



BILAG 1

Til TMU

23-10-2007

Sagsnr.
2007-86332

Dokumentnr.
2007-379987

Sagsbehandler
Grith Kyrsted

Huslejefastsættelse og huslejestigning i grundlejemodellen

TMU har på mødet den 3. oktober 2007 spurgt til, hvordan huslejen fastsættes og udvikles i en almen grundlejemodel. Dette notat beskriver kort:

- Hvordan finansieres almene boliger
- Hvordan fastsættes huslejen i almene boliger
- Huslejens sammensætning i grundlejemodellen
- Huslejudviklingen i grundlejemodellen

Finansiering af almene boliger

Finansieringen af alment boligbyggeri er bestemt i almenboligloven. Reglerne er de samme, hvad enten det almene byggeri opføres på købt eller lejet grund. Finansieringen af alment boligbyggeri består af:

- 2 % beboerindskud
- 14 % kommunalt grundkapitallån. Lånet er rentefrit og afdragsfrit i indtil 50 år.
- 84 % realkreditlån (F1 lån). Staten yder støtte til realkreditlånet.

Huslejefastsættelse i almene boliger

Finansieringen i en grundlejemodel og i traditionelt alment nybyggeri adskiller sig således ikke. Grundlejemodellen adskiller sig alene ved, at udgiften til grundkøb ikke indgår i den støtteberettigede anskaffelsessum, men i stedet indgår i driften som en løbende grundlejobetaling.

Huslejefastsættelsen i almene boliger skal følge princippet om balanceleje (balance mellem samtlige udgifter og indtægter). Nedenstående skema viser huslejesammensætningen i almene boliger.

Huslejen i almene boliger	Forklaring
Kapitaludgifter	<p>I almene boliger er beboernes betaling af kapitaludgifter løstrevet fra den bagvedliggende finansiering af byggeriet. Beboernes betaling af kapitaludgifter udgør:</p> <ul style="list-style-type: none">• 3,4 % af anskaffelsessummen <p>Beløbet reguleres en gang årligt med 75 % af stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset for den private sektor, såfremt dette er steget mindre (såkaldt valsetaktregulering).</p> <ul style="list-style-type: none">• 0,27 % af hovedstolen i bidrag på realkreditlånet

Center for Byudvikling

Rådhuset
1599 København V

Telefon
3366 2514

E-mail
gky@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

	Den statslige ydelsesstøtte udgør forskellen mellem beboerbetalingen og den egentlige ydelse på realkreditlånet.
Driftsudgifter	<p>Driftsudgifterne fordeler sig på en lang række udgiftsposter, som overordnet omfatter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Off. og andre faste udgifter, herunder ejendomsskatter, vandafgift og renovation. • Variable udgifter, herunder vicevært mv. • Henlæggelser. <p>I grundlejemodellen indgår den løbende betaling for leje af grund som en driftsudgift.</p>

Huslejens sammensætning i grundlejemodellen

Grundlejobetalingen beregnes i modellen som en residualværdi, under hensyn til at huslejen maksimalt må udgøre 5.000 kr/mdr (2005-priser) for en 85m² bolig. Dvs., at grundlejen fastsættes ud fra, hvor meget ”plads” der er tilbage i huslejen, når de øvrige driftsudgifter samt kapitaludgifter er afholdt.

I nedenstående tabel er der som et regneeksempel foretaget en sammenligning af huslejens sammensætning i grundlejemodellen og i traditionelt alment byggeri i år 10.

Husleje år 10	Grundlejemodel	Traditionelt alment ¹
Kapitaludgifter	637 kr/m ²	879 kr/m ²
Ejendomsskatter	88 kr/m ²	88 kr/m ²
Henlæggelser	60 kr/m ²	60 kr/m ²
Øvr. drift	203 kr/m ²	203 kr/m ²
Grundleje	137 kr/m ²	-
I alt	1.125 kr/m²	1.230 kr/m²

Huslejudviklingen i grundlejemodellen

Huslestigningen i almene boliger på lejet grund afhænger af profilen på grundlejobetalingen. Grundlejemodellen indeholder en funktionalitet, der dels sikrer, at grundlejobetalingen sker på markedsvilkår, og dels muliggør, at der lægges et loft over grundlejobetalingen. Loftet på grundlejobetalingen medfører, at huslejen stiger væsentligt mindre end lønudviklingen.

I nedenstående regneeksempel begrænses grundlejobetalingen således, at huslejen stiger med 3,75 % p.a. indtil grundlejobetalingen når 355 kr/m², herefter udgør huslestigningen kun 1 % p.a. De almene boliger på lejet grund vil således få en gennemsnitlig huslestigning

¹ For at kunne sammenligne med traditionelt alment byggeri, ses her bort fra det maksimale rammebeløb på 18.000 kr/m², som i dag reelt umuliggør byggeri af almene boliger på købt grund i København. Der forudsættes her en anskaffelsessum på 20.700 kr/m².

på 2,70 % p.a. Fratrækkes den gennemsnitlige forventede lønudvikling på 4,30 % p.a. reduceres huslejen målt i faste priser årligt med 1,61 %.

Profilen for grundlejem betalingen kan aftales nærmere mellem det almene boligselskab og kommunen.

Nedenstående figur viser eksempler på huslejudviklingen i traditionelt alment boligbyggeri og i almene boliger på lejet grund. Figuren indeholder følgende grafer:

- 1) Gul graf: Lønudvikling på 4,30 % p.a.
- 2) Rød graf: Traditionelt alment boligbyggeri²
 - Konventionelt byggeri til 18.000 kr/m² (2008 priser)
 - Alm. driftsbudget på 340 kr/m² (2008 priser)
- 3) Mørkeblå graf: Almene boliger på lejet grund
 - Industrialiseret byggeri til 15.000 kr/m² (2008 priser)
 - Smalt driftsbudget på 220 kr/m² (2008 priser)
- 4) Lyseblå graf: Traditionelt alment boligbyggeri³
 - Industrialiseret byggeri til 15.000 kr/m² (2008 priser)
 - Smalt driftsbudget på 220 kr/m² (2008 priser)

² For at kunne sammenligne med traditionelt alment byggeri, ses her bort fra det maksimale rammebeløb på 18.000 kr/m², som i dag reelt umuliggør byggeri af almene boliger på købt grund i København. Grafen for traditionelt alment byggeri tager således et teoretisk udgangspunkt i en anskaffelsessum på 23.700 kr/m².

³ For at kunne sammenligne med traditionelt alment byggeri, ses her bort fra det maksimale rammebeløb på 18.000 kr/m², som i dag reelt umuliggør byggeri af almene boliger på købt grund i København. Grafen for traditionelt alment byggeri tager således et teoretisk udgangspunkt i en anskaffelsessum på 20.700 kr/m².

HUSLEJENIVEAU

