

Gennemførelsesgrundlag: Øster Hornum Ældrecenter

Omdannelse af Øster Hornum Ældrecenter til nye senior+ boliger med borgernære sundhedstilbud og mulighed for hjemmepleje.

Rebild Kommune, Boligselskabet Nordjylland og Kuben Management har indgået et strategisk partnerskab, der har til formål at gennemføre en omdannelse af Øster Hornum Ældrecenter til seniorvenlige almene familieboliger med fælleshus, rammer for frivillige aktiviteter, tilknyttede borgernære sundhedstilbud og gode betingelser for at modtage hjemmepleje – i dette projekt kaldet "senior+ boliger."

Nærværende dokument introducerer baggrunden for projektet og partnerskabets tilgang til omdannelsen af det eksisterende ældrecenter til almene senior+ boliger. Dokumentet introducerer i den forbindelse den forventede proces, der ligger til grund for projektets udvikling og gennemførelse samt en nærmere introduktion til projektets organisering. Dokumentet indeholder ligeledes et estimat/eksempel på den forventede projektøkonomi samt den kommunale økonomi forbundet med projektet.

Indhold

1.	Baggrund.....	2
1.1	Omdannelse af Øster Hornum Ældrecenter	2
2.	Vision – senior+ boliger	2
2.1	Boligdel	2
2.2	Udlejningsaftale	3
2.3	Sundhedsdel	3
2.4	Udadvendte funktioner og samspil med lokalsamfundet.....	3
2.5	Mulige synergier med boligpolitisk udspil fra BL og KL.....	3
3.	Proces og realiseringsgrundlag	4
3.1	Ejerforhold og matrikelændring	4
3.2	Ombygningsscenario (boligdel).....	4
3.3	Afklaring af bygningens egnethed til ombygning/renovering	5
3.4	Overdragelse af kommunale plejeboliger og ommærkning til familieboliger	5
3.5	Lokalplan.....	6
3.6	Brugerproces.....	6
4.	Byggherreorganisation	6
5.	Lov- og beslutningsgrundlag	7
6.	Projektorganisering	7
6.1	Organisationsdiagram.....	8
6.2	Aftalegrundlag	9
6.3	Håndtering af tvister	9
7.	Principper for projektøkonomi og finansiering (overslag/estimat/eksempel)	9
7.1	Estimat projektøkonomi.....	9
7.2	Huslejeestimat for alle 16 boliger	10
7.3	Projektets indvirkning på den kommunale økonomi	10

1. Baggrund

Rebild Kommune har vedtaget en moderniseringsplan for pleje- og ældreboliger i Rebild Kommune (august 2022).

Med udarbejdelse af nærværende gennemførelsesgrundlag påbegyndes omdannelsen af Øster Hornum Ældrecenter, som skal realisere det andet og sidste tiltag i moderniseringsplanens fase 3.

1.1 Omdannelse af Øster Hornum Ældrecenter

Øster Hornum Ældrecenter består af 17 plejeboliger og ejes i dag af Rebild Kommune. Ældrecentret er beliggende på Birkehøjvej 10, Øster Hornum, 9530 Støvring centralt i Øster Hornum (Matrikel: 7au, Ø. Hornum By, Ø. Hornum). Ældrecentret er opført i 1967 (ombygget i 2003) og har et samlet grundareal på 9.181 m².

Bebyggelsens areal fordeler sig på 844 m² beboerareal, 654 m² fællesareal og 755 m² serviceareal, hvilket giver et samlet bebygget areal på 2.253 m². Dertil omfatter bebyggelsen 208 m² serviceareal i kælderplan, jf. arealopgørelse tilsendt af Rebild Kommune.

Ved byrådsbeslutning d. 30. marts 2023 har Rebild Kommune valgt, at Øster Hornum Ældrecenter skal overdrages til Boligselskabet Nordjylland mhp. at omdanne det nuværende ældrecenter til seniorvenlige familieboliger med mulighed for hjemmepleje. Det skal imødeses det fremtidige behov for specialiseret faglighed og gøre det nemmere at rekruttere via hjemmeplejen, jf. moderniseringsplanen.

