

# VURDERING AF PLEJEHJEM BIRKELUND I JUELSMINDE

## INDHOLD

1	Baggrund og formål	2
2	Scenarier	2
3	Forudsætninger	2
4	Samlet konklusion	3
5	Lovgrundlag	4
6	Ejendomsretlig undersøgelse	4
6.1	Ejendommene	4
6.2	Fortegnelse over ejerlejligheder	5
7	Opsigelse og genhusning af lejere	5
8	Scenarie 1 – Salg og nedlæggelse af støttede ældrehoteller samt opførelse af nyt plejehjem	6
8.1	Salg uden opretholdelse af støttereglerne	6
8.2	Nedlæggelse	6
8.3	Landsbyggefonden (LBF)	7
9	Scenarie 2 – ombygning og udvidelse	7
9.1	Beskrivelse af ombygning	7
9.2	Finansiering af ombygning	8

PROJEKTNR.

A243512

DOKUMENTNR.

VERSION

1.2

UDGIVELSESDATO

16. august 2022

BESKRIVELSE

Vurdering af nedlæggelse,  
ombygning og nybyggeri –  
plejehjem Birkelund

UDARBEJDET

AEMN/CASR/KFRI

KONTROLLERET

KAPT

GODKENDT

CASR

10	Scenarie 3 – ombygning af eksisterende boliger og nyt, støttet eller ustøttet nyt byggeri andet sted	10
10.1	3A, beskrivelse af ombygning og nyt, støttet byggeri	10
10.2	3B, beskrivelse af ombygning og nyt støttet eller ustøttet byggeri (fripleshjem)	11
11	Bilag	14

## 1 Baggrund og formål

Hedensted Kommune har et ønske om at få en vurdering af flere scenarier for ændring af plejehjem Birkelund i Juelsminde. Behovet har været at få belyst, hvilke muligheder kommunen har for at opfylde de udvidede kapacitetskrav og sikre større og tidssvarende boliger fremadrettet. Derfor undersøges dels mulighederne for afhændelse af plejehjemmet og nybyggeri til samme formål et andet sted i Juelsminde og dels mulighederne for at gøre Birkelund tidssvarende på eksisterende beliggenhed evt. suppleret med nybyggeri et andet sted. Kapaciteten på tværs af kommunen er ikke undersøgt.

## 2 Scenarier

Notatet belyser tre scenarier:

- 1 Salg af ejendom og etablering af nyt plejehjem med op til 100 boliger på en anden placering i Juelsminde.
- 2 Ombygning og udvidelse af eksisterende plejehjem til 2 etager med op til 100 tidssvarende boliger.
- 3 A. Ombygning af eksisterende plejehjem til tidssvarende boliger og etablering af nyt, mindre plejehjem andet sted i Juelsminde – i alt op til 100 tidssvarende boliger.  
  
B. Ombygning af eksisterende plejehjem til tidssvarende boliger og etablering af nyt støttet eller ustøttet friplejehjem andet steds, i alt op til 100 tidssvarende boliger.

## 3 Forudsætninger

Prisoverslag for anlægsomkostninger er grove, og må anses som retningsgivende. Prisbasis er 2022K1.

Notatet omfatter ikke statiske beregninger, så restbæreevnen, som vil være en forudsætning for at etablere en ekstra etage, er ikke undersøgt. Det skønnes dog at være overvejende sandsynligt, at der kan etableres en ekstra let etage.

Scenarie 1 er undersøgt men ikke behandlet i forhold til udregning af anlægsøkonomi, da scenarie 1 ikke er en sandsynlig løsningsmodel.

Spørgsmålet om moms og evt. fritagelse herfor er ikke behandlet i dette notat og såfremt mulighederne ønskes belyst, bør der indhentes en vurdering fra en momsrådgiver. Eventuelle muligheder for momsregistrering af boligselskab bør undersøges nærmere.

## 4 Samlet konklusion

COWI har vurderet muligheden for at gennemføre de 3 forskellige scenarier i relation til tilladelser og finansiering.

