

Notat**Caroline Amalielund Plejecenter brandforhold
- økonomi for 4 scenarier**

Miljø og Teknik
Kommunale Ejendomme
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

viben.kraemmer@svendborg.dk

I forbindelse med udarbejdelse af en brandrapport for Caroline Amalielund Plejecenter har Social og Sundhedsudvalget drøftet fire muligheder i forhold til den fremadrettede anvendelse af ejendommen

1. Etablere sprinkleranlæg
2. Renovere Caroline Amalielund helt
3. Ophøre med at bruge 2. sal til boliger
4. Salg af eksisterende plejecenter

26. februar 2021

Scenarie 2 og 3 vil have samme samlet anlægsudgift, mens der vil være forskel i den kommunale andel af udgiften. Brandkravene for plejeboliger vil være det samme, da de væsentlige problemer ligger i konstruktionerne – trapperum og etageadskillelsen. En renoveringsudgift vil stort set være ens, uanset om man indretter til plejeboliger eller andre formål, eksempelvis

- Ved indretning til plejeboliger vil der være udgifter til sprinkling og elevatorer.
- Ved indretning til fx små lejligheder vil der være en øget udgift til bedre og større køkkener og måske lidt dyrere materialer/inventar.

Sagsid: 21/2946
Afdeling: Kommunale Ejendomme
Ref.

Teoretisk er der mulighed for støtte fra Landsbyggefonden til renovering af kommunale almene boliger, i praksis findes der ingen eksempler på støtte til kommunale almene boliger, idet

- LBF ikke støtter værdiforøgelse som både sprinkleranlæg og renovering vil være
- Kommunen har ikke indbetalt til LBF, og har dermed ikke bidraget til fondens kapitalpulje
- Kommunen kan ikke dokumentere, at der er foretaget henlæggelse mm svarende til kravene til almene boligforeninger (generelt vil eksempelvis en tagudskiftning, som overstiger henlæggelsen få tilskud)

Det betyder, at der ikke er støttemuligheder til den ekstra omkostning, der vil være til en større renovering af Caroline Amalielund, og at alle scenarier vil betyde

- en huslejestigning for borgerne, der dog for hovedparten dækkes af boligydelse
- en kommunal udgift



Lån

Beregningen af konsekvenserne for huslejen er baseret på, at investeringerne finansieres af nye lån og at renter og afdrag på lån. For de eksisterende indexlån er de årlige afdrag 43.000 kr. pr. lånte 1 mio. kr., der fordeles på lejemålenes månedlige afgift. Og det er denne takst der anvendes i nærværende notat til beregning af huslejestigninger, hvis der skal optages lån til et renoveringsprojekt på Caroline Amalielund Plejecenter.

De nuværende boliger er finansieret med indeksslån. Dette skyldes, at det dels var det et lovkrav og dels at det var den mest gunstige finansiering (billigste) på tidspunktet for etableringen af boligerne. Det indebærer, at det med største sandsynlighed vil medføre tab for kommunen, hvis indeksslåne skal indfris på nuværende tidspunkt, idet omkostningerne til indfrielse sandsynligvis vil overstige den estimerede salgsindtægt for den nuværende ejendom. Vurderingen er dog, at kursen på sigt vil stige, og at det kommunale tab derfor vil blive større.

Huslejeniveau

Lejemålene på Caroline Amalielund Plejecenter er mellem 54 og 84 m², i gennemsnit 56 m².

Den gennemsnitlige leje på Caroline Amalielund er i 2021 på 4.700 kr. svarende til en pris pr kvadratmeter årligt på 1029 kr.

Til sammenligning er huslejen i Svendborg Kommunes egne almene boliger i gennemsnit 973 kr. pr kvadratmeter årligt – mellem 770 og 1160 kr. pr kvadratmeter årligt.

Langt de fleste lejere kan få dækket hovedparten af lejestigningen i form af boligydelse, og Svendborg Kommune vil få refunderet 75 % af boligydelsen fra staten. Med andre ord, så vil den største del af lejestigningen blive dækket af staten.

Boligstøtte

Beregnet på Enlig pensionist uden formue, plejebolig efter almenloven, 56 m² (Gennemsnit CA)

Husleje	Kr.		Kr.		Kr.		Kr.
Aktuel husleje	4.700	Boligstøtte	3.352	Egenbetaling	1.348		
Husleje - 2	5.350	Boligstøtte	3.992	Egenbetaling	1.358	Udgift øget pr. måned	10
Husleje 3-4	9.400	Boligstøtte	7.632	Egenbetaling	1.768	Udgift øget pr. måned	420

1. Etablere sprinkleranlæg

Den samlede pris for et sprinkleranlæg vil andrage op mod 10 mio. kr. Fordelingen af udgifter på Caroline Amalielund fordeles efter den gældende fordelingsnøgle 64/36. Den kommunale udgift vil derfor udgøre 3,6 mio. kr. Og det vil være nødvendigt at optage et lån i boligerne på 6,4 mio. kr.

Skønsmæssigt vil lånoptagelsen give en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 640 kr. pr måned, det vil sige at lejen stiger til gennemsnitlig ca. 5.340 kr. pr måned før boligydelse.

Det skal bemærkes, at ejendommen herefter forsat ikke lever op til reglerne om gangbredde.

Kommunal udgift: 3,6 mio. kr.