Med baggrund heri, danner nærværende dokument grundlag for samarbejdet mellem Rebild Kommune, Boligselskabet Nordjylland og Kuben Management om at omdanne Øster Hornum Ældrecenter til seniorvenlige almene familieboliger, i dette projekt kaldet "almene senior+ boliger" med tilknyttede borgernære sundhedstilbud og mulighed for hjemmepleje.

2. Vision – senior+ boliger

Rebild Kommune har sammen med Boligselskabet Nordjylland og Kuben Management en fælles vision om, at omdannelsen af Øster Hornum Ældrecenter til almene senior+ boliger skal vise nye veje inden for fremtidens ældre- og sundhedsbyggeri. Det er parternes vision at udvikle et nyt boligtilbud, der samtænker lokale, borgernære sundhedstilbud med moderne og egnede boliger målrettet ældre borgere med afgrænset plejebestand samt at skabe rammer for frivilliges aktiviteter.

Visionen udspringer af et ønske og behov for at udvikle en ny seniorbolig-typologi bestående af passende og værdige boliger, der giver ældre borgere mulighed for at blive boende længst muligt i sin egen bolig. Forskellige boligstørrelser skal muliggøre, at de nye senior+ boliger er egnede for både enlige og par. Det skal understøtte, at den nye boligbebyggelse kan favne en anden og bredere målgruppe end ældrecentre/plejehjem, som hovedsageligt tilbyder boliger til enlige.

De nye boliger kaldes senior+ boliger for at tydeliggøre, at der her er tale om en ny og anderledes seniorboligtype, som består "af noget ekstra". Plusset (+) henviser her til de nære sundhedsfunktioner/faciliteter, som integreres i seniorboligbebyggelsen, og som tilføjer en ekstra bokvalitet til boligtypologien.

2.1 Boligdel

De nye boliger planlægges indrettet smart og funktionelt, dels for at skabe rammer for et værdigt og selvhjulpent liv langt op i årene og dels for at skabe rammer med optimale betingelser for, at hjemmeplejen kan levere kerneopgaven med pleje, omsorg og nærvær i boligen, når og hvis behovet herfor opstår. Alle boliger indrettes derfor med henblik på fuld tilgængelighed.

Det påtænkes desuden, at udviklingen af de nye senior+ boliger skal samtænkes med boligselskabets eksisterende afdeling, beliggende på nabomatrikel 7co. Det skal således undersøges, hvorvidt der kan være fordele forbundet med at indtænke boligselskabets eksisterende afdeling i ombygningen af ældrecentret, med henblik på at skabe en sammenhængende og helhedsbetonet udvikling af området.

Den endelige udformning af den fremtidige almene senior+ boligbebyggelse skal afklares nærmere og defineres på baggrund af en brugerproces og i tæt dialog mellem Rebild Kommune og Boligselskabet Nordjylland. I den kommende proces skal boligantal, bebyggelsesplan m.m. således afklares.

2.2 Udlejningsaftale

Som en del af den kommende proces skal projektets målgruppe defineres nærmere. Dette skal ske i tæt dialog med en brugergruppe. I den forbindelse ønsker projektets parter også at se nærmere på, hvorvidt der vil være argumenter for og opbakning til, at kommune og boligselskab eventuelt indgår en udlejningsaftale mhp. at sikre en bestemt målgruppe fortrinsret til boligerne.

2.3 Sundhedsdel

Som beskrevet ovenfor, har parterne bag projektet et fælles ønske om at udvikle en ny seniorboligbebyggelse med borgernære sundhedstilbud. Den nye seniorboligbebyggelse vil derfor indeholde faciliteter/lokaler med plads til forskellige sundhedstilbud, f.eks. træningslokaler, behandlerrum samt et lokale, der kan rumme fælles/frivillige aktiviteter. Omfanget og karakteren af lokalerne til sundhedsfunktioner og frivillige aktiviteter skal afklares nærmere i de kommende faser og kan være en del af en kommende brugerproces.