COWI kan alene pege på scenarie 2 og 3, som realiserbare.

Det første scenarie, der forudsætter salg af ejendommene, vurderes at være urealistisk. Det skyldes en for nylig skærpet fortolkning i ministeriet af grundlaget for tilladelser til salg (og dermed nedrivning). Man ser på vægten af den samlede offentlige støtte og vil i højere grad end tidligere undgå destruktion af ejendom med støttet gæld, når der til erstatning for det solgte skal opføres nyt, støttet byggeri. Ministeriet fordrer således, at et boligselskab og kommunen strækker sig længere end tidligere for at bevare støttede almene ejendomme. Dette gælder uanset om der samtidig etableres nyt i samme by.

Landsbyggefonden (LBF) oplyser, at man som resultat af denne holdning har set ansøgninger, der bliver anset som velbegrundede, få afslag. På denne baggrund peger COWI derfor på de løsninger, som er skitseret i scenarie to og tre.

Disse to scenarier har fællestræk for så vidt angår finansiering af en støttet ombygning og udvidelse af det eksisterende plejehjem og ombygning samt nybyggeri på en ny lokation. Hvis der etableres friplejehjem eller tilsvarende, er der dog ingen støtte, eftersom det er en privat aktør, der skal finansiere byggeriet. Se mere om finansieringen i beskrivelsen heraf i afsnit 9 og 10.

Scenarierne 2, 3A og 3B bør vurderes med udgangspunkt i såvel økonomi som praktiske forhold omkring etablering og genhusning.

Det er forbundet med en del gener for beboere og personale, når man bygger om og renoverer en bygning, der er helt eller delvist i brug. Genhusning kan i praksis være en hård omgang, særligt for ældre mennesker. Scenarie 2 giver mulighed for én samlet placering af plejehjemmet med alle de tilhørende funktioner; men må også betegnes som en vanskelig opgave samlet set.

Scenarie 3A og 3B kan være enklere at realisere, hvis nyt plejehjem realiseres, inden man påbegynder ombygning og renovering af de eksisterende bygninger. Dette reducerer mængden af renoveringsarbejder for det eksisterende plejehjem.

Det præciseres her, at realisering af scenarie 2 og 3 beror på, at der kan indgås frivillige aftaler med lejerne.

For scenarie 2 og 3A (kommunalt plejehjem) er den samlede anlægsøkonomi i samme størrelsesorden, hvor scenarie 3B (friplejehjem) er væsentligt billigere at finansiere for Hedensted Kommune.

Det skal dog bemærkes, at der erfaringsmæssigt er højere, generelle sundhedsudgifter for kommunen ved beboere på friplejehjem i sammenligning med støttede/kommunale plejehjem.

Scenarie 2 har den fordel, at plejehjemmet bevares på én lokation, hvorved administrationen samlet set vil 'fylde mindre', og omfang af servicearealer vil også kunne holdes på et lavere niveau. To lokationer vil øge drifts- og rekrutteringsbehovet.

Scenarierne er nærmere beskrevet nedenfor i afsnit 8 og fremefter.

I scenarier, hvortil der gives støtte via LBF, kan der påregnes et samlet tidsforløb på mellem 6-10 år.

I relation til scenarie 1 er det vanskeligt at vurdere konkret, hvor længe en proces omkring tilladelse (eller ej) til salg af ejendommen vil tage. Det afhænger i høj grad af Landsbyggefondens (LBF) antal sager generelt og sagsbehandlingstid til denne type (og andre) sager.

Ligeledes er spørgsmålet også, hvor længe ministeriet er om at tage stilling til en ansøgning, der har været behandlet af LBF, hvilken vi ikke kender.

Ved at skele til sagsbehandlingstiden til andre typer sager, som f.eks. ved helhedsplanansøgninger og godkendt skema A mv. vurderer COWI, at det nemt kan tage minimum to år plus sagsbehandlingstid i ministeriet. Op mod tre år er måske realistisk.

