

**Bilag 9 til
Fællesindstilling ”Billige boliger” – pilotprojektet - Karens Minde**

09-02-2007

Sagsnr.
1101-294547

FINANSIERING OG GARANTISTILLELSE

Dokumentnr.
2006-34535

Ansøgningen

Kuben Boplan A/S har i brev af den 30. januar 2007 ansøgt kommunen om kommunal garanti for lån i forbindelse med finansiering af projekt for opførelse af i alt 38 ustøttede private andelsboliger, heraf 12 Billigboliger.

Byggeriet kan først startes efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Udover ansøgningen ligger Fondens koncept, dateret d. 1. februar 2007 til grund for indholdet af dette notat.

Kommunal garanti

Kommunen kan efter almenboliglovgivningen stille garanti for lån i forbindelse med opførelse af almene boliger og såkaldt ustøttede private andelsboliger. For almene boliger fastlægges mulige låntyper af staten i henhold til lovgivningen. For ustøttede private andelsboliger gælder ingen særlige restriktioner i forhold til valg af låntyper og lånesammensætning. Ustøttede private andelsboliger er ikke omfattet af Byggeskadefonden.

Kommunen **skal** ved nybyggeri af almene boliger stille garanti for den del af lånet, der ligger mellem 65 % og 80 % af ejendommens værdi. Kommunen **kan** ved ustøttede private andelsboliger yde kommunal garanti for den del af lånet, der overstiger 65 % af ejendommens værdi, men højst op til 80%.

Projektet

Kuben Boplan A/S ønsker at oprette 2 andelsboligforeninger, Vildrose I med 26 almindelige andelsboliger og Vildrose II med 12 Billigbolig andelsboliger, og søger for begge kommunal garanti for den del af lånet, der har sikkerhed mellem 65 % og 80 % af ejendommens værdi.

Vildrose I (ikke Billigboliger)

Omfatter 26 boliger med et gennemsnitligt boligareal på 124,46 m² svarende til i alt 3.236 m². Hertil kommer en andel af fælleslokaler på 29 m² af i alt 43 m². Anskaffelsessummen beløber sig til 81.000.000 kr. Det svarer til 25.031 kr. pr. m² boligareal.¹ Boligerne er dyrere end billige boliger, fordi der etableres 2 badeværelser.

Udgifterne er fordelt således:	Samlet sum	Pr. m ²
--------------------------------	------------	--------------------

¹ Prisen spænder fra 24.600 kr. pr. m² til 25.509 kr. pr. m² afhængig af beliggenhed, hvorvidt der er tale om et enderækkehus m.v, jfr. Fondens mail af den 31. januar 2007.

Grunddug., herunder grundkøbesum:	22.018.000 kr.	6.804,-
Håndværkerudgifter	38.405.000 kr.	11.868,-
Omkostninger	6.405.000 kr.	1.979,-
Bygherrevederlag	14.172.000 kr.	4.380,-
I alt	81.000.000 kr.	25.031,-

Huslejen bliver 11.501 kr. pr. md. ²

I huslejen indgår 144 kr. pr. m² til øvrige driftsudgifter. En væsentlig del af de øvrige driftsudgifter omfatter ejendomsskatter, renovationsudgifter m.v., hvis størrelse er politisk fastlagt, og som fonden dermed ikke har nogen indflydelse på. Dette beløb er fastlagt under forudsætning af, at beboerne selv deltager aktivt i bebyggelsens daglige drift.

Der er ikke indregnet midler til gennemførelse af udskiftning af bygningsdele eller større renoveringsarbejder med professionel hjælp. Hvis sådanne skal gennemføres, vil det være nødvendigt at spare op hertil eller optage yderligere lån i ejendommen med forhøjet husleje til følge. De øvrige driftsudgifter udgør således et mindre usikkerhedsmoment i forhold til fastholdelse af huslejen.

Det kontante indskud for en beregnet gennemsnitslejlighed på 124,46 m² er af Fonden angivet til 620.000 kr. (4.988,50 pr. m²). For en billigbolig på 85 m² er det kontante indskud 85.000 kr. (1.000 kr. pr. m²). Ved en belåning af forskellen på de to indskud korrigeret for arealforskellen, 495.540 kr. (620.000 kr. - 124.460 kr.), med et andelsboliglån i en bank, bliver ydelsen 3.027 kr. brutto og 2.017 kr. netto pr. md³.

Finansiering, Vildrose I

Gæld i andelsboligforening:

1. prioritet: 0-80 % Kontantlån – Realkreditlån – rentetilpasningslån, fast rente
10 år - annuitetslån - p.t. 4.80 %⁴ p.a. årligt i rente.
Løbetid 30 år
Afdragsfrit 10 år
Kommunal garanti 65-80 %

Indskudsfinansiering:

- 15,6 % Andelsboliglån i bank
Løbetid 30 år
- 4,4 % Kontant udbetaling

² Under forudsætning af en finansiering med realkreditlån 80 % = 2.480.000 kr. belånt med et 30-årigt F10 lån, p.t. 4,8 % med en samlet ydelse på 119.040 kr. pr. år.