Der er ikke truffet beslutning om, hvorvidt det nuværende serviceareal skal ombygges/renoveres eller nedrives mhp. at opføre et nyt serviceareal/sundhedsbygning til sundhedsfunktioner. Dette skal ligeledes afklares i den kommende fase.

2.4 Udadvendte funktioner og samspil med lokalsamfundet

Som en del af projektets indledende faser, skal det afklares, hvorvidt der er behov og interesse for at integrere yderligere udadvendte funktioner i den kommende seniorboligbebyggelse, som kan lette og forskønne hverdagen for områdets ældre beboere. Det skal i den forbindelse undersøges, hvorvidt der er basis for at etablere faciliteter/lokaler til f.eks. forskellige former for pop-up tilbud, som lokale erhvervsdrivende, foreninger eller andre civile aktører kan anvende.

Foruden at være et tilbud målrettet de ældre borgere i seniorboligbebyggelsen, skal de udadvendte funktioner ligeledes være åbne for byens øvrige ældre borgere. De udadvendte funktioner skal dermed understøtte, at den nye seniorboligbebyggelse integreres i lokalsamfundet og muliggøre sociale møder på tværs af byens borgere.

Muligheden og interessen for at integrere flere service- og sundhedstilbud i seniorboligbebyggelsen skal drøftes og afklares i en kommende brugerproces og i dialog med Rebild Kommune.

2.5 Mulige synergier med boligpolitisk udspil fra BL og KL

I april 2024 udkom BL og KL med et fælles boligpolitisk udspil, der skal styrke det borgernære sundhedsvæsen. De almene boliger udpeges af parterne *som et oplagt sted at afprøve, hvordan sundheds- og plejeindsatser kan rykke helt tæt på borgerne.*

Senior+ bolig-konceptet taler umiddelbart godt ind i det aktuelle boligpolitiske udspil, og på den baggrund vil projektparterne være opmærksomme og åbne over for at undersøge eventuelle

støttemuligheder og samarbejdsmuligheder, der kan bidrage til at styrke og understøtte projektets vision.

3. Proces og realiseringsgrundlag

I forlængelse af Rebild Kommunes beslutning om at overdrage den almene boligafdeling til Boligselskabet Nordjylland, indebærer nærværende gennemførelsesgrundlag forslag om, at matrikel 7au, hvor det nuværende ældrecenter er beliggende, delvist overdrages til Boligselskabet Nordjylland og sammenlægges med nabomatrikel 7co (ejet af Boligselskabet Nordjylland).

Rebild Kommune beholder og fortsætter ejerskabet af en del af ejendommen til etablering af kommunale sundhedsfunktioner (f.eks. lokal sygeplejeklinik samt træningslokaler).

Rebild Kommune overdrager således delvis grund inkl. bygning til Boligselskabet Nordjylland, som står for at ombygge det nuværende ældrecenter til almene senior+ boliger (almene familieboliger). Se mere om overdragelsen under pkt. 3.4.

Vedr. nybyggeri med kvotetildeling og kommunens indskud af grundkapital sælges byggegrund på markedsvilkår til Boligselskabet Nordjylland, jf. almenboliglovens bestemmelser. Salget er betinget af, at projektet opnår skema B godkendelse. Rebild Kommune har ved Byrådsbeslutning d. 14. oktober 2021 godkendt kvote på 8 familieboliger på Birkehøjvej i Øster Hornum til Boligselskabet Nordjylland. Den allerede tildelte kvote allokeres til nærværende projekt med forventet skema A godkendelse i 2026.

3.1 Ejerforhold og matrikelændring

Rebild Kommune fortsætter ejerskabet af en del af ejendommen til etablering af sundhedsfunktioner. Derfor forventes ejendommen at blive udstykket i ejerlejligheder: En boligdel og en erhvervsdel. I den forbindelse skal der foretages en arealfordeling, der opgør hvilken del af ejendommen, Rebild Kommune fortsætter ejerskabet af, og hvilken del af ejendommen, som overdrages til Boligselskabet Nordjylland.

Med landinspektørs hjælp vil der blive gennemført evt. nødvendig matrikelændring og ejerlejlighedsopdeling.