I relation til et rådgivningshonorar til at producere og følge processen til dørs i ministeriet vurderer COWI, at det kan beløbe sig omkring 175-225.000 kr. ekskl. moms, alt afhængig af krav som følge af den skærpede holdning til salg af almene ejendomme.

## 5 Lovgrundlag

Almenboliglovens § 27 (salg) og § 28 stk. 2-5 (nedrivning)

Almenlejelovens § 85 (opsigelse), § 86 (genhusning), § 91, § 92 og § 97 (særlig driftsstøtte)

Lejelovens § 196 (tilbudspflicht)

Friplejeboliglovens § 11a (ydelsesstøtte)

## 6 Ejendomsretlig undersøgelse

### 6.1 Ejendommene

**Ejendom 1:** Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder

Matr.nr: 971 Klakring By, Klakring  
Adresse: Roussthøjs Alle 7, 7130 Juelsminde  
Areal: 9373 m<sup>2</sup>  
Ejer: Juelsmindehalvøens Almene Boligselskab og Hedensted  
Kommune.

Ejerlejlighed 1:

Ejer: Hedensted Kommune (As-Klakring kommune)  
Areal: 1622 m<sup>2</sup>  
Fordelingstal: 36/100  
Gæld iflg. tingbogen: Ingen hæftelser  
Off. vurdering: Ejendomsværdi 11.300.000 kr., grundværdi 944.800 kr.

Ejerlejlighed 2:

Ejer: Den selvejende Almene Boligorganisation kommuneafd.  
Birkelund, 2.etape, ældrecentrene i Juelsminde.

Areal:	2839 m <sup>2</sup>
Fordelingstal:	64/100
Gæld iflg. tingbogen:	Realkredit Danmark 37.400.900 kr. + Landsbyggefonden 2.877.000 kr. = 40.277.900 kr.
Off. vurdering:	Ejendomsværdi 27.000.000 kr., grundværdi 1.679.600 kr.

### **Ejendom 2:**

Matr.nr:	97 b Klakring By, Klakring
Adresse:	Roushøjs Alle 5
Areal:	1969 m <sup>2</sup>
Ejer:	Juelsmindehalvøen Almene Boligselskab
Adkomst iflg. tingbog:	Den selvejende almene boligorganisation, Æ9, Birkelund, 1. etape, Ældrecentrene i Juelsminde Kommune (solgt ved almindelig handel og købspris fra Hedensted Kommune i 1998)
Gæld iflg. tingbogen:	Realkredit Danmark 16.547.400 kr. + Landsbyggefonden 1.272.880 kr. = 17.820.280 kr.
Off. vurdering:	Ejendomsværdi 12.200.000 kr., grundværdi 470.300 kr.

## **6.2 Fortegnelse over ejerlejligheder**

Det fremgår af anmeldelse og fortegnelser over ejerlejligheder i tingbogen på Ejendom 1, at fordelingsnøglen mellem de to ejerlejligheder er 36/100 til kommunen og 64/100 til boligforeningen. Fordelingsnøglen anvendes til at fordele driftsudgifterne på ejendommen.

## **7 Opsigelse og genhusning af lejere**

For at udlejeren kan opsiges lejerne, skal en af opsigelsesgrundene i almenlejeloven være opfyldt jf. almenlejelovens § 85. En af opsigelsesgrundene er, når udlejer kan dokumentere, at ejendommen skal nedrives eller, at ombygning medfører, at det lejede må fraflyttes.

Det forhold, at en kommune ønsker at nedlægge de kommunale almene ældreboliger på en bestemt beliggenhed og anvende bygningerne til andre formål, er ikke en opsigelsesmulighed.

Hvis en lejer opsiges, fordi ejendommen skal nedrives eller ombygges, skal udlejer tilbyde en erstatningsbolig jf. almenlejelovens § 86. Genhusningen kan enten være midlertidig eller permanent.

Hvis der er tale om permanent genhusning, skal udlejer opsiges lejer og samtidig tilbyde lejer en anden bolig af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet i kommunen. Boligen kan være beliggende udenfor kommunen, hvis det aftales med lejer. Udlejer er forpligtet til at dække rimelige flytteudgifter.

