

## Estimerede, potentielle kommunale udgifter frem mod 2030 (ikke godkendt politisk)

Skovparken/Skovvejen Estimerede udgifter – kr. (ekskl. drift og over 10 år)	Munkebo Estimerede udgifter – kr. (ekskl. drift og over 10 år)	Samlet Estimerede udgifter – kr. (ekskl. drift og over 10 år)	Beskrivelse
<b>Omkostning til realisering af udviklingsplan</b>			
22.600.000	28.400.000	51.000.000	<b>Infrastruktur</b> <sup>1)</sup> Veje, stier, kryds
1.000.000	500.000	1.500.000	<b>Kapitaltilførsel</b> <sup>2)</sup> Anslået kommunalt bidrag til 1/5-delsordning.
15.000.000	3.700.000	18.700.000	<b>Grundkapitaludgifter</b> <sup>3)</sup> Grundkapitaludgifter til ombygning af almene familieboliger til ungdoms- og ældreboliger i henhold til udviklingsplanerne. Der er medregnet 6 nye almene familieboliger ifm. fortætning i Skovparken.
10.000.000 – 58.000.000	0	10.000.000 - 58.000.000	<b>Bygninger, udendørsfaciliteter, byggemodning/ejendomserhvervelser mv.</b> <sup>4)</sup> Nyt idræts- og bydelshus i Skovparken / Skovvejen med mulig kommunal medfinansiering, nye fritidsanlæg (kunststofbane) samt evt. byggemodning/ejendomserhvervelse.
<b>Afledte omkostninger</b>			
10.500.000 – 42.000.000	3.500.000 – 14.000.000	14.000.000 – 56.000.000	<b>Erstatningsbyggeri</b> <sup>5)</sup> Der er ikke medregnet erstatningsbyggeri for boligreduktioner som følger af lejlighedssammenlægninger <u>Evt. grundkapitaludgifter – erstatningsbyggeri i nøgle 1:4</u> <u>Evt. grundkapitaludgifter – erstatningsbyggeri i nøgle 1:2</u> <u>Evt. grundkapitaludgifter – erstatningsbyggeri i nøgle 1:1</u>
(10.500.000) (21.000.000) (42.000.000)	(3.500.000) (7.000.000) (14.000.000)	(14.000.000) (28.000.000) (56.000.000)	
<b>Ca. 59 – 138 mio. kr.</b>	<b>Ca. 36 – 47 mio. kr.</b>	<b>Ca. 95 – 185 mio. kr.</b>	<b>Total</b>

### Forudsætninger for økonomien

#### 1) Infrastruktur

- I henhold til beregninger fra Rambøll på løbende meterpriser mv.
- Udviklingsplanen for Munkebo indeholder forslag om busdrift via ny sivegade gennem området. Årlige merudgifter (drift) til forlængelse af rute 6 er anslået til ca. 1,3 mio. (BYF Trafikafdelingen). Øgede driftsudgifter er ikke inkluderet i ovenstående.

#### 2) Kapitaltilførsel

- Anslået kommunalt bidrag til 1/5-delsordning = 500.000 kr. pr. afdeling.

#### 3) Grundkapitaludgifter

- Gennemsnitlig ombygningspris pr. ældrebolig med krav om GK-indskud = 1.000.000 kr.
- Gennemsnitlig ombygningspris pr. ungdomsbolig med krav om GK-indskud = 500.000 kr.

#### 4) Bygninger, udendørsfaciliteter, byggemodning/ejendomserhvervelser mv.

- Bydelshus i Skovparken/Skovvejen på ca. 1.000 m<sup>2</sup> forudsættes finansieret via Landsbyggefondens miljømidler og i samarbejde med andre afdelinger.
- Erhverv i Skovparken/Skovvejen bestående af ca. 2.500 m<sup>2</sup> butiksareal/erhverv forudsættes finansieret via eksterne midler.
- Multihal i Skovparken/Skovvejen på ca. 3.000 m<sup>2</sup> forudsættes etableret med kommunal medfinansiering. Der kalkuleres med 15.000 kr./m<sup>2</sup> inkl. byggeomkostninger, byggemodning, rådgivning, grunderhvervelse og øvrige omkostninger.
- Kunststofbane i Skovparken/Skovvejen forudsættes etableret via fondsmidler – evt. kommunal medfinansiering.
- Ejendomserhvervelse i Skovparken/Skovvejen forudsættes finansieret af kommunen.
- Udvidelse af Bydelshus i Munkebo forudsættes etableret med støttede midler fra LBF.