³ Kilde: Beregning på realkreditinstituttet Nykredits hjemmeside af andelsboliglån på 495.540 kr. over 30 år med afdrag. Hovedstol 505.040 kr., 30-årigt, ÅOP 6,4%. Forudsat en skatteprocent på 40. Beregnet d. 8. februar 2007.

⁴ Oplyst af Fonden i e-mail af den 1. februar 2007.

Vildrose II (Billigboliger)

Omfatter 12 boliger på hver 85 m² svarende til i alt 1.020 m². Hertil kommer en andel af fælleslokaler på 14 m² ud af i alt 43 m². Anskaffelsessummen beløber sig til 24.480.000 kr. svarende til 24.000 kr. pr. m² boligareal.

Udgifterne er fordelt således:	Samlet sum	Pr. m ²
Grundudg., herunder grundkøbesum:	7.058.000 kr.	6.920,-
Håndværkerudgifter	11.118.000 kr.	10.900,-
Omkostninger	1.943.000 kr.	1.905,-
Bygherrevederlag	4.361.000 kr.	4.275,-
I alt	24.480.000 kr.	24.000,-

Husleje - 2005-priser:

Den månedlige husleje bliver 5.000 kr. for billigboligerne på 85 m² i Vildrose II. Huslejen reguleres med 3,5 % pr. år og bliver således for de følgende år:

2005: 5.000 kr.
2006: 5.175 kr.
2007: 5.356 kr.
2008: 5.544 kr.⁵

Huslejen pr. m² pr. år i 2005-priser er 706 kr. Heraf er afsat 144 kr. pr. m² til øvrige driftsudgifter.

En væsentlig del af de øvrige driftsudgifter omfatter grundskatter, renovationsudgifter m.v., hvis størrelse er politisk fastlagt, og som fonden dermed ikke har nogen indflydelse på. Dette beløb er fastlagt under forudsætning af, at beboerne selv deltager aktivt i bebyggelsens daglige drift.

Der er ikke indregnet midler til gennemførelse af udskiftning af bygningsdele eller større renoveringsarbejder med professionel hjælp. Hvis sådanne skal gennemføres, vil det være nødvendigt at spare op hertil eller optage yderligere lån i ejendommen med forhøjet husleje til følge.

De øvrige driftsudgifter udgør således et mindre usikkerhedsmoment i forhold til fastholdelse af huslejen på 5.000 kr. i 2005-priser.

Indskud - 2005-niveau:

Det samlede indskud, den enkelte andelshaver skal betale, er 408.000 kr. Det svarer til 20 % af den samlede anskaffelsessum pr. bolig. Andelshaverne skal betale et kontant indskud på 85.000 kr. (i 2005-kroner), hvilket svarer til ca. 4,4 % af anskaffelsessummen. Hertil kommer et afdragsfrit 5% indskudslån fra Fonden på de resterende 323.000 kr. (15,6%) med pant i andelsbeviset.

⁵ 2008 er startåret for boligerne.

Finansiering, Vildrose II (Billigboliger)

Gæld i andelsboligforening:

0 - 80% af finansieringen:

- | | |
|---------------|---|
| 1. prioritet: | Kontantlån – Realkreditlån – Rentetilpasningslån (p.t. ca. 4.80 % p.a.) - fast rente 10 år - annuitetslån
Løbetid 30 år (erstattes efter 10 år iflg. Fondens koncept af et nyt 30-årigt lån, dvs. i alt 40 år)
Afdragsfrit 10 år + 10 år
Kommunal garanti |
| <hr/> | |
| 2. prioritet: | 3 – 4 % p.a. kassekredit med Fonden som kreditor og Andelsboligforeningen som debitor mod ejerparten i ejendommen.
Variabel rente.
Løbetid 37 år ⁶
Opsat rente.
Afdragsfrit, indtil der er råderum til at påbegynde afdrag.
Lånet udbetales successivt til andelsboligforeningen til dækning af en del af renteudgifterne på realkreditlånet. |

Indskudsfinansiering:

- | | |
|--------|--|
| 15,6 % | 5 % pantebrev udstedt af andelshaver med Fonden som kreditor og med pant i andelsbeviset. Afdragsfrit, indtil der ikke længere er udskudt rentebetaling på lånet til andelsboligforeningen. Løbetid 30 år ⁷ |
| 4,4 % | Kontant udbetaling på 85.000 kr. (2005-priser) |

Hvis renten på realkreditlån stiger inden første ibrugtagning, vil dette blive kompenseret ved, at Fondens lån bliver udstedt med en lavere rente.

