

Økonomi for byfornyelsen af Augustagade-karréen

Samlet byfornyelsesbehov i karréen – fuld istandsættelse

I forslag til beslutning om byfornyelse er der for hver ejendom opgjort anslåede ombygningsudgifter ved fuld istandsættelse.

Fuld istandsættelse i udlejnings- og andelsboliger

Ved fuld istandsættelse er der for udlejning- og andelsboliger i nødvendigt omfang medtaget lejlighedssammenlægninger inkl. nye WC/bad og køkkener i meget små boliger.

Fuld istandsættelse i ejerboliger

Som følge af prisudviklingen på ejerlejligheder er tendensen, at ejeren selv indretter wc/bad i selv de mindste ejerlejligheder.

Samtidigt hindrer priseniveauet på ejerlejligheder i langt de fleste tilfælde, at en ejer opkøber en nabo-lejlighed med henblik på sammenlægning. Derfor er der i denne opgørelse ikke beregnet lejlighedssammenlægninger for ejerboliger.

Opgørelse af kommunaløkonomiske konsekvenser af byfornyelsen

Opgørelse af kommunaløkonomiske konsekvenser af byfornyelse af Augustagade-karréen sker på baggrund af en bygningsmæssig registrering af karréens 18 ejendomme.

Prissætningen er beregnet pba. erfaringspriser, og er opgjort pr. 15. august 2004 ved indeks 103,3.

Ejer- og andelsboliger

Jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer kan der for ejer- og andelsboliger opnås støtte til istandsættelse, udskiftning og fornyelse af klimaskærm samt afhjælpning af kondemnable forhold på 25% eller 33% af de støtteberettigede udgifter afhængig af ejendommens bevaringsværdi.

Samlede støtteberettigede udgifter ejer og andelsboliger i hele karréen	32.944.000 kr.
<u>Heraf betaler ejer- og andelsboligforeningerne</u>	<u>23.694.000 kr.</u>
For karréens ejer og andelsboliger er opgjort et maksimalt støttebeløb (tilskud):	9.250.000 kr.

Kommunal økonomiske konsekvenser, ejer- og andelsboliger

Maksimalt støttebeløb (tilskud) til ejer- og andelsboliger	9.250.000 kr.
Bidrag til byggeskadefond: 1,5 % x 32.944.000 kr. =	494.000 kr.
Genhusning (kondemnabile boliger) 2 midlertidige genhusninger	140.000 kr.
Genhusning (kondemnabile boliger) 1 permanent genhusning	50.000 kr.
Der anslås ikke at skulle udbetales erhvervserstatning	
<hr/>	
Samlede anslåede udgifter	9.934.000 kr.
Heraf udgør de kommunale udgifter efter statsrefusion ekskl. moms:	4.967.000 kr.

Udlejningsboliger

For udlejningsejendomme kan der til vedligeholdelsesudgifterne gives kontant tilskud, medens støtten til forbedringsdelen ydes som et tilskud til den forhøjede husleje som følge af byfornyelsen.

Samlede vedligeholdelsesudgifter på karreen udgør:	36.890.000 kr.
<u>Samlede forbedringsudgifter</u>	<u>15.785.000 kr.</u>
Ombygningsudgifter for udlejningsboliger i alt ekskl. moms	52.675.000 kr.

Kommunal økonomiske konsekvenser, udlejningsejendomme.

Vedligeholdelsesudgifterne kan danne baggrund for en forhandling.

Ved maksimal støtte dækkes vedligeholdelsesudgifterne med 100% kontant tilskud. 36.890.000 kr.

Forbedringsudgifterne støttes ved indfasningsstøtte til huslejestigningen som følge af byfornyelsen.

Indfasningsstøtten følger beboeren, dvs. ydes til den beboer, der er lejer på tidspunktet for huslejestigningens varslings og bortfalder ved fraflytning.

Ved beregning af fuldt udlejede ejendomme, og uden fraflytning i støtteperioden (10 år) kan den samlede maksimale indfasningsstøtte anslås til: 5.408.000 kr.

Bidrag til byggeskadefond: 1,5 % x 52.675.000 kr. = 790.000 kr.

Genhusning anslået til 42 midlertidige genhusninger 2.940.000 kr.
Genhusning anslået til 35 permanent genhusning 1.750.000 kr.

Der anslås ikke at skulle udbetales erhvervserstatning

<hr/>	
Samlede anslåede udgifter	47.778.000 kr.
Heraf udgør de kommunale udgifter efter statsrefusion ekskl. moms:	23.889.000 kr.

Planudgifter på Augustagade-karréen.

Planudgifter for beslutning af Augustagade-karréen er opgjort i finansieringsplanen for beslutningen, og omfatter følgende poster:

Administrationshonorar
Registrering af karréens ejendommen
Trykudgifter m.v.
Renteudgifter

Samlede planudgifter kan opgøres til ekskl.. moms ca.: **4.139.000 kr.**

Øvrige udgifter

Der forventes ikke udgifter til nedrivning, overtagelse af ejendomme m.v.

Gårdanlæg gennemføres ved Grønne Gårde, og er omfattet af separat byfornyelsesbeslutning.

Samlede kommunale udgifter til byfornyelsen

Kommunale udgifter vedr. ejer og andelsboliger ekskl. moms: **4.967.000 kr.**

Kommunale udgifter vedr. udlejningsboliger ekskl. moms: **23.889.000 kr.**

Samlede planudgifter kan opgøres til ekskl.. moms ca.: **4.139.000 kr.**

Samlede maksimale udgifter til byfornyelsen på Augustagade-karréen 32.995.000 kr.