Rebild Kommune og Boligselskabet Nordjylland vil som udgangspunkt hver især have ansvaret for den del af ejendommen/bebyggelsen, som parten ejer.

Ombygning af de nuværende plejeboliger til renoverede og fungerende almene senior+ boliger bliver således boligorganisationens ansvar tidsmæssigt og økonomisk. Det er i den forbindelse op til boligorganisationen at afklare, hvordan ombygningen af deres del af bygningen konkret skal udmønte sig, herunder om ombygningen indebærer nedrivning af den eksisterende bygningsmasse, nybyg mv. Det forventes i et eller andet omfang at blive behov for kommunal garantistillelse på del af ombygningsøkonomien.

Rebild Kommune har på samme måde ansvar for den del af bygningen, som de fortsætter ejerskabet af. Det er således op til Rebild Kommune at afklare, hvorvidt deres del af bebyggelsen egner sig til at blive ombygget til de ønskede, kommunale sundhedsfunktioner.

3.2 Ombygningsscenario (boligdel)

På nuværende tidspunkt forventes ombygningen af boligdelen at omfatte en blanding af renovering/ombygning af dele af den eksisterende bebyggelse til senior+ boliger kombineret med delvis nedrivning for at muliggøre etablering af nye senior+ boliger.

For at muliggøre opførelse/tilbygning af nye senior+ boliger (almene familieboliger) yder Rebild Kommune kommunalt grundkapitalindskud på 8% af anskaffelsessummen for de nye boliger.

Det endelige projektforslag vedr. omdannelsen af den eksisterende ejendom til en ny senior+ boligbebyggelse skal afklares nærmere i projektets kommende faser, herunder om den eksisterende bebyggelse egner sig til ombygning (se pkt. 3.3) og omfanget/behovet for alment nybyggeri.

3.3 Afklaring af bygningens egnethed til ombygning/renovering

Det skal afklares i hvilket omfang den nuværende bygning, som i dag udgør Øster Hornum Ældrecenter, er fysisk såvel som økonomisk egnet til at blive ombygget til senior+ boliger. Der skal derfor foretages en gennemgang af bygningsmassen med henblik på at afklare, i hvilket omfang den nuværende bygning egner sig til at blive ombygget. Det skal dels vurderes ud fra et arkitektonisk og byggeteknisk perspektiv, såvel som et økonomisk perspektiv med baggrund i budgettering af et muligt renoveringsscenarie.

Den fortsatte anvendelige del af de nuværende service- og fællesarealer i Øster Hornum Ældrecenter skal i samme ombæring afklares. Nærmere bestemt skal det afklares, hvorvidt de eksisterende service- og/eller -fællesarealer egner sig til at blive omdannet til de sundhedsfunktioner, som ønskes integreret i projektet.

3.4 Overdragelse af kommunale plejeboliger og ommærkning til familieboliger

Som led i overdragelsen af Øster Hornum Ældrecenter til Boligselskabet Nordjylland, er Rebild Kommune ansvarlig for at gennemføre den juridiske og økonomiske nedlæggelse af de nuværende 17 plejeboliger. Byrådet skal derfor træffe beslutning om at nedlægge bebyggelsen som kommunal plejeboligbebyggelse med tilhørende servicearealer for at lade den almene boligdel ommærke og overdrage til Boligselskabet Nordjyllands videre drift som familieboliger.

Med ommærkningen til familieboliger ophører kommunens pligt til at betale tomgangsleje. Ommærkningen kræver aftale mellem kommunen og boligorganisationen.

Overdragelsen af de i dag kommunalt ejede plejeboliger er en forudsætning for, at boligerne kan ommærkes til almene familieboliger. Overdragelsen af ejendommen skal ske efter reglerne i Almenboliglovens § 27 stk. 8: *Ved afhændelse af kommunale og regionale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution kan overdragessummen fastsættes til et beløb, der svarer til restgælden på lån optaget i KommuneKredit til finansiering af anskaffessummen, jf. §§ 118-119. Er der udført arbejder vedrørende boligerne, som har medført lejeforhøjelse, tillægges overdragessummen et beløb svarende til restgælden, hvis arbejdet havde været finansieret med lån af en type, der er sædvanlig for det pågældende arbejde.*

Den almene boligdel afhændes således ved overdragelse, og ikke ved salg.

