



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

30-09-2010

Sagsnr.
2010-53260

Dokumentnr.
2010-290855

Sagsbehandler
Rebecca Forsman

ØKONOMI

Udgiften til opførelse af de 51 AlmenBolig+ familieboliger er beregnet til i alt ca. 99,5 mio. kr. eller 18.635 kr./m² inkl. moms. Den beregnede anskaffelsessum ligger således ca. 10 % 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 %)	90,5 mio. kr.
Kommunal grundkapital (7 %)	7,0 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	2,0 mio. kr.
I alt	<u>99,5 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i afsnit nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på ca. 7 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.

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. De nærmere retningslinjer for udlejningen indgår i aftalen mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds om rammerne for udlejning af almene boliger.

LEJE

Den månedlige leje for en familiebolig på 105 m² forventes at blive 6.974 kr. ekskl. varme og antennebidrag mm., svarende til en årlig leje på 797 kr. pr. m².



Specifikation af boliglejen pr. m ²	Familieboliger
Samlet anskaffelsessum pr. m ²	18.635
Kapitaludgifter pr. m ²	568
Offentlige og andre faste driftsudgifter pr. m ²	139
Variable driftsomkostninger pr. m ²	50
Henlæggelser pr. m ²	40
I alt pr. m²	797
Årlig leje (ekskl. varme og antennebidrag mm.)	83.700
Leje pr. måned (105m²)	6.974
Leje pr. måned (85 m²)	5.645

Udgifter til vand, varme og el skønnes til 15.250 kr./år for en familiebolig på 105 m² med 2 beboere, svarende til 145 kr./m².

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. 72,44 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 Birkedommervej:

FAMILIEBOLIGER	Udgift	Finansiering	Periodisering
Grundkapital, familieboliger	6.966.000	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)	7.487.268	ØU, Salg af rettigheder, funktion 0.52.81.3	2011
Ekstrafundering	0	Det samlede beløb til ekstrafundering og nedrivning på i alt 1,368 mio. kr. finansieres på ØUs bevilling, Salg af rettigheder mv., funktion 0.25.10.3	2011
Nedrivning (inkl. moms)	1.368.125		2011
Nettoprovenu	Jf. bilag 3		

Nettoprovenu for salg af Birkedommervej fremgår af bilag 3 (FOR-TROLIGT), der bidrager til realiseringen af Økonomiudvalgets ordinære budget Salg af rettigheder mv. 2010.

Kommunen opnår på Birkedommervej en besparelse på det kommunale grundkapitallån på ca. 7 mio. kr. ved at opføre almene boliger med de aktuelle finansieringsregler, der gælder frem til udgangen af 2010.

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6.sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1254

E-mail
AD66@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk