

Ole Capiion
Sct. Mathias Gade 53a
8800 Viborg
t 29295277
m ole.capiion@hotmail.com

Statsforvaltningen
Tilsynet
Storetorv 10
6200 Aabenraa

Viborg, den 27. maj 2015

Vedr.: journal nr. 2015-13324

I fortsættelse af min tidligere henvendelse, jvf. ovennævnte j.nr. har Viborg Byråd den 20. maj 2015 behandlet en indstilling/ansøgning fra Boligselskabet Sct. Jørgen om tilladelse til etablering og finansiering af et Plejehjem på Vestas grunden. (kopi af sagen med bilag er vedlagt)

Efter Byrådets behandling har den samlede sag taget en alvorlig drejning og jeg skal derfor anmode Statsforvaltningen om, at behandle min henvendelse snarest.

Som tilsynsførende myndighed behandler Viborg Byråd en indstilling, som er baseret på konstruerede og fiktive beløb og ikke reelle oplysninger.

Indstillingen er ikke baseret på reelle kalkuler eller budgetter, men læner sig op af statistiker og lovgivningens maksimale prisniveau. Boligselskabet regner baglands - de går efter det maksimale og et underskud efterlades i kommunens og statens regnskab.

For at pynte på økonomien er indstillingen nu baseret på 100 boligenheder mod 70 i den oprindelige plan, men selv med denne fordrejning af fakta overskrides den tilladte byggeudgift. Og i et forsøg på at få m2-prisen ned er tilslutningsafgiften fratrasket købsprisen på grundarealet og særskilt budgetteret.

Det er overraskende, at der ikke i det første grund køb har været en uvildig vurdering af grundarealet, men ved det seneste tilkøb på 500 m2 har en ejendomsmægler vurderet m2-prisen til kr. 2.500. Altså en m2-pris som ligger væsentlig under venneprisen på kr. 4.962, som Boligselskabet Sct. Jørgen har betalt for grunden til Calum A/S

Der er mange ubesvarede spørgsmål som Viborg Byrådet ikke ønsker at besvare og jeg anser derfor et alvorlig svigt i tilsynet.

Der kalkuleres med grundudgift som ikke den realiserede pris
Serviceaftale mangler
Dokumentation for anlægs- og driftsbudgetter mangler

52
11
11
2015/06/01

Dokumentation for beregning af gennemsnits husleje på kr. 1.057 m2 mangler
Anlægsbudget for serviceareal er baseret på skøn - og kan derfor ikke godkendes
Kan Boligselskabet pålægge Viborg Kommune og Staten store ekstra udgifter fordi der
købes et grundareal til en meget væsentlig og for høj m2-pris

Grundpris.

Grunden på 7.260 er erhvervet til kr. 36.050.000 (kr. 4.962 pr m) af Calum A/S
og nu tilkøbes yderligere 500m2 til kr. 1.250.000 (kr.2.500 pr m) en samlet pris
på kr. 37.250.000.

Grundprisen i skema A svarer ikke til den reelle grundpris, idet prisen fordeles
på antal bebygget/etage kvm.

Grunden er købt til en væsentlig højre m2-pris end hvad grunde kan købes
for andre steder i byen, selv i midtbyen er prisen lavere. Tilsvarende grundstørrelse
kan erhverves for mellem kr. 11 og 17 mill.

Udgiftsniveau

svarer Det er tankevækkende, at udgiftsniveauet den årlige driftsudgift på kr. 8.139.000
til den årlige huslejeindtægten (kr. 81.384 x 100 lejemål) på kr. 8.138.400 -
dokumentation mangler på udgiften. Der henviser til bilag 3 - som blot er en statistik.

Særskilt aftale om servicearealet.

Det er meget normalt at man kender aftales præmisser og udgiftsniveau
for service inden byggeriet igangsættes. Ellers udskrives en blanco
check.

Etablering af servicearealet og bygninger ikke med i anlægsudgiften.

Anlægsbudgettet omhandler kun bygning af boliger.

Hvis differencen tillægges plejecenter/servicearealet, bliver byggeret tilsvarende dyre og belaster
serviceaftalen og dermed kommunens driftsbudget. man kan have mistanke om, at Boligselskabet
forsøger at overføre merudgifter til Viborg Kommune og Staten!

Boligselskabet har beregnet en foreløbig lejeudgift - hvor er beregningen

Der mangler en kalkule for lejeudgiften og øvrige udgifter der fastlægger
lejeniveauet.

Indstillingen er baseret på lovgivningens maksimale udgiftsloft og ikke en egentlig kalkule.