Byrådet skal, ud over beslutningen om nedlæggelse af plejeboligerne, også træffe beslutning om, at ca. 900 m² af den samlede almene afdelings bebyggelse på 1.499 m² nedrives i forbindelse med overdragelse og ommærkning til familieboliger.

Rebild Kommune skal desuden undersøge, hvorvidt der er behov for, at andre kommuner skal godkende nedlæggelsen af de nuværende plejeboliger. Det skyldes, at *hvis boligerne står til rådighed for andre kommuner i henhold til en rammeaftale, jf. § 185 b, stk. 3, i almenboligloven, skal afhændelsen, nedlæggelsen eller nedrivningen tillige godkendes i disse kommuner, jf. "Skrivelse om visitation til boformer efter servicelovens §§ 107 og 108 samt til ældre- og handicapboliger efter almenboligloven" (SKR nr 9402 af 03/05/2016).*

Kommunalbestyrelsen skal desuden indberette afhændelse og forandring af ejendomme, herunder nedlæggelse af boliger til Udbetaling Danmark, jf. almenboliglovens §28 stk. 4-5.

Der er ingen restgæld i ejendommen.

3.5 Lokalplan

Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 080 - 80 - Ældrecenter Ø. Hornum, som har til formål *at sikre området til offentlige formål, ældrecenter herunder boliger til ældre og handicappede såvel i de eksisterende bygninger, som i form af nybyggeri.*

Projektet kræver dog, at der udarbejdes en ny lokalplan for byggeriet af de almene senior+ boliger.

Rebild Kommune er ansvarlig for udarbejdelse af den nye lokalplan. Kuben Management bidrager hertil ved udarbejdelse af skitser/tegningsmateriale samt arkitektoniske beskrivelser til brug i lokalplanen. I forbindelse med lokalplanlægningen forventes der at blive behov for udarbejdelse af forundersøgelser. Det nærmere behov herfor skal afklares.

Igangsætning af lokalplanens udarbejdelse skal politisk behandles i Teknik- og Miljøudvalget. Igangsætning af lokalplansudarbejdelsen forventes tidligst at kunne finde sted i Q3 2025. Selve udarbejdelsen af lokalplanen inkl. intern høring, offentlighedsfase samt de politiske behandlinger forventes at vare ca. 15 måneder. Endelig vedtagelse af ny lokalplan forventes dermed at blive i efteråret 2026 (ved udgangen af Q3 2026).

Lokalplanen skal være godkendt, inden boligselskabet kan indberette skema A for byggeriet af de nye senior+ boliger (almene familieboliger).

3.6 Brugerproces

Som led i udviklingen af almene senior+ boliger i Øster Hornum, vil der blive gennemført en brugerproces. Brugerprocessen skal kvalificere arbejdet med at udvikle den nye seniorboligbebyggelse, så projektet på bedst mulig vis kan efterkomme de ønsker, krav og behov, som brugerne stiller til et nyt seniorboligbyggeri. Brugerprocessen har derfor til formål at indsamle brugernes ønsker, idéer og faglige perspektiver på, hvordan projektet kan lykkes med at skabe de bedste rammer for et attraktivt og trygt seniorliv. Derudover har brugerprocessen til formål at inddrage de lokale borgere i en dialog om, hvordan projektet på bedst mulig vis kan understøtte udviklingen af Øster Hornum.

Brugergruppen vil få funktion som en følge-/vidensgruppe med indflydelse på udviklingen af det konkrete projekt – med fokus på indretningen og forhold med betydning for hverdagslivet i og omkring de nye senior+ boliger; sundhedstilbuddenes samspil med lokalsamfundet såvel som civilsamfundets eventuelle engagement i den kommende seniorboligbebyggelse. Ældre-, Pleje- og Omsorgsudvalget i Rebild Kommune træffer beslutning om byggeriets udformning.

Brugerprocessen forventes gennemført som workshops for lokale brugerrepræsentanter og øvrige relevante aktører.