Ved midlertidig genhusning skal udlejer tilbyde lejer, at lejer midlertidigt kan overtage en anden bolig. Hvis ombygningen varer mere end 12 måneder, har lejer ret til en permanent genhusning.

Der vil i stedet kunne laves aftaler med de eksisterende beboere om fraflytning til andre og bedre boliger. Her skal muligheden for genhusning også aftales nærmere.

## 8 Scenarie 1 – Salg og nedlæggelse af støttede ældreboliger samt opførelse af nyt plejehjem

### 8.1 Salg uden opretholdelse af støttereglerne

Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom, der er opført med støtte skal godkendes af kommunalbestyrelsen jf., almenboliglovens § 27, stk. 1. og afhændelse af ejendomme med almene boliger skal også godkendes af Transport-, bygnings- og boligministeren jf. § 27, stk. 2.

Ministeriets praksis i forhold til salg af almene boliger efter § 27, stk. 2. er generelt restriktiv, og ministeriet godkender som udgangspunkt kun afhændelse, hvis den almene afdeling er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen, eller hvis der er tale om permanente udlejningsvanskeligheder, og hvis alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse. Ministeriet indhenter i sin behandling af boligorganisationens ansøgning/kommunens anbefaling en udtalelse fra Landsbyggefonden (herefter kaldet LBF), om der er muligheder for videreførelse ved hjælp af særlig driftsstøtte. LBF undersøger derfor, om der er mulighed for afhjælpning af afdelingens vanskeligheder ved anvendelse af almenboliglovens bestemmelser om særlig driftsstøtte § 91 renoveringsstøtte, § 92 og § 97 kapitaltilførsel til udligning af opsamlet driftsunderskud mv. samt nedrivningspulje.

Der vil normalvis allerede være en dialog i gang med LBF om de praktiske muligheder for lånets hele eller delvise indfrielse tidligt i forløbet. Alle kommunale salg af ejendomme sker efter offentligt udbud. Salget sker til markedsprisen. Disse generelle regler gælder således også ved salg af kommunale almene ældre- og plejeboliger. Lejerne skal dog forinden have mulighed for selv at købe ejendommen efter reglerne om tilbudspligt jfr. Lejelovens § 196.

### 8.2 Nedlæggelse

Hvis det besluttes at nedlægge ældre- eller plejeboliger, som er ejet af alment boligselskab, kan der blive pålagt kommunen at betale for kontraktmæssige forpligtelser, dette typisk svarende til restgælden for lån i bygningen. Der kan ligeledes være tinglyst andre aftaler med boligselskabet, som skal tages i betragtning.

Kommunen kan vurdere, at der ikke længere er behov for ældreboliger på den konkrete beliggenhed, og derfor ønsker at boligerne udgår af den lokale boligforsyning. Inden man træffer en sådan beslutning, skal det være klarlagt, hvad dette vil koste kommunen. Almene boliger kan, som nævnt, ikke sælges uden

en ministeriel godkendelse, hvilket som nævnt nedenfor ikke vurderes at kunne opnås i dette tilfælde.

### 8.3 Landsbyggefonden (LBF)

COWI har været i dialog med LBF om Ministeriets praksis i forbindelse med salg og nedrivning (hvilket vil være en konsekvens af et salg) af almene boliger, herunder ældreboliger.

LBF oplyser, at Ministeriet det sidste 1½ år har anvendt en skærpet praksis i forhold til tidligere. Det er således i dag mere vanskeligt at opnå tilladelse til salg og nedrivning.

Denne praksis bygger på en samlet vurdering af støtten til et projekt; først fik boligforeningen oprindeligt statsstøtte til opførelsen, og der skal så igen gives støtte til opførelse af nyt. Samtidig giver det, som sælges, et mindre provenu end restgælden. Den samlede byrde for det offentlige findes for stor, og der skal derfor i højere grad end tidligere findes løsninger for videreførelse.

På denne baggrund vurderer LBF det ikke særligt sandsynligt, at der vil blive givet tilladelse til salg af Birkelund. Dette særligt på grundlag af, at LBF for nylig har set velbegrundede ansøgninger om salg og nedrivning få afslag herpå.