Der er ikke vedlagt et materiale som kan danne grundlaget for en beslutning.

Hvad siger Landsbyggefonden til overprisen

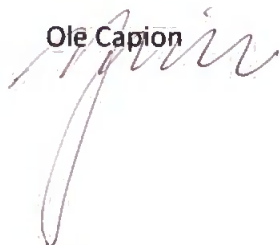
Er det en normal procedure at fonden bevilger lån på statistik og ikke konkrete
kalkuler?

Hvis nævnte indstilling er normal procedure for et boligselskabs ansøgning om offentlige midler må nogen se på fremgangsmåden, så beboere og skatteydere får mere for pengene. Det tangere boligselskabers misbrug af offentlige midler.

Indstillingen er mangelfuld og burde ikke være godkendt af Byrådet. Det var ikke et enigt Byråd der stemte for, et medlem stemte imod.

Med venlig hilsen

Ole Capion



Sagsfremstilling

Vestas grunden og Plejehjem

Byrådsmøde den 20. maj 2015

"Historik

Byrådet traf på mødet den 27. februar 2013 (sag nr. 25) beslutning om at etablere et nyt plejecenter i "Viborg Baneby" (Vestas grunden mv.) på en del af Marsk Stigs Vej 4, Viborg, med Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg-Kjellerup som bygherre. Boligselskabet står således for opførelse og efterfølgende drift af plejecentret.

Byrådet besluttede efterfølgende på mødet den 4. september 2013 (sag nr. 30)

- at godkende Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborgs køb af delnr. 2 af matr.nr. 65F Viborg Markjorder på 7.260 m²,
- at give tilsagn om ydelsesstøtte til Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg til opførelse af 70 almene ældreboliger (plejeboliger) med en samlet finansieringsberettiget anskaffelsestotal på 118.635.000 kr. inkl. moms,
- at give tilsagn om tilskud til etablering af de til plejeboligerne hørende servicearealer med en samlet anskaffelsestotal på 19.000.000 kr. inkl. moms
- at yde et grundkapitallån på 11.864.000 kr., svarende til 10 % af anskaffelsestotalen,
- at der til dækning af kommunens udlån til Landsbyggefonden indregnes en udlånsbevilling på 11.864.000 kr. til kontoen "Boligselskabet Sct. Jørgen, Plejecenter i Banebyen" med rådighedsbeløb i 2014,
- at der til dækning af Viborg Kommunes køb af servicearealer afsættes 12.400.000 kr. i anlægsbudgettet for 2017,
- at Kommunen giver tilsagn om kommunal garanti for den lovbestemte del af lånet, og
- at godkende den foreløbige årlige leje på gennemsnitligt 1.045 kr./m².

Efterfølgende bortfaldt tilsagnet (skema A), da Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg ikke søgte om skema B indenfor den i loven fastsat frist på 9 måneder fra tilsagnet, jf. § 38 i støttebekendtgørelsen, som er ufravigelig.

Byrådet godkendte på mødet den 8. oktober 2014 (sag nr. 1, budgetforlig), at plejecentret bliver udvidet fra 70 til 100 boliger med en forøgelse af grundkapitallånet på 5.100.000 kr. i overslagsåret 2017.

Ældre- og Sundhedsudvalget besluttede på mødet den 24. marts 2015 (sag nr. 3) at indstille til Byrådet, at supplere Kommunens areal i plejecentret med 1250 m² til andre relaterede funktioner, som dagcenter, træning, hjemme- og sygepleje samt at der gives en anlægsudgiftsbevilling på 40.538.000 kr. med rådighedsbeløb i 2017.

Skema A og anskaffelsessum

Ved ansøgning modtaget den 30. januar 2015 og supplerende materiale modtaget den 1. april 2015 anmoder boligselskabet på vegne af afdeling 122 (boliger) og afdeling 124 (servicearealer) om tilsagn (skema A) til at opføre 100 ældreboliger med serviceareal samt supplerende kommunale arealer på Marsk Stigs Vej, Viborg til en anslået anskaffelsessum på henholdsvis 177.491.000 kr. for boligerne og 48.201.000 kr. for servicearealer inklusive de supplerende kommunale arealer til andre funktioner.