Brugerprocessen forventes at opstarte i første halvår af 2025.

4. Bygherreorganisation

Boligselskabet Nordjylland er bygherre og varetager byggeriet af de nye senior+ boliger (almene familieboliger).

Det er dermed boligorganisationens organisationsbestyrelse, som har ansvar for den nye almene og støttede afdelings byggeri, herunder at det bl.a. gennemføres inden for de på landsplan udmeldte maksimale anskaffelsesummer pr. støttet m², og at udbudspligten ved offentligt byggeri løftes/gennemføres.

Det er også boligorganisationens organisationsbestyrelses pligt at følge skema A, B, C godkendelsesproceduren for successiv kommunale myndighedsgodkendelse af byggeprojektet.

Selve forretningsførelsen af byggeopgaven kan overdrages til eksternt forretningsførerselskab.

Nybyggeriets udførelse/håndværksarbejde kan udbydes i enten fagentrepriser, storentrepriser eller hovedentreprise jf. AB 18: Almindelige betingelser for byggeri, hvor bygherre har ansvaret for det samlede projektmateriale og det fysiske byggeris myndighedsgodkendelser.

Nybyggeriets udførelse/håndværksarbejde kan også udbydes i totalentreprise jf. ABT 18: Almindelige betingelser for totalentreprise, hvor bygherre primært overdrager ansvaret for udarbejdelse af den væsentligste del af projektmaterialet samt indhenter det fysiske byggeris vigtigste myndighedsgodkendelser i form af byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse.

5. Lov- og beslutningsgrundlag

En almen boligorganisations nye boligbyggeri er baseret på Almenboligloven hvis primære formål ved ikrafttrædelse 1. januar 1997 (udover at drifte allerede opførte almene boligafdelinger) er at opføre støttet lejeboligbyggeri.

En boligorganisations byggevirksomhed er baseret på, at den er godkendt af kommunalbestyrelsen som almennyttigt forretningsførerselskab til at udøve almen boligvirksomhed – og at nyt alment/støttet nyt boligbyggeri udføres gennem en datterselskabsstruktur i form af selvstændige økonomiske almene afdelinger.

