

TIL: DRAGØR KOMMUNE

FRA: BOLIGSELSKABET STRANDPARKEN OG ENGPARKEN, DRAGØR BOLIGFORENING

EMNE: BILAG TIL PROJEKTMATERIALE: VEJLEDENDE OVERSLAG PÅ KOMMUNALT PROVENU

Beskrivelse

Boligselskabet Strandparken og Engparken, Dragør Boligforening foreslår at bygge almene og private boliger på en stor kommunal grund ved Engvej i Dragør. Dette to-siders økonominotat fungerer som bilag til det fremsendte projektmateriale. Formålet med notatet er at give Dragør Kommune et godt udgangspunkt for at diskutere størrelsen på det forventede provenu for de to scenarier i projektmaterialet - Skitse A og Skitse B.

Beregningerne på side to er vejledende, da forudsætningerne vil ændre sig i takt med, at projektet bliver tegnet færdigt. Særligt grundprisen for den private etape er vanskelig at vurdere med den nuværende usikkerhed på det private boligmarked. På grund af denne usikkerhed er beregningerne lavet med udgangspunkt i at salgsprisen til private boliger er på samme niveau som salgsprisen til de almene boliger. Derudover er det fx usikkert, om grundsalget vil udløse en udgift til moms.

Den gennemsnitlige boligstørrelse sættes beregningsteknisk til 89,9 m². Da boligerne i snit bliver under 90 m², skal kommunen i denne beregning bidrage med 8% af den samlede pris på boligerne. Dette er det mindst mulige bidrag til finansieringen af almene boliger. Boligerne forventes at blive mellem 60-110 m². Den endelige fordeling af boligerne vil blive fastlagt senere med kommunen, og først her vil det faktiske gennemsnit kunne beregnes.

Vigtigste forudsætninger for beregningerne

Forudsætning	Skitse A	Skitse B
Antal etagemeter i projektet	11.680 m ²	8.270 m ²
Antal boliger (beregnet ud fra snit på 89,9 m ²)	130 boliger	92 boliger
Grundpris (byggeretspris) - almene	4.250 kr./m ²	4.250 kr./m ²
Grundpris (byggeretspris) - private	4.250 kr./m ²	4.250 kr./m ²
Samlet rammebeløb pr. etagemeter	24.970 kr.	24.970 kr.
Kommunens grundkapitalsbidrag	8 %	8 %

Estimeret provenu for Skitse A

Estimeret provenu for Skitse B

Kommunalt provenu (vejledende) - største projekt Projektområde	Engvej
---	--------

Ca. antal etagemeter i alt (m ²)	11.680
Antal boliger (beregnet)	130
Andel almene etagemeter	75%
Andel private etagemeter	25%
Provenu (vejledende) - salg til almene boliger	
Indtægt fra salg til almene	37.230.000
Udgift til grundkapitalsbidrag	17.498.976
Udgift til salgsmoms	-
Provenu almene	19.731.024
Provenu (vejledende) - salg til private boliger	
Indtægt fra salg til private	12.410.000
Udgift til salgsmoms	-
Provenu af salg til private boliger	12.410.000
Kommunalt provenu (vejledende) - samlet salg	
Provenu af salg til almene boliger	19.731.024
Provenu af salg til private boliger	12.410.000
Samlet provenu	32.141.024

Kommunalt provenu (vejledende) - mindste projekt	
Projektområde	Engvej
Ca. antal etagemeter i alt (m ²)	8.270
Antal boliger (beregnet)	92
Andel almene etagemeter	75%
Andel private etagemeter	25%
Provenu (vejledende) - salg til almene boliger	
Indtægt fra salg til almene	26.360.625
Udgift til grundkapitalsbidrag	12.390.114
Udgift til salgsmoms	-
Provenu almene	13.970.511
Provenu (vejledende) - salg til private boliger	
Indtægt fra salg til private	8.786.875
Udgift til salgsmoms	-
Provenu af salg til private boliger	8.786.875
Kommunalt provenu (vejledende) - samlet salg	
Provenu af salg til almene boliger	13.970.511
Provenu af salg til private boliger	8.786.875
Samlet provenu	22.757.386