Der kan maksimalt godkendes følgende anskaffelsessum:

$7700 \text{ m}^2 \text{ bolig} \times 22.890 \text{ kr./m}^2 \text{ (den lovbestemte udgiftsramme for almene boliger)} = 176.253.000 \text{ kr.}$

Bygherren har afsat 1.238.000 kr. til indeksering af entreprisestammen udover fastprisperioden, som kan medtages i anskaffelsessummen udover maksimumsbeløbet. Projektet holder sig præcist på den maksimalt tilladte anskaffelsessum med 176.253.000 kr. ($177.491.000 \text{ kr.} - 1.238.000 \text{ kr.}$), når indeksering af entreprisestammen fratrækkes den samlede anskaffelsessum. Endelig godkendelse af anskaffelsessummen gives efter afholdt licitation ved skema B. Anskaffelsessummens fordeling fremgår af bilag nr. 1 (udskrift fra indberetningssystemet BOSSINF).

Projektbeskrivelse

Plejecentret, inklusive de supplerende kommunale arealer, forventes at blive på i alt 10.145 m^2 . Plejecentret forudsættes indrettet med levesteder, hvor boligerne bliver 2 værelses og på ca. 77 m^2 inkl. andel af fællesarealer, svarende til i alt 7700 m^2 , dertil opføres 1200 m^2 serviceareal, samt yderligere 1245 m^2 supplerende kommunalt areal.

Byrådet behandler Viborg Kommunes arkitekturpolitik på mødet den 28. april 2015. Hvis arkitekturpolitikken bliver vedtaget af byrådet, vil projektet blive omfattet af denne.

I den kommende projektering og inden godkendelse af skema B skal boligselskabet være i dialog med forvaltningen vedrørende udformning og størrelse af plejeboligerne og servicearealerne m.m., proces og tidsplan jf. Byrådets beslutning af 27. februar 2013 (sag 25) og byggetilladelse.

Boligselskabet forventer at plejecentret skal opføres i op til 4 etager, hvilket dog vil kræve en dispensation fra lokalplan 425. I henhold til lokalplanen skal nybyggeri opføres som lavenergibebyggelse, og bygherren har i ansøgningen oplyst, at byggeriet opføres som lavenergiklasse 2015, hvilket i øjeblikket opfylder betingelserne for lavenergibyggeri i bygningsreglement 2010. Disponeringsplanen fremgår af bilag nr. 2.

Der skal indgås en særskilt aftale mellem parterne om servicearealernes opførelse og finansiering samt udarbejdes og tinglyses vedtægter for ejerforeningen om drift, fordeling af fællesudgifter, pedel, forsikring, renovation m.m., jf. ejerlejlighedslovens § 7.

Støttetilsagn

Når Byrådet, på baggrund af økonomien i skema A, har meddelt tilsagn, kan der opnås statsstøtte til byggeriet, og projektet vil blive detailprojekteret med henblik på udsendelse af bygge- og anlægsarbejderne i udbud. Styregruppen har endnu ikke besluttet udbudsformen for byggeriet, hvor både udgiften til teknisk rådgivning og anlægsarbejdet er over EU tærskelværdien.

Boligselskabet har ud fra byggesagens størrelse, karakter og kompleksitet vurderet, at der ikke er grundlag for et samlet udbud eller en partneringsaftale.

Finansiering

Det kommunale grundkapitallån for boligerne (udlån til Landsbyggefonden) udgør 17.749.000 kr., idet grundkapitallånet beregnes af anskaffelsessummen inkl. indeksering af fastprisperioden.

Anskaffelsessummen finansieres (afrundet) således:

2 %	beboerindskud	3.550.000 kr.
10 %	kommunal grundkapital	17.749.000 kr.
88 %	realkreditlån	156.192.000 kr.
Samlet anskaffelsessum inkl. moms		177.491.000 kr.

Der er tidligere (den 4. september 2013, sag nr. 30) bevilliget 11.864.000 kr. til et grundkapitallån til plejeboliger i Banebyen, og i budgettet for 2015-2018 er der afsat 5.100.000 kr. i 2017 til grundkapitallån ligeledes til plejeboliger i Banebyen. Forvaltningen forslår, at disse bliver fremrykket til 2015.

Finansiering af grundkapitallånet:

kommunal grundkapital	17.749.000 kr.
- kommunal grundkapital bevilget i 2013	<u>11.864.000 kr.</u>
Manglende bevilling	<u>5.885.000 kr.</u>
- rådighedsbeløb afsat i 2017 i budget 2015-2018	<u>5.100.000 kr.</u>
Manglende finansiering	785.000 kr.

Differencen til grundkapitallånet på 785.000 kr. forslås finansieret af kassebeholdningen i 2015.

Kommunale servicearealer

Udover finansiering af grundkapitallånet kommer etableringsudgiften til servicearealer og supplerende kommunale arealer, som overdrages til Viborg Kommune for anlægssummen, når byggeriet er afsluttet i 2017, idet Kommunen ville være deponeringspligtig, hvis den i stedet valgte at indgå en lejeaftale.