6. Projektorganisering

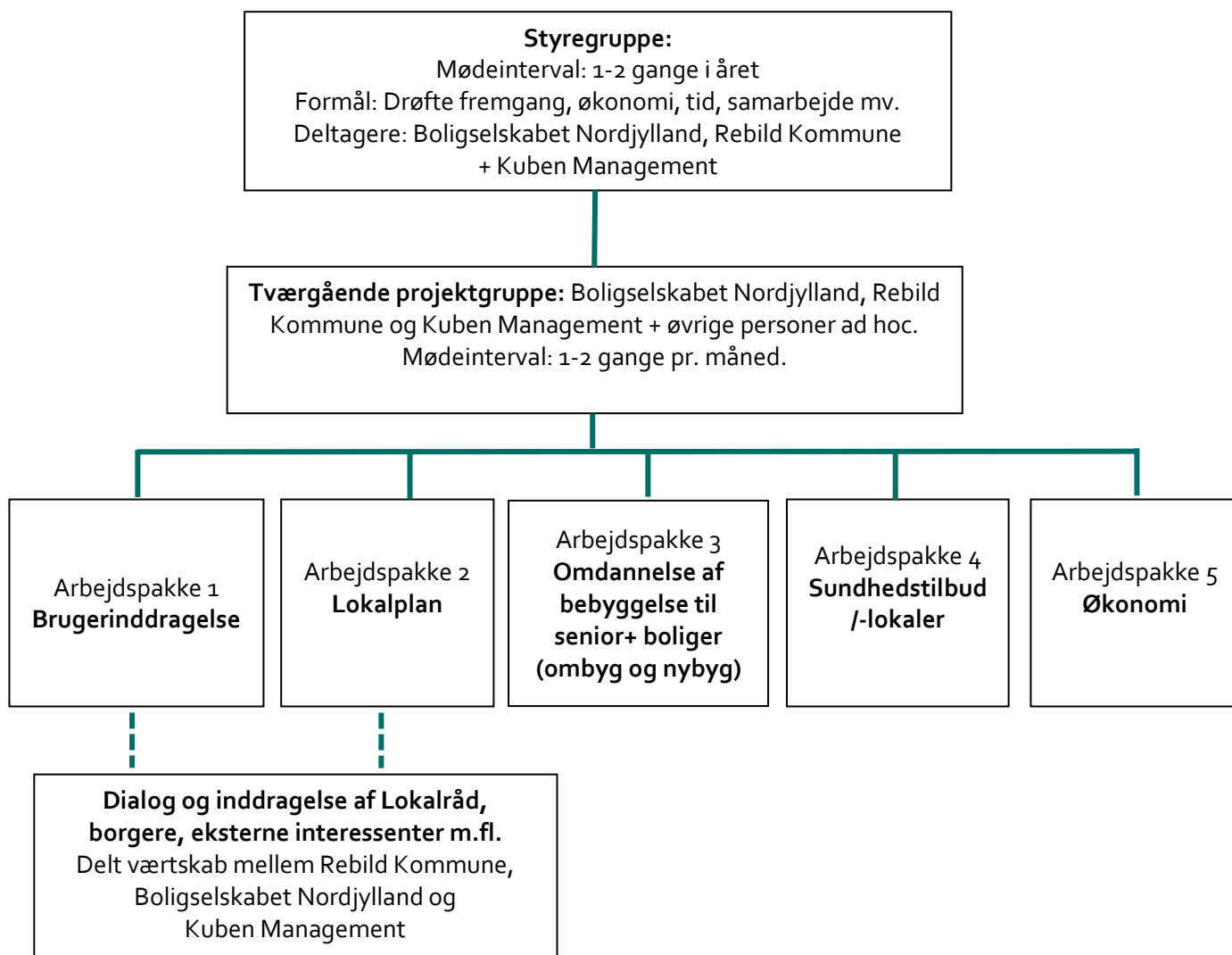
Projektgruppe: Der nedsættes en tværgående projektgruppe, som skal sikre projektets fremdrift og den interne koordinering mellem projektets forskellige arbejdsopgaver. Den tværgående projektgruppe består af projektleder samt intern byggerådgiver fra Rebild Kommune, repræsentant(er) fra Kuben Management samt Boligselskabet Nordjylland.

Styregruppe: Projektgruppen referer til den nedsatte styregruppe bestående af direktør og økonomichef i Rebild Kommune samt centerchefer fra Center Pleje og Omsorg, og Center Plan, Byg og Vej i Rebild Kommune, direktør i Boligselskabet Nordjylland samt regionsdirektør i Kuben Management. Styregruppen har det overordnede ansvar for projektets tid, økonomi og fremdrift såvel som den overordnede beslutningskompetence ift. ændringer af projektets økonomi, tid og kvalitet.

Arbejdsopgaver: Projektarbejdet struktureres omkring fire arbejdsopgaver, som hver især har til formål at belyse og løse en faglig problemstilling relateret til projektets realisering. Der er således nedsat fem arbejdsopgaver, der behandler følgende emner:

- 1) Brugerinddragelse
- 2) Lokalplan
- 3) Omdannelse af boligbebyggelse til senior+ boliger (ombyg og nybyg)
- 4) Sundhedstilbud/-lokaler
- 5) Økonomi

6.1 Organisationsdiagram



6.2 Aftalegrundlag

Nærværende dokument (gennemførelsesgrundlag) udgør aftalegrundlaget for samarbejdet mellem de tre parter. I projektets senere faser vil byrådsbeslutning om endelig overdragelse af den almene boligbebyggelse i det tidligere ældrecenter og aftale om ommærkning til almene familieboliger, ombygning af den almene boligafdeling samt skema A, B og C på tilbyggede nye almene familieboliger udgøre aftalegrundlaget mellem Boligselskabet Nordjylland og Rebild Kommune.

6.3 Håndtering af tvister

Ved eventuelle uoverensstemmelser, som måtte udspringe af samarbejdet, kan samarbejdet til enhver tid afbrydes frem til godkendt skema A, uden at parterne vil kunne stille krav mod hinanden.