## 9 Scenarie 2 – ombygning og udvidelse

### 9.1 Beskrivelse af ombygning

Det må forventes, at de eksisterende bygninger skal renoveres indenfor en overskuelig fremtid. Emnet er ikke behandlet yderligere i dette scenarie.

Rousthøjs Allé 5 ombygges og renoveres, 4 boliger inddrages for at kunne udvide fælles-/servicearealer i bygningen. Det skønnes, at bygningen kan rumme ca. 18 tidssvarende boliger efter ombygning.

Rousthøjs Allé 7 ombygges, og der tilføjes en ekstra etage. 24 ét-rums boliger omdannes til 2-rums boliger. I denne bygning bør der foretages en gennemgribende renovering med udskiftning af tekniske anlæg, og fornyelse af overflader.

Som ovenfor nævnt under forudsætninger, er der ikke foretaget statistiske beregninger, så restbæreevnen, som vil være en forudsætning for at etablere en ekstra etage, er ikke undersøgt.

Ved etablering af ekstra etage skønnes det, at der kan etableres op til ca. 3.800 m<sup>2</sup> på 1. sal. Det bemærkes her, at en ekstra etage bør opføres under hensyntagen til eventuelle ændringer og indkigsgener for naboer, herunder campingpladsen. Det antages at plangrundlag og proces tillader en ekstra etage.

Etablering af flere boliger vil i form af opholdsbehov og p-pladser øge presset på de eksisterende udearealer, der i forvejen vurderes at være presset.



Der er ikke indregnet omkostninger til udvidelser af forsyninger, eksempelvis investeringsbidrag til el-forsyning, da omfanget ikke kendes.

Bygningerne kan samlet udvides til i alt ca. 9.200 m<sup>2</sup>, hvilket i teorien vil kunne rumme op til 120 boliger. Der regnes med etablering af ca. 2.300 m<sup>2</sup> som 1. sal. Der vil således restere ca. 1.500 m<sup>2</sup> som yderligere byggemulighed.

Udførelsesperioden skønnes at være ca. 2 år. Der er skønnet et behov for genhusning af 20 boliger i denne periode. Der er regnet med genhusning i midlertidige pavilloner, opstillet på egen grund.

Det er en langstrakt proces at etablere støttet byggeri. En plan for realisering af et projekt hedder i LBF-terminologi at udarbejde og gennemføre en såkaldt helhedsplan – i de omhandlede scenarier. Erfaringsmæssigt tager det mellem 6 og 10 år at gennemføre, bl.a. begrundet i usikkerheden omkring beløbsrammerne størrelse i de enkelte år og mængden af ventende, godkendte projekter.

## 9.2 Finansiering af ombygning

Der er i udgangspunktet to mulige måder at finansiere ombygningen på.

Disse gennemgås herunder.

### 9.2.1 Renoveringsstøtte – kun ved ekstraordinære forhold

Almene boligafdelinger har mulighed for at søge om støtte til opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning (bedre tilgængelighed) og sammenlægning af lejligheder, samt forbedringer af fællesarealer i alment byggeri.

Hovedkriterier for at opnå renoveringsstøtte er:

- > Der skal være tale om ekstraordinære forhold, som *ikke* kan løses ved den almindelige drift og vedligeholdelse, modernisering m.v.
- > Der skal være en driftsøkonomisk begrundelse for at opnå støtte, hvilket vil sige, at afdelingen er – eller kan komme i driftsmæssig ubalance (udlejningsproblemer m.v.), hvis der ikke opnås støttede lån til de konkrete fysiske arbejder. Fondens eventuelle støtte til opretning m.v. kan kombineres med andre støtteformer efter en nærmere driftsøkonomisk vurdering m.v.
- > Der skal foreligge en byggeteknisk dokumentation for at løse de fysiske behov for opretning.