Anskaffelsessummen for servicearealer og supplerende kommunale arealer er anslået til 48.201.000 kr. inkl. moms og finansieres fuldt ud af Kommunen, dog med fradrag af et servicearealtilskud fra staten på 40.000 kr. pr. bolig, som udbetales efter indberetning af skema C.

Anskaffelsessum inkl. moms	48.201.000 kr.
Fradrag af moms	7.663.000 kr.
Fradrag af servicearealtilskud (100*40.000)	4.000.000 kr.
Nettoudgift ekskl. moms	36.538.000 kr.

Viborg Kommunes nettoudgift på 36.538.000 kr. afsættes på anlægsbudgettet for 2017, jf. sag nr. 32 fra møde i Økonomi og Erhvervsudvalget den 15. april 2015.

Det bemærkes, at der er tale om en skønnet udgift, idet størrelsen og indretningen af servicearealerne først kan fastlægges i forbindelse med projekteringen.

Krav i henhold til støttebekendtgørelsen

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger stiller flere krav til projektet, som Byrådet skal påse. Kravene og forvaltningens bemærkninger hertil fremgår af bilag nr. 3.

I bilaget henvises til bilag nr. 4, uddrag af husleje- og udgiftsstatistik 2013 fra Landsbyggefonden. Huslejen for boligerne før driftsudgifter udgør ifølge skema A 1.057 kr./m², svarende til 6.782 kr. pr. måned.

Køb af suppleringsjord

På grund af udvidelsen af plejecentret fra 70 til 100 boliger med tilhørende serviceareal har Boligselskabets bestyrelse den 21. januar 2015 godkendt køb af et jordstykke fra ejer Mogens Christensen, svarende til godt 500 m² byggeret til en pris på 1.250.000 kr. Arealet udgør del af ejendommen matr.nr. 65q, Viborg Markjorder. Til brug for tilsynsmyndighedens godkendelse af handlen er forevist udkast til købsaftale, som er betinget af Viborg Kommunes godkendelse af handlen samt af endelig udstykning.

Forvaltningen kan konstatere, at prisen er oplyst til at svare til den oprindelige pris for det første jordkøb, og at den samlede grundpris pr. kvadratmeter byggeret (2.500 kr.) ikke vil blive højere end forudsat i den oprindelige anlægsramme, samt at prisen svarer til den af EDC/Svend Døssing den 20. marts 2015 afgivne valuarvurdering af grunden ved en størrelse på 500 m². Vurderingen forudsætter, at der kan opnås en bebyggelsesprocent på ca. 100 med en byggeret på 500 m² i fire etager til

boligformål. Under henvisning til disse oplysninger har forvaltningen ingen bemærkninger til handlen.

Kommunegaranti

Det er en betingelse for tilsagnet, at Kommunen garanterer for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantikravet kan dog ikke opgøres, før byggeriet er opført og skema C godkendes. Långiver fastlægger derfor efter projekteringen ejendommens værdi på basis af en rentabilitetsberegning, således at markedsværdien lægges til grund for beregningen af en foreløbig kommunal garanti, som revurderes, når byggeriet er opført.

Udviklings- og forsøgsbyggeri

Projektet har modtaget en bevilling fra Ministeriet for by, bolig og landdistrikter til udvikling og 1:1 afprøvning af fleksible plejeboliger som forsøgsbyggeri.

Forsøgsbyggeriet fokuserer på 3 faser

- at dokumentere processen der går forud for og bestemmer hvilke fleksible løsninger, der skal udvikles og gennemføres for plejecentret.
- at anvise løsninger på fleksible plejeboliger
- at dokumentere afprøvning af fleksible løsninger"

Bilag

[1. Anskaffelsessum128067/152. Illustrationsplan128073/153. Krav i støttebekendtgørelsen133871/154. Uddrag af "Husleje- og udgiftsstatistik 2013". Landsbyggefonden128081/15](#)

Indstilling

Direktøren for Job & Velfærd foreslår, at Ældre- og Sundhedsudvalget indstiller til Byrådet,

at Viborg Kommune som tilsynsmyndighed i medfør af almenboliglovens § 26 godkender Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborgs køb af suppleringsareal, del af matr.nr. 65q, Viborg Markjorder, til 1.250.000 kr. inkl. moms,

at Viborg Kommune som tilsynsmyndighed i medfør af almenboliglovens § 26 godkender, at servicearealerne efter opførelsen overdrages til Viborg Kommune for anlægssummen med fradrag af servicearealtilskud fra staten på 4.000.000 kr.