7. Principper for projektøkonomi og finansiering (overslag/estimat/eksempel)

Nedenstående projektøkonomi er baseret på et ombygningsscenarie, bestående af 8 ombyggede boliger og 8 nybyggede boliger samt et ombygget serviceareal. Nedenstående økonomioverslag er alene at betragte som et eksempel, da det endelige ombygningsscenarie, og den heraf afledte økonomi, skal endeligt afklares i projektets kommende faser.

7.1 Estimat projektøkonomi

8 ombyggede boliger:

8 boliger af 87,5 m². I alt 700 m².

Den gamle almene afdeling råder over henlæggelser på godt kr. 5 mio., som budgetteres allokere på følgende udgiftsposter:

- | | |
|---|--------------|
| 1) Nedrivning af del af den resterende plejeboligbebyggelse (1.600 m ² minus bevarede 700 m ²) på ca. 900 m ² : | kr. 1,0 mio. |
| 2) Indskud i etablering af fælleshus i eksisterende del af Rebild Kommunes servicedel: | kr. 1,5 mio. |
| 3) Afsætte til fortsat henlæggelse til vedligehold: | kr. 1,0 mio. |
| 4) Afsætte til forlig med Landsbyggefonden vedr. skyldig tilbagebetaling af statens ydelsesstøtte: | kr. 0,5 mio. |
| 5) Afsætte til uforudsete udgifter ifm. de forestående ombygnings- og renoveringsarbejder: | kr. 1,0 mio. |

Renoveringsprojekt:

Med afsæt i en fremtidig husleje på kr. 1.100,- pr. m² i de ombyggede boliger og en årlig driftsudgift på kr. 380,- pr. m² bliver der kr. 720,- pr. m² tilbage til kapitalydelse.

Ved kr. 720,- pr. m² pr. år i kapitalydelse og en fremtidig gennemsnitlig ydelsesprocent på 6 vil der med 100% kommunal garantistillelse kunne optages et realkreditlån på kr. 12.000,- pr. m².

Samlet lånoptagelse ved 700 m² fordelt på 8 renoverede boliger: kr. 8,4 mio.

8 nybyggede boliger:

8 familieboliger af gs. 80 m²: 640 m² + 60 m² fælleshus. I alt 700 m² støttet areal svarende til at en gennemsnitsbolig får et huslejbærende areal på 87,5 m².

Anskaffelsessum: Skema A i 2026 anslået til ca.: kr. 16,8 mio.

Samlet estimeret anskaffelsessum for de (8+8) 16 familieboliger + fælleshus i samme driftsafdeling:

Nybyggeri	kr. 16,8 mio.
Renovering	kr. 8,4 mio.
Indskud i fælleshus	kr. 1,5 mio.
Afsat til uforudsete udg.	kr. 1,0 mio.
<u>I alt</u>	<u>kr. 27,7 mio.</u>

Kommunal grundkapital (8% x 16,8 mio.):	kr. 1,35 mio.
Kommunal garantistillelse på nybyggeriet forventes at blive på ca. 70%:	kr. 11,6 mio.
Kommunal garantistillelse på renoveringen bliver på 100%:	kr. 8,4 mio.
Samlet kommunal garantistillelse til projektets støttede boligbyggeri forventes at blive på:	kr. 20 mio.

7.2 Huslejeestimat for alle 16 boliger

87,5 m² bolig x kr. 1.100,- pr. m² pr. år = ca. kr. 96.000,- pr. år svarende til kr. 8.000,- pr. måned ekskl. forbrug – før evt. boligydelse.

7.3 Projektets indvirkning på den kommunale økonomi**Kommunale udgifter:**

Ombygning af serviceareal	kr. 1,4 mio.
Grundkapitalindskud i nybyggeri, 2024 kr. (Kvote tildelt i 2021).	kr. 1,35 mio.

Kommunale indtægter:

Ejendomssalg til 8 nye almene boliger inkl. fælleshus: 700 m ² x kr. 2.000,-	kr. 1,4 mio.
---	--------------