Finansieringen består i optagelse af fastforrentede 30-årige lån efter fradrag af eget bidrag til dækning af 100% af anlægsudgiften. Boligafdelingen betaler 0,85% kvartårligt af den regulerede hovedstol (ekskl. gebyrer).

Kommunen garanterer for den del af lånet, der skal have pant ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse.

De eksisterende lån i ejendommene forbliver uændret. Hvis huslejen efter ombygning vurderes over et givent huslejeloft, vil der kunne blive tale om driftsstøtte via afdelingens andel af dispositionsfonden. Dette er dog med forbehold for, at driftsstøtte efter august 2022 skal rammestyres, og der kommer en ny model for huslejeloft.

Det skal bemærkes, at der afsættes en årlig kvote til renoveringsstøtte ordningen og nye projekter, der får tilsagn, kommer på en venteliste til gennemførelse. Dette er bl.a. årsag til den lange sagsbehandlings- og gennemførelsestid for helhedsplaner, men opfylder man krav i øvrigt, kan man forvente at få tilladelse på et tidspunkt.

### 9.2.2 Almindelig finansiering af almene ældreboliger

Renovering af almene boliger, herunder ældreboliger, finansieres af det offentlige dels gennem en kontant engangsstøtte (den kommunale grundkapital), dels støtte til delvis betaling af ydelserne på de optagne lån (staten) samt beboerindskud.

- > Den kommunale grundkapital til ombygning af ældreboliger udgør 10% af anskaffelsessummen.
- > 88% af anskaffelsessummen finansieres ved optagelse af realkreditlån, hvortil staten løbende yder ydelsesstøtte.
- > 2% finansieres af beboerindskud.

Derudover findes der særlige støtteordninger til etablering af servicearealer til ældreboliger og støtte til almene ungdomsboliger. Staten yder således et engangstilskud til etablering af serviceareal tilknyttet almene ældreboliger på maks. 40.000 kr. pr. tilknyttet almene ældrebolig.

Kommunen garanterer for den del af realkreditlånet, som har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi. Her skal den eksisterende realkreditgæld medgå i forhold til beregningen af garantibehov.

Nye støttede lån til pleje- og ældreboliger etableres som rentetilpasningslån med fast rente i 10 år og en løbetid på 30 år.

Beboernes andel af ydelsen på lånet udgør 2,8 pct. p.a. af lånet med tillæg af det fulde administrationsbidrag. Staten betaler resten af ydelsen. Hertil skal lægges ydelsen på de eksisterende lån, der så vil udgøre den samlede ydelse.

Anlægsfinansieringen efter COWIs beregnede overslag kan herefter se ud som følger (inkl. moms):

### Ombygning og udvidelse af eksisterende plejecenter

Finansiering					
	Anlægssum	Beboerindskud 2%	Kommunal grundkapital 10%	Engangsstøtte til servicearealer, 100 boliger op til 40.000 kr. pr. bolig	Støttet realkreditlån
<b>I alt</b>	179.234.204	-	-	-	-
<b>Almen</b>	106.866.162	2.137.323	-	4.000.000	90.042.223
<b>HK</b>	72.368.162	-	10.686.616	-	-
<b>HK-garanti</b>	Kan først fastsættes når ejendomsværdien kendes				?

\*Købesum på grund til etablering af nyt plejehjem antages for eksemplets skyld at være 10% af anlægssummen, idet en grundkøbesum ikke kendes. Købesum og salgssum antages at være ens.

I relation til scenariets betydning for beboernes husleje afhænger det af størrelsen på betaling af den eksisterende gæld tillagt deres andel af betalingen på det nye, støttede realkreditlån, jf. ovenfor. Bliver betalingen vurderet for høj, kan det komme på tale at søge støtte fra pulje til dette i LBF.

## 10 Scenarie 3 – ombygning af eksisterende boliger og nyt, støttet eller ustøttet nyt byggeri andet sted

### 10.1 3A, beskrivelse af ombygning og nyt, støttet byggeri

Det må forventes, at de eksisterende bygninger skal renoveres indenfor en overskuelig fremtid. Emnet er ikke behandlet yderligere i dette scenarie.

Roushøjs Allé 5 ombygges og renoveres, 4 boliger inddrages for at kunne udvide fælles-/servicearealer i bygningen. Det skønnes, at bygningen kan rumme ca. 18 tidssvarende boliger efter ombygning.

Roushøjs Allé 7 ombygges og renoveres. 24 ét-rums boliger omdannes til 2-rums boliger. I denne bygning bør der foretages en gennemgribende renovering med udskiftning af tekniske anlæg, og fornyelse af overflader. Det skønnes, at bygningen kan rumme ca. 45-50 tidssvarende boliger efter ombygning.

De eksisterende bygninger skønnes således at kunne rumme 60-68 boliger efter ombygning og renovering. Der er regnet med et behov for etablering af ca. 40 boliger i et nyt mindre kommunalt plejehjem i Juelsminde.

Byggemodning og stikledninger er ikke medregnet til nyt plejehjem, da placering, behov for infrastruktur og forsyninger ikke kendes. Der er ikke indregnet

omkostninger til udvidelser af forsyninger, eksempelvis investeringsbidrag til elforsyning, da omfanget ikke kendes.

Der er ikke indregnet genhusning i dette scenarie, da denne forventes at kunne løses ved at bygge nyt inden ombygning og renovering påbegyndes.

### 10.1.1 Finansiering

For finansiering af ombygning af de eksisterende og etablering af nye, støttede ældreboliger henvises til afsnit 9.2.1 og 9.2.2.

Anlægsfinansieringen efter COWIs beregnede overslag kan herefter se ud som følger:

*Ombygning af eksisterende plejecenter og etablering af nyt, støttet plejecenter andet steds, i alt 100 boliger*

Finansiering					
	Anlægssum	Beboerindskud 2%	Kommunal grundkapital 10%	Engangsstøtte til servicearealer, 100 boliger op til 40.000 kr. pr. bolig	Støttet realkreditlån
<b>I alt</b>	169.554.283	-	-	-	-
<b>Almen</b>	100.506.314	2.010.126	-	4.000.000	84.445.556
<b>HK</b>	69.047.970	-	10.050.631	-	-
<b>HK-garanti</b>	Kan først fastsættes når ejendomsværdien kendes				?

*\*Købesum på grund til etablering af nyt plejehjem antages for eksemplets skyld at være 10% af anlægssummen idet en grundkøbesum ikke kendes. Købesum og salgssum antages at være ens.*

Scenariet medfører drift, bemanning og rekruttering til to lokationer i stedet for en.

I relation til scenariets betydning for beboernes husleje afhænger det af størrelsen på betaling af den eksisterende gæld tillagt deres andel af betalingen på det nye, støttede realkreditlån, jf. ovenfor. Bliver betalingen vurderet for høj, kan det komme på tale at søge støtte fra pulje til dette i LBF.

## 10.2 3B, beskrivelse af ombygning og nyt støttet eller ustøttet byggeri (friplejehjem)

Det må forventes, at de eksisterende bygninger skal renoveres indenfor en overskuelig fremtid. Emnet er ikke behandlet yderligere i dette scenarie.

Rousthøjs Allé 5 ombygges og renoveres, 4 boliger inddrages for at kunne udvide fælles-/servicearealer i bygningen. Det skønnes, at bygningen kan rumme ca. 18 tidssvarende boliger efter ombygning.

Rousthøjs Allé 7 ombygges og renoveres. 24 ét-rums boliger omdannes til 2-rums boliger. I denne bygning bør der foretages en gennemgribende renovering med udskiftning af tekniske anlæg, og fornyelse af overflader. Det skønnes, at bygningen kan rumme ca. 45-50 tidssvarende boliger efter ombygning.

De eksisterende bygninger skønnes således at kunne rumme 60-68 boliger efter ombygning og renovering.

Udførelsesperioden for renoveringsdelen skønnes at være ca. 2 år. Der er skønnet et behov for genhusning af 20 boliger i denne periode. Der er regnet med genhusning i midlertidige pavilloner, opstillet på egen grund.