at ovenstående godkendelser gives under forudsætning af,

at der opnås de nødvendige dispensationer fra lokalplan 425 til projektets gennemførelse,

at der indgås skriftlig aftale om opførelse og finansiering af servicearealerne mellem Boligselskabet og Viborg Kommune, og

at der i medfør af ejerlejlighedslovens § 7 udarbejdes individuelle vedtægter for ejerforeningen,

at Viborg Kommune som tilsynsmyndighed i medfør af almenboliglovens § 115, stk. 1, nr. 1, på statens vegne giver tilsagn om ydelsesstøtte til Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg til opførelse af 100 almene ældreboliger (plejeboliger) i afdeling 122 beliggende ved Marsk Stigs Vej i Viborg (skema A) – med en samlet finansieringsberettiget anskaffelsessum på 177.491.000 kr. inkl. moms,

at Viborg Kommune som tilsynsmyndighed i medfør af almenboliglovens § 140 på statens vegne giver tilsagn om tilskud til etablering af det til ældreboligerne hørende servicearealer med en samlet anskaffelsessum på 48.201.000 kr. inkl. moms,

at Kommunen til Landsbyggefonden yder et grundkapitallån på 17.749.000 kr., svarende til 10 % af anskaffelsessummen,

at der til dækning af den resterende del af kommunens udlån til Landsbyggefonden gives en forhøjelse af udlånsbevillingen til kontoen ”Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg – plejecenter i Banebyen” med 5.885.000 kr. med rådighedsbeløb i 2015, og

at udgiften på 5.885.000 kr. i 2015 finansieres af kassebeholdningen, idet de 5.100.000 kr., der til formålet er afsat i budgetoverslagsåret 2017 samtidig fjernes i forbindelse med den igangværende budgetlægning for 2016-2019.

at Kommunen giver tilsagn om kommunal garanti for den lovbestemte del af lånet, og

at den foreløbige årlige leje på gennemsnitligt 1.057 kr./m², jf. bilag nr. 3, godkendes.

Beslutning i Ældre- og Sundhedsudvalget den 28-04-2015

Ældre- og Sundhedsudvalget indstiller til Byrådet,

at Viborg Kommune som tilsynsmyndighed i medfør af almenboliglovens § 26 godkender Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborgs køb af suppleringsareal, del af matr.nr. 65q, Viborg Markjorder, til 1.250.000 kr. inkl. moms,

at Viborg Kommune som tilsynsmyndighed i medfør af almenboliglovens § 26 godkender, at servicearealerne efter opførelsen overdrages til Viborg Kommune for anlægssummen med fradrag af servicearealtilskud fra staten på 4.000.000 kr.

at ovenstående godkendelser gives under forudsætning af,

at der opnås de nødvendige dispensationer fra lokalplan 425 til projektets gennemførelse,

at der indgås skriftlig aftale om opførelse og finansiering af servicearealerne mellem Boligselskabet og Viborg Kommune, og

at der i medfør af ejerlejlighedslovens § 7 udarbejdes individuelle vedtægter for ejerforeningen.

at Viborg Kommune som tilsynsmyndighed i medfør af almenboliglovens § 115, stk. 1, nr. 1, på statens vegne giver tilsagn om ydelsesstøtte til Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg til opførelse af 100 almene ældreboliger (plejeboliger) i afdeling 122 beliggende ved Marsk Stigs Vej i Viborg (skema A) – med en samlet finansieringsberettiget anskaffelsessum på 177.491.000 kr. inkl. moms,

at Viborg Kommune som tilsynsmyndighed i medfør af almenboliglovens § 140 på statens vegne giver tilsagn om tilskud til etablering af det til ældreboligerne hørende servicearealer med en samlet anskaffelsessum på 48.201.000 kr. inkl. moms,

at Kommunen til Landsbyggefonden yder et grundkapitallån på 17.749.000 kr., svarende til 10 % af anskaffelsessummen,

at der til dækning af den resterende del af kommunens udlån til Landsbyggefonden gives en forhøjelse af udlånsbevillingen til kontoen "Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg – plejecenter i Banebyen" med 5.885.000 kr. med rådighedsbeløb i 2015, og

at udgiften på 5.885.000 kr. i 2015 finansieres af kassebeholdningen, idet de 5.100.000 kr., der til formålet er afsat i budgetoverslagsåret 2017 samtidig fjernes i forbindelse med den igangværende budgetlægning for 2016-2019.

at Kommunen giver tilsagn om kommunal garanti for den lovbestemte del af lånet, og

at den foreløbige årlige leje på gennemsnitligt 1.057 kr./m², jf. bilag nr. 3, godkendes.

Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 13-05-2015

Økonomi- og Erhvervsudvalget anbefaler indstillingen fra Ældre- og Sundhedsudvalget.

Beslutning i Byrådet den 20-05-2015

Indstillingen fra Ældre- og Sundhedsudvalget godkendes.

Britta Leth stemmer imod og ønsker følgende tilføjet referatet:

”Jeg finder anskaffelsessummen for høj, idet der er betalt 4.966 kr. pr. kvm. for jordarealet til plejehjemsboligerne. Viborg Kommune har selv købt til 2.757 kr. pr. kvm. i området, og af sagen fremgår det, at der er købt yderligere 500 kvm., som er købt til en pris på 2.500 kr. pr. kvm. Anskaffelsessummen bliver her 23.051 kr. pr. bebygget kvm. Denne høje kvm. pris betyder, at pensionisterne hver eneste måned i mange år fremover kommer til at betale en højere husleje, og at Viborg Kommunes og Statens udgifter til boligydelse bliver en væsentligt større udgift mange år frem. Jeg mener, at vi bør være meget mere omkostningsbevidste ved plejehjemsbyggerier, så der sikres gode boligforhold for pensionisterne til markedspriser.”

2B. ÆLDREBOLIGER

Hele landet					Hovedstaden			
	Boliger 1/1 2013	Husleje 2012	Husleje 2013	Stigning	Boliger 1/1 2013	Husleje 2012	Husleje 2013	Stigning
-1980	972	833	859	3,1 %	481	834	836	0,2 %
1981-1990	3.116	951	950	-0,1 %	412	1.043	1.085	4,0 %
1991-1995	6.933	1005	1.026	2,0 %	3.975	1.081	1.110	2,7 %
1996-1999	3.832	990	1.002	1,2 %	1.367	1.148	1.195	4,1 %
2000-2011	10.917	1022	1.050	2,7 %	3.109	1.218	1.236	1,5 %
2012	267	-	961	-	21	-	1.132	-
Samlet	26.037	999	1.018	1,9 %	9.365	1.121	1.152	2,7 %
Sjælland					Syddanmark			
	Boliger 1/1 2013	Husleje 2012	Husleje 2013	Stigning	Boliger 1/1 2013	Husleje 2012	Husleje 2013	Stigning
-1980	188	944	1.015	7,5 %	228	851	857	0,7 %
1981-1990	922	1.030	1.010	-2,0 %	968	870	872	0,3 %
1991-1995	821	940	942	0,3 %	757	780	799	2,4 %
1996-1999	496	880	883	0,4 %	733	869	879	1,3 %
2000-2011	1.684	1.034	1.064	3,0 %	2.808	910	935	2,7 %
2012	38	-	916	-	6	-	1.037	-
Samlet	4.149	997	1.003	0,7 %	5.500	880	896	1,9 %
Midtjylland					Nordjylland			
	Boliger 1/1 2013	Husleje 2012	Husleje 2013	Stigning	Boliger 1/1 2013	Husleje 2012	Husleje 2013	Stigning
-1980	20	783	729	-6,8 %	55	754	957	26,9 %
1981-1990	514	941	929	-1,2 %	300	884	873	-1,2 %
1991-1995	1.208	911	917	0,6 %	172	856	865	1,0 %
1996-1999	807	927	898	-3,1 %	429	963	963	0,0 %
2000-2011	1.980	919	950	3,4 %	1.336	977	1.003	2,7 %
2012	110	-	921	-	92	-	1.004	-
Samlet	4.639	920	929	1,0 %	2.384	951	971	2,1 %

Den 1.1.2013 var der i alt 32.731 almene ældreboliger i Danmark. Statistikkenes 26.037 boliger udgør 79,5 % af de samlede ældreboliger.



Bilag 3 Krav i støttebekendtgørelsen til skema A

- **Særlige vilkår, § 18, stk. 2**

Hvis Viborg Kommunes arkitekturpolitik bliver vedtaget af byrådet på mødet den 28. april 2015, skal Boligselskabet sikre, at byggeriet screenes i henhold til Arkitekturpolitik.

- **Udbud, § 19**

Styregruppen har ikke besluttet udbudsformen for byggeriet, hvor både udgiften til teknisk rådgivning og anlægsarbejdet er over EU tærskelværdien.

