger et tab på ca. 26.000 kr. årligt pr. bolig i forhold til byggeri efter serviceloven. Dette skal imidlertid sammenholdes med anlægsprisen, der er markant lavere for denne type byggeri end for byggerier efter serviceloven – Jævnfør ovenstående tabel 1.

Tabel 2: Kommunale årlige driftsøkonomiske konsekvenser af at bygge efter almenboligloven i forhold til serviceloven, kr. i 2007 p/l

	Modernisering efter ABL og erstatningsbyggeri via ABL
Tab af huslejeindtægter	28.800
Tab af servicebetaling	15.000
Boligstøtte	14.200
Driftsøkonomisk besparelse ved nybyggeri efter ABL	-32.000
I alt	26.000

Huslejen

I byggeri efter almenboligloven vil kommunen ikke modtage huslejeindtægter fra beboerne. Kommunen går dermed glip af huslejeindtægter i forhold til, hvis kommunen havde valgt at bygge efter serviceloven. Der er i ovenstående indregnet en månedlig husleje på 2.400 kr. Dette beløb kan variere, da huslejen ved byggeri efter serviceloven er indkomstafhængig.

Servicebetaling

Førtidspensionister på højeste og mellemste førtidspension betaler servicebetaling i boliger opført efter serviceloven. Denne merindtægt går kommunen glip af, hvis boligen opføres efter almenboligloven. Servicebetalingen varierer efter indkomsten, men med den nuværende sammensætning vil indtægten hertil årligt udgøre mellem ca. 7.500 kr. og ca. 15.000 kr. pr. beboer.

Boligstøtte

Beboere i boliger opført efter almenboligloven har krav på boligstøtte. Boligstøtten varierer med indkomsten, men med den nuværende sammensætning af beboere vil den gennemsnitlige merudgift udgøre ca. 14.200 kr. pr. beboer. I beløbet er indregnet refusion fra staten.

Driftsudgifterne

Ved nybyggeri efter almenboligloven vil kommunen opnå en besparelse på driften af bygningerne, idet en række driftsudgifter væltes over på beboernes husleje.

Driftsomkostninger kan henføres til ejendomsskatter, forsikringer, udvendig vedligeholdelse, henlæggelse til istandsættelser, renholdelse, vicevært mv. Udgiften skønnes at være 32.000 kr. mindre pr. bolig pr. år i forhold til byggeri efter serviceloven.

4. Huslejeprøblematik for borgerne

Psykisk syge og handicappede kan inddeles i 5 indkomstgrupper:

Som det fremgår af tabel 3 udgør førtidspensionister langt den største gruppe svarende til ca. 85 pct. af beboerne i de eksisterende botilbud. Kontanthjælpsmodtagere og folkepensionister andel udgør de resterende ca. 16 pct.

Tabel 3: Beboere i § 92 botilbud fordelt efter indkomstgrundlag

	Indkomstgruppe	Andel i pct.	
		Psykisk syge	Handicappede
Kontanthjælp		1,0	0,3
Førtidspensionister	Ny førtidspension	4,3	4,1
	Almindelig/Mellemste	18,3	1,8
	Højeste	61,2	82,8
Folkepensionist		15,1	11,0
	I alt (pct.)	100,0	100,0
	Antal personer (antal)	806	390

Pr. 1. januar 2003 blev der indført en ny førtidspensionsreform, der medførte at alle førtidspensionister tilkendt førtidspension efter denne

dato modtager samme førtidspension i modsætning til tidligere, hvor førtidspensionen var opdelt på laveste, mellemste og højeste førtidspension. Førtidspensionsreformen har medført en væsentlig forringelse for de nye førtidspensionister, idet boligstøtten for denne gruppe er markant lavere end for de "gamle" førtidspensionister

Som det fremgår af tabel 4 vil modtagere af førtidspension efter den nye ordning opnå et rådighedsbeløb, der månedligt er ca. 1.700 kr. lavere ved byggeri efter almenboligloven i forhold til boliger opført efter serviceloven. Dette kan på sigt vise sig at være et problem, idet gruppen af nye førtidspensionister vil stige de kommende år samtidig med at andelen af førtidspensionister på gammel ordning vil falde.

Tabel 4: Rådighedsbeløb for de forskellige målgrupper, i byggeri efter hhv. serviceloven og almenboligloven, kr. pr. måned i 2007 pl.

	- i boliger opført efter serviceloven	- i boliger opført efter almenboligloven
Kontanthjælpsmodtagere*	3.562	-14
Førtidspensionister (tilkendt pension efter "nye ordning" fra 1. januar 2003)	6.813	5.017
Førtidspensionister med mellemste pension (tilkendt pension efter "gamle ordning" før 1. januar 2003).	5.872	7.070
Førtidspensionister med højeste pension (tilkendt pension efter "gamle ordning" før 1. januar 2003)	6.813	8.421
Folkepensionister	4.295	5.148

Note: Ovenstående er beregningen for kontanthjælpsmodtagere over 25 år. Kontanthjælpsmodtagere under 25 år modtager en lavere kontanthjælp.

Som det ligeledes fremgår af tabel 4 vil førtidspensionister på gammel ordning samt folkepensionister opnå en stigning i rådighedsbeløbet ved byggeri efter almenboligloven i forhold til byggeri efter serviceloven.

I forhold til det rådighedsbeløb der i 2001 blev fastlagt af Borgerrepræsentation på 4.500 kr. månedligt (2006 P/L), vil kontanthjælpsmodtagere ikke kunne betale en bolig opført efter almenboligloven. Kontanthjælpsmodtagere udgør dog p.t. en meget lille del af målgruppen