Der er således behov for etablering af ca. 40 boliger i et nyt mindre friplejehjem i Juelsminde. Borgere vælger selv bolig på friplejehjem, hvorfor Hedensted Kommune ikke er involveret i hverken finansiering eller udlejning.

### 10.2.1 Finansiering

Ministeriet kan efter ansøgning godkende etablering af friplejeboliger i nybyggeri og ved ombygning eller ved køb og leje af en ejendom, såfremt lokalerne er egnede.

Friplejeboliger kan etableres med eller uden offentlig støtte.

### 10.2.2 Ombygning af eksisterende og nybyg af friplejeboliger med støtte

Det er muligt at få støttetilsagn (ydelsesstøtte) efter friplejeboliglovens § 11 a, hvis boligerne etableres ved nybyggeri eller ved gennemgribende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte. Det er en betingelse for at opnå støtte, at friplejeboligleverandøren selv ejer bygningerne, hvori friplejeboligerne drives.

Der kan gives støtte til højst 225 boliger årligt, som fordeles efter et først-til-mølle-princip. Anlægsloftet gælder alene friplejeboliger, der etableres med støtte. Der er således ingen øvre grænse for hvor mange friplejeboliger, der kan etableres uden støtte.

Anskaffelsessummen for friplejeboliger etableret med ydelsesstøtte efter § 11 a finansieres som følger:

- > 14 % kapitalindskud ydet af friplejeverandøren
- > 84 % realkreditlån med statslig ydelsesstøtte, og
- > 2 % beboerindskud

Der er statslig garantistillelse for den del af lånet, der ved lånoptagelsen har pant ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien kan højst udgøre 75 % af lånets hovedstol. Eftersom friplejeboliger ikke indgår i den kommunale boligforsyning, er der ingen kommunal garantistillelse for lånet. Bemærk at eksisterende gæld i det ombyggede videreføres og indgår i garantiberegningen.

Lejen fastsættes på baggrund af balancelejeprincippet, således at lejeindtægterne til enhver tid kan dække udgifterne til driften af boligerne.

Anlægsfinansieringen efter COWIs beregnede overslag kan herefter se ud som følger:

*Ombygning af eksisterende plejecenter – i alt 60 boliger.*

Finansiering					
	Anlægssum	Beboerindskud 2%	Kommunal grundkapital 10%	Engangsstøtte til servicearealer, 60 boliger op til 40.000 kr. pr. bolig	Støttet realkreditlån
<b>I alt</b>	94.431.939	-	-	-	-
<b>Almen</b>	57.627.685	1.152.554	-	2.400.000	48.312.363
<b>HK</b>	36.804.253	-	5.762.769	-	-
<b>HK-garanti</b>	Kan først fastsættes når ejendomsværdien kendes				?

*\*Købesum på grund til etablering af nyt plejehjem antages for eksemplets skyld at være 10% af anlægssummen idet en grundkøbesum ikke kendes. Købesum og salgssum antages at være ens.*

*Etablering af nyt friplejecenter andet steds, i alt 40 boliger*

Finansiering					
	Anlægssum*	Beboerindskud 2%	Friplejeleverandør kapitalindskud 14%	Engangsstøtte til servicearealer, 60 boliger op til 40.000 kr. pr. bolig	Støttet realkreditlån
<b>I alt</b>	60.195.630	1.203.913	8.427.388	-	50.564.329
<b>HK-garanti</b>	Kan først fastsættes når ejendomsværdien kendes				?

*\*Anlægssummen er for eksemplets skyld ansat til den tilsvarende forholdsmæssige andel, som nybyggeriet udgør i scenarie 3A.*

Det skal bemærkes, at der erfaringsmæssigt er højere sundhedsudgifter ved beboere på friplejehjem i sammenligning med støttede/kommunale plejehjem.

### 10.2.3 Friplejeboliger uden støtte

Et ustøttet friplejehjem finansieres af en privat bygherre. Anlægsfinansieringen er således kommunen uvedkommende.

## 11 Bilag

Bilag 1 Anlægsøkonomi, prisoverslag