Boligselskabet har ud fra byggesagens størrelse, karakter og kompleksitet vurderet, at der ikke er grundlag for et samlet udbud eller en partneringsaftale.

- **Planforhold, § 20**

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 425, Område til boligområde, liberalt erhverv og almen service ved Marsk Stigs Vej i Viborg, delmåde I og II (Boligområde, liberalt erhverv samt almen service).

Projektet er overordnet i overensstemmelse med lokalplanen.

- **Ejerforhold til grunden, § 22**

Tilsagnsmotageren, afdeling 122 og 124, skal senest ved byggeriets påbegyndelse (skema B) have tinglyst endelig adkomst på ejendommen.

- **Driftsbudget og Husleje, § 23**

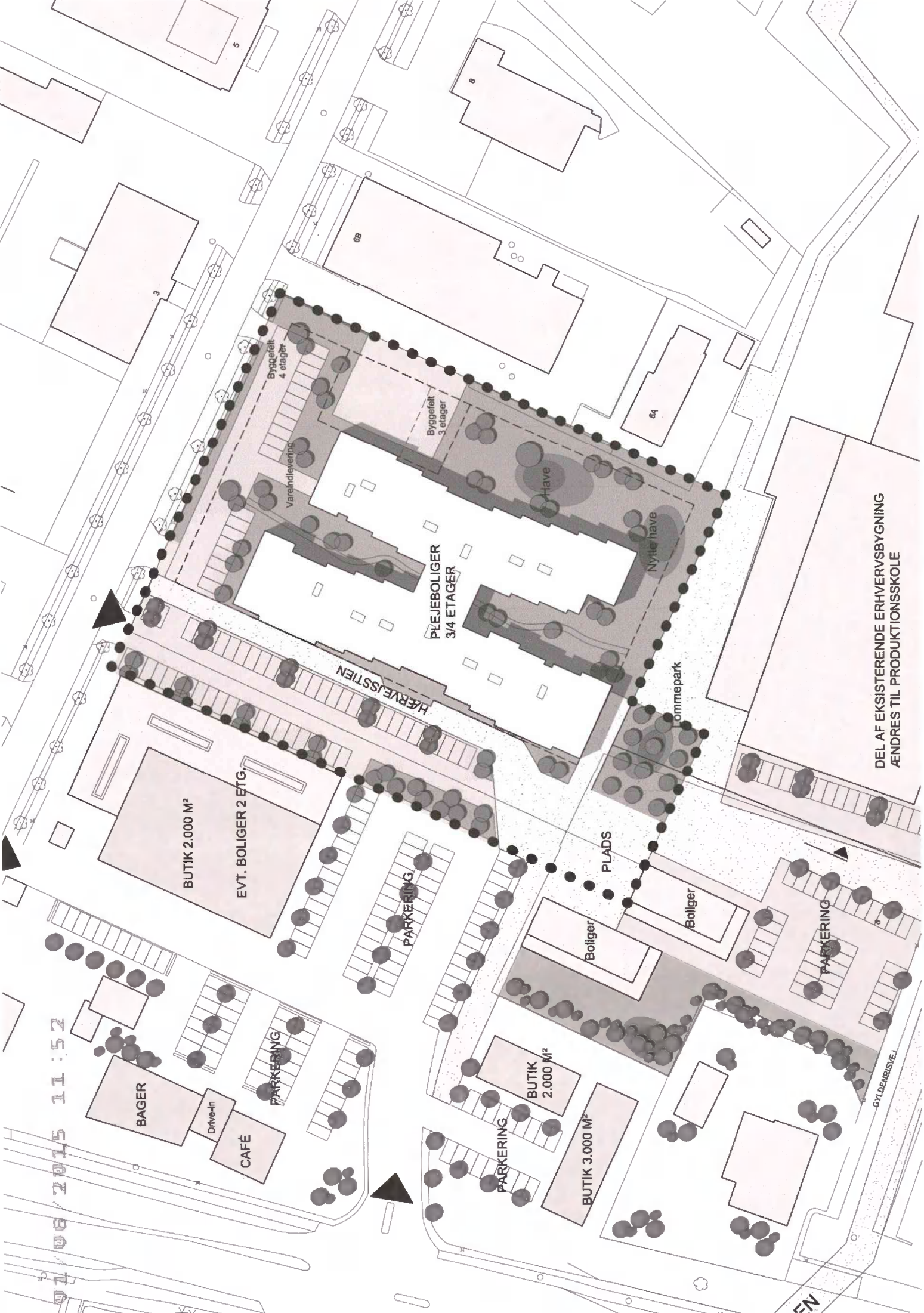
Boligselskabet har på baggrund af anskaffelsessummen og driftsøkonomi beregnet en foreløbig leje ved skema A. For første hele budgetår udgør driftsudgiften 8.139.000 kr., svarende til en gennemsnitlig årlig nettoleje for boligerne på 1057 kr./m².

