



Bilag 2 til indstilling 'Boligpakke I - Støtte til nybyggeri af almene familieboliger på Sundholm Syd - Redegørelse for økonomi og finansiering

28-09-2010

Sagsnr.
2010-132367

Dokumentnr.
2010-621724

Sagsbehandler

ØKONOMI

Udgiften til opførelse af de 48 AlmenBolig+ familieboliger er beregnet til i alt ca. 90.786.000 kr. eller 18.013 kr./m² inkl. moms. Den beregnede anskaffelsessum ligger således ca. 13 % under det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn pr. 1.7.2009 (20.710 kr. i 2010)

Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

Realkreditlån (91 %)	82,6 mio. kr.
Kommunal grundkapital (7 %)	6,4 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	1,8 mio. kr.
I alt	<u>90,8 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i afsnit nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 6,4 mio. kr. afholdes fra Teknik- og Miljøudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages efter 50 år.

Fra 1. juli 2009 gælder der nye finansieringsregler for almene boliger. Det betyder bl.a., at den kommunale udgift til grundkapitallån halveres for familieboliger frem til 31. december 2010. Som led i almenreformen nedsættes beboerbetalingen fra 3,4 % til 2,8 %, hvilket betyder en lavere starthusleje i de almene familieboliger.

LEJE

Den månedlige leje for en familiebolig på 105 m² forventes at blive 6.711 kr. ekskl. forbrugsudgifter, svarende til en årlig leje på 767 kr. pr. m².

Driftsudgifterne kan opstilles således:

Specifikation af boliglejen pr. m²	Familieboliger
Kapitaludgifter pr. m ²	549
Offentlige og andre faste driftsudgifter pr. m ²	131
Variable driftsomkostninger pr. m ²	48
Henlæggelser pr. m ²	39
I alt pr. m²	767
Årlig leje (ekskl. forbrugsudgifter)	3.860.000
Leje pr. måned (105m ²)	6.711
Leje pr. måned (85 m ²)	5.433



De månedlige forbrugsudgifter for en familiebolig på 105 m² anslås til ca. 1.785 kr.

KOMMUNAL GARANTI

Efter en lovændring i 2008 blev det muligt at finansiere alment nybyggeri med SDO og SDRO-lån, hvilket betyder, at grundlaget for beregningen af den kommunale garanti er ændret.

Førhen skulle garantien beregnes som den del af realkreditlånet, der havde sikkerhed ud over 65 % af ejendommens værdi, som tidligere var lig med anskaffelsessummen.

Lovændringen bevirker for det første, at garantien nu omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

For det andet skal ejendommens værdi nu altid opgøres til markedsværdien. Det indebærer, at værdien af nybyggede almene boliger ikke kan ansættes til anskaffelsessummen. Dermed vil belåningsgrænsen i relation til garantien afhænge af det valgte finansieringsinstituts rentabilitetsvurdering og værdiansættelse.

Efter de nye regler anslår forvaltningen, at garantien for familieboligerne vil udgøre omkring 80 % af lånet, svarende til ca. 66,1 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da størrelsen afhænger af realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi på tidspunktet for låneoptagelsen.

Der gøres opmærksom på, at en kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der sjældent eller aldrig kommer til udbetaling.

KOMMUNAL FINANSIERING

Nedenstående tabel viser indtægter og udgifters periodisering og bevilling for Sundholm Syd:

FAMILIEBOLIGER	Udgift	Finansiering	Periodisering
Grundkapital, familieboliger	6.355.000	Finansieres af allerede afsatte midler til grundkapital på TMU, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden)	2010
GRUNDSALG	Udgift	Finansiering	Periodisering
Salgsindtægt	Jf. bilag 3		2010

Forurening (inkl. moms)	1.741.000	ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.52.81.3	2011
Ekstrafundering Nedrivning (inkl. moms)	497.000	Det samlede beløb til ekstrafundering og nedrivning på i alt XX mio. kr. finansieres på ØUs bevilling, Salg af rettigheder mv., funktion 0.25.10.3	2011 2011
Nettoprovenu	Jf. bilag 3		

Nettoprovenu for salg af Sundholm Syd fremgår af bilag 3 (FORTROLIGT), der bidrager til realiseringen af Økonomiudvalgets ordinære budget Salg af rettigheder mv. 2010.

Kommunen opnår på Sundholm Syd en besparelse på det kommunale grundkapitallån på ca. 6,4 mio. kr. ved at opføre almene boliger med de aktuelle finansieringsregler, der gælder frem til udgangen af 2010.

Udlejning

Boligerne opført efter AlmenBolig+ konceptet adskiller sig fra de almindelige almene familieboliger ved, at de målrettet henvender sig til beboere, som til gengæld for en lavere husleje, selv vil tage vare på boligen og dens omgivelser. Der lægges derfor op til at disse boliger udlejes efter reglerne for fleksibel udlejning. Nærmere aftale om udlejning udarbejdes i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Bydesign.