Huslejestigning: Gennemsnitlig huslejestigning på ca. 640 kr. pr måned før boligstøtte.

2. Renovere Caroline Amalielund helt

En totalrenovering af bygningen, så den er egnet som plejecenter vil andrage 76 mio. kr., der med den nuværende fordelingsnøgle mellem boliger og serviceareal vil fordele sig med

- 49 mio. kr., svarende til 64% der finansieres af boligerne
- 27 mio. kr., svarende til 36 % kommunale udgifter

Fordelingen mellem boliger og kommunen vil afhænge af den faktiske anvendelse af arealerne. Den nuværende fordelingsnøgle vil ændres efter en renovering, da der vil være større arealer til gange og kælderetagens anvendelse vil givet ændre sig – umiddelbart er forventningen, at der vil blive en højere kommunal andel. Der vil blive højere driftsudgifter, og der vil også være en højere anlægsudgift end den nuværende fordelingsnøgle tilsiger. En ændret fordeling vil give en øget økonomiske udgift for kommunen.

For huslejen betyder et lån på 49 mio. kr., der afdrages med 43.000 kr. årligt pr mio. kr., at der skal afdrages 2,1 mio. kr. årlig - hver af de 37 boliger skal bidrage med 57.000 kr. årligt, med en månedlig huslejestigning på omtrentligt 4.700 kr. (i gennemsnit en fordobling af den månedlige leje). Ændres fordelingsnøglen i lejernes favør vil stigningen blive mindre. En renovering med en deraf følgende lejestigning skal altid skulle besluttes af beboerdemokratiet.

Kommunal udgift: 27 mio.

Huslejestigning: gennemsnitlig huslejestigning på ca. 4.700 kr. pr måned før boligstøtte.

3. Ophøre med at bruge 2. sal til boliger

Social og Sundhedsudvalget besluttede på deres møde 12. januar 2021, at der skal foretages en beregning af omkostningerne hvis 2. salen ikke anvendes til plejecenter.

Det betyder, at

- der fortsat vil være 15 almene ældreboliger i stuen og på 16 demensboliger på 1. sal
- de 6 boliger på 2. sal, der nu anvendes som gæsteboliger og dagcentret flyttes, og arealerne skal anvendes til andet formål
- de kommunale anlægsudgifter kan først fastlægges, når der er taget stilling til om dette andet formål skal være kommunalt eller ikke-kommunalt
 - o anlægsudgiften skal fordeles mellem bolig-arealer og øvrige arealer
 - o driftsudgiften og fordelingen mellem boliger og øvrige arealer vil afhænge af formålet

Nødvendige arbejder indeholder det minimum af arbejde, der skal foretages for, at bygningen lovligt og funktionelt kan anvendes til det ønskede brug andrager ca. 76 mio. kr. alt andet lige.

En totalrenovering af bygningen, så den er egnet som plejecenter/ældreboliger i stuen og på 1. sal vurderes at ville ændre fordelingsnøgle mellem boliger og serviceareal til 54/46

- 41 mio. kr., svarende til 54% der finansieres af boligerne
- 35 mio. kr., svarende til 46 % kommunale udgifter

En præcis fordelingsnøgle vil først kunne fastlægges, når den endelige disponering af ejendommen er foretaget, og der vurderes at det vil være i boligernes favør.

For huslejen betyder et lån på 41 mio. kr., der afdrages med 43.000 kr. årligt pr mio. kr., at der skal afdrages 1,8 mio. kr. årlig - hver af de 31 boliger skal bidrage med 57.000 kr. årligt, med en månedlig huslejestigning på omtrentligt 4.700 kr. (i gennemsnit en fordobling af den månedlige leje).

Kommunal udgift: 35 mio. kr.

Huslejestigning: gennemsnitlig huslejestigning på ca. 4.700 kr. pr måned før boligstøtte.

4. Afhænde Caroline Amalielund som plejecenter

Caroline Amalielund plejecenter er et kommunalt boligselskab, der reguleres af Lov om almene boliger. Nedlægges boligselskabet skal de eksisterende lån indfries.

I ejendommen er der to indekslån, hvor den nominelle restgæld er på 14,7 mio. kr. Omkostningen for indfrielse er ved det aktuelle kursniveau anslået til 21,2 mio. kr. pr. 30. juni 2021.

Indekslån har den fordel at afdragsperioden på lånene er meget lang, hvilket sikrer en lav årlig ydelse på lånene og dermed også en lavere husleje for beboerne. Ulempen er at lånene er dyrere at indfri, idet man skal ud på markedet og skaffe de bagvedliggende indeksobligationer og kursen på obligationerne vil være noget højere end kurs 100. På nuværende tidspunkt er kursen på de bagvedliggende indeksobligationer beregnet til kurs 145.

Så det vil medføre et tab for kommunen hvis de nuværende lån skal indfris på nuværende tidspunkt, idet indfrielsesomkostningerne vil overstige et anslået salgssprovenu. Dette tab skal indregnes i den kommunale anlægsudgift ved opførelse af nye boliger.

Med det aktuelle renteniveau vil det være et gunstigt tidspunkt at optage nye lån til brug for finansiering af nye boliger. Dette skyldes dels, at renten for nuværende er meget lav hvilket betyder, at der kan opnås en billig finansiering af de nye boliger og dels vurderes det, at kursen på indeksobligationer vil være stigende i fremtiden, hvilket medfører endnu højere indfrielsesomkostninger.