Huslejen fordeler sig således på de enkelte boliger:

Lejlighedstype	Antal	Størrelse	Leje pr. måned
2 værelses	100	77 m ²	6.782 kr.

Landsbyggefonden har i maj 2014 udgivet: "Statistik, Husleje- og udgiftsstatistik 2013". I denne publikation findes en oversigt over den årlige m² husleje opgjort efter afdelingstyper, ibrugtagelsesår og regioner. Bilag nr. 4, viser oversigten for ældreboliger.

01/06/2015 11:52



BUTIK 2.000 M²

EVT. BOLIGER 2 ETG.

BAGER

CAFÉ

Drive-in

PARKERING

PARKERING

BUTIK 2.000 M²

BUTIK 3.000 M²

BOLLIGER

BOLLIGER

PARKERING

PLEJEBOLIGER
3/4 ETAGER

HVERVÆSTEN

Vareindlevering

Byggefelt
3 etager

Byggefelt
4 etager

Have

Nytte have

Lommepark

PLADS

DEL AF EKSISTERENDE ERHVERVSBYGNING
ÆNDRES TIL PRODUKTIONSSKOLE

GYLDENRISVEJ

Grundudgifter

	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Grundkøbesum	K300 20,494	K300	K300	C300 2.662
Ekstraordinære udgifter til fundering og forurening	K301 0,000	K301	K301	C301 0
Tilslutningsafgifter	K302 8,359	K302	K302	C302 1.086
Grundudgifter i alt (I)	K303 28,853	K303	K303	C303 3.747

Entrepriseudgifter

	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Entrepresesum	K320 114,730	K320	K320	C320 14.900
Byggherreløverbancer	K321 1,600	K321	K321	C321 208
Afsat til udtørring	K322 0,574	K322	K322	C322 75
Afsat til ekstraordinære vinterforanstaltninger	K323 1,033	K323	K323	C323 134
Afsat til indeksering af entrepresesum udover fastprisperioden	K324 1,238	K324	K324	C324 161
Afsat til mindre reguleringer og uforudsigelige udgifter	K325 5,164	K325	K325	C325 671
Entrepriseudgifter i alt (II)	K326 124,339	K326	K326	C326 16.148

Omkostninger

	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Al teknisk rådgivning	K341 8,587	K341	K341	C341 1.115
Byggesagshonorar	K342 3,916	K342	K342	C342 509
Bestyrelsesudgifter	K343 0,139	K343	K343	C343 18
Udlejningsudgifter	K344 0,062	K344	K344	C344 8
Udgifter til byggeadministration	K345 1,050	K345	K345	C345 136
Stiftelsesprovision	K347 2,450	K347	K347	C347 318
Byggelånsrenter	K348 4,817	K348	K348	C348 626
Ejendomsskatter og liggeomkostninger	K349 0,394	K349	K349	C349 51
Øvrige finansielle udgifter	K346 0,312	K346	K346	C346 41
Omkostninger i alt (III)	K340 21,727	K340	K340	C340 2.822

Gebyrer til offentlige myndigheder

	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Bidrag til Byggeskadefonden	K361 1,775	K361	K361	C361 231
Vurdering af bebyggelsen	K366_a 0,000	K366_b	K366_c	C366 0
Statens promillegebyr	K367 0,353	K367	K367	C367 46
Støttesagsgebyr til kommunen	K363 0,444	K363	K363	C363 58
5-års eftersyn (gælder kun renoverede ungdomsboliger med tilsagn før 1-1-2011)	K365	K365	K365	C365
Byggetilladelse og andre gebyrer	K364 0,000	K364	K364	C364 0
Gebyrer i alt (IV)	K360 2,572	K360	K360	C360 334

Driftsresultat i byggeperioden

	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Lejeindtægter i byggeperioden	K370 0,000	K370	K370	C370 0
Driftsudgifter i byggeperioden	K375 0,000	K375	K375	C375 0
Driftsresultat i byggeperioden (V)	K380 0,000	K380	K380	C380 0

Tilskud

	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Tilskud	K385 0,000	K385	K385	C385 0

Anskaffelsessum

	Skema A	Skema B	Skema C	Kr./m ²
Samlet anskaffelsessum ekskl. tilskud	K389 177,491	K389	K389	C389 23.051