#### 5) Erstatningsbyggeri

- Der er ikke medregnet erstatningsbyggeri for boligreduktioner som følger af lejlighedssammenlægninger svarende til ca. 19 mio. kr. ved erstatningsbyggeri i nøgle 1.1
- Størrelse på erstatningsbyggeri = 90 m<sup>2</sup>/bolig.
- Rammebeløb etageboligbyggeri inkl. energitillæg (2019-niveau) = 21.340 kr./m<sup>2</sup>.

## Andre forhold af økonomisk karakter

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at udarbejde en fuldstændig beskrivelse af samtlige økonomiske konsekvenser forbundet med omdannelsen af Skovparken/Skovvejen og Munkebo – konsekvenser som bl.a. afhænger af økonomien samt finansieringen af de konkrete fysiske helhedsplaner, der udarbejdes efter udviklingsplanernes godkendelse. Nærværende skal betragtes som opmærksomhedspunkter i forhold til andre forhold af økonomisk karakter i forbindelse med udviklingsplanerne.

Ud over de estimerede kommunale udgifter til gennemførelse af udviklingsplanerne i Skovparken/Skovvejen og Munkebo (se forrige side), vil de tiltag i udviklingsplanerne, der omhandler nedrivning og frasalg af boliger, medføre behov for en finansiel rekonstruktion af gældforpligtelserne i de berørte afdelinger. Når tiltagene gennemføres, vil der ske en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, og det kan derfor ikke på forhånd fastlægges, hvordan refinansieringen af gælden kommer til at ske.

Landsbyggefonden har dog overfor forvaltningen oplyst, at fonden i forbindelse med nedrivning af boliger ikke forestiller sig at indfri en forholdsvis andel af afdelingernes gæld (herunder lån med kommunegaranti), svarende til antallet af nedrevne boliger. Landsbyggefonden ønsker derimod at fastholde så stor en del af låntagningen som muligt i restafdelingen, der videreføres. Fonden vil herefter via huslejestøtte/driftslån støtte betalingen af kapitallydelserne på afdelingens lån, svarende til det huslejbortfald, som nedrivningen/salget medfører for afdelingen. Udbetaling Danmark skal, på Statens vegne, forespørges om holdningen til statsgaranterede lån mv., ligesom realkreditforeningerne skal forespørges om holdningen til videreførelse af realkreditlån, herunder lån med kommunegaranti.

I forbindelse med gennemførelsen af de helhedsplaner, der udspringer af udviklingsplanerne, vil kommunen endvidere som normalt skulle stille kommunegaranti for nye lån, der optages til finansiering af helhedsplanerne/renoveringsstøttesagerne. Herudover vil kommunen i forbindelse med tiltag i udviklingsplanerne, der betragtes som nybyggeri, på sædvanligvis skulle stille kommunegaranti for den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Kommunale garantier der stilles i henhold til almenboligloven belaster ikke kommunens låneramme.

Udgifter til eventuel tomgangsleje og dækning af rimelige flytteudgifter i forbindelse med genhusning af de beboere i Skovparken/Skovvejen og Munkebo, der som følge af udviklingsplanerne må fraflytte deres bolig enten midlertidigt eller permanent, giver ligeledes anledning til overvejelser af økonomisk karakter. Der er som udgangspunkt tale om udgifter, som dækkes af boligselskaberne - finansieringen heraf forudsættes dog at ske med støtte fra Landsbyggefonden via den afsatte pulje på ca. 10 mia. kr. øremærket fysiske forandringer i landets ghettoer. Der forventes således ikke at være direkte kommunale udgifter forbundet hermed, ligesom boligorganisationerne forventes at få dækket størstedelen af deres udgifter gennem renoveringsstøtteordningen, herunder de øremærkede midler til fysisk forandring af ghettoområderne.