Renten på Fondens lån til andelsboligforeningen bliver indledningsvis tilskrevet restgælden - såkaldt udskudt rente. Da den samlede husleje stiger med 3,5% hvert år, og det samtidig forudsættes, at de øvrige driftsudgifter i andelsboligforeningen kun stiger med en prisinflation på 2%, så opstår der et råderum hvert år. Råderummet anvendes til forøgelse af rentebetalingerne på lånet, indtil al udskudt rente er betalt. Herefter kan afdrag på pantebrevene indledes.

Lån med udskudt rente indebærer i det her beskrevne eksempel, at andelsboligforeningens gældsbyrde forøges de første ca. 17 år.⁸

⁶ Fondens økonomibilag s. 5.

⁷ Fondens økonomibilag s. 5.

⁸ Fondens koncept s. 23.

Vurdering af kommunens risiko og finansierings sammensætning

Den kommunale garanti svarende til 65-80% af anskaffelsessummen udgør i alt 15.822.000 kr., der er sammensat således:

Vildrose I:	12.150.000 kr.
Vildrose II (Billigboliger):	3.672.000 kr.

Den kommunale garanti vil blive udløst, hvis der opstår restancer eller tomgang i en af de to andelsboligforeninger, og lejlighederne ikke kan sælges for mindst den aktuelle restgæld på realkreditlånet. Risikovurderingen skal foretages såvel i forhold til billigboligerne som i forhold til de almindelige andelsboliger og disses konkurrenceevne i forhold til alternative boligformer.

Huslejens størrelse kan i forhold til udgangsbudgettet med 5.000 kr. (2005-priser) for 85 m² påvirkes i opadgående retning af 3 forhold:

1. Driftsudgifterne stiger mere end 2 % pr. år
2. Renteudgifterne stiger, fx ved refinansieringen efter de første 10 år
3. Andelshaverne vælger at refinansiere til lån med afdrag.

For de almindelige andelsboliger gælder i princippet de samme 3 forhold. Her kan andelshaverne dog vælge et fastforrentet lån med afdrag fra start, hvilket betyder, at det i realiteten være pkt. 1 og delvist pkt. 2, der udgør et ikke fikseret risikomoment. Til gengæld vil den enkelte bolig blive dyrere, idet den angivne husleje på 11.501 kr. for en gennemsnitsbolig på 124,46 m² er baseret på afdragsfrie lån. Hertil kommer ydelser på en eventuel lånefinansiering af andelsindskuddet.

Fondens bygherrevederlag og egenkapital

Fondens finansiering af rentetilskuddet stammer fra bygherrevederlaget fra salget af boligerne i såvel Vildrose I som Vildrose II. Ifølge Deloitte's risikovurdering skal bygherrevederlaget udgøre mindst 3.500 kr. for at sikre Fondens egenkapital fremover. For Vildrose I er vederlaget 4.380 kr. For Vildrose II er vederlaget 4.275 kr.

Huslejen for en almindelig andelsbolig på 124,46 m² bliver 11.501 kr. pr. md. Såfremt det kontante indskud skal finansieres vil huslejen være højere.

Byggeriet af billigboligerne sættes ikke i gang, før de 26 almindelige andelsboliger er solgt. Boligerne vurderes at være i konkurrence med ejerboliger og andre andelsboliger inden for postnummer 2500 Valby og generelt i hovedstadsområdet. Fonden oplyser dog, at boligerne sælges 10 % under markedspris, fordi der er tale om projektsalg.

Konklusion, risikovurdering:

Der er 4 gennemgående risikomomenter, der kan få indflydelse på kommunens garanti:

- 1) Refinansieringsrisikoen - altså rentestigning på mere end 1 procentpoint frem mod refinansieringen efter 10 år.
- 2) Renoveringsrisikoen: Det faktum, at der ikke spares op til større renoveringsopgaver.

- 3) Markedsrisiko: At de almindelige andelsboliger ikke kan sælges.
- 4) Fondens likviditet og evne til at betale rentetilskud til billigboligerne. Såfremt Fonden ikke kan betale rentetilskud vil huslejen stige til et niveau, der forholds- mæssigt ligger lidt under huslejeniveauet for andelsboligerne i Vildrose I

Finansieringsmodellen for de billige boliger er ikke sædvanlig for støttet byggeri pga. den afdragsfrie periode. I forbindelse med private støttede andelsboliger har kommunen tidligere i enkelte tilfælde godkendt afdragsfrie lån som del af finansieringen. Modellen er en nydannelse på det danske finansielle marked indenfor de senere år. Da der er tale om et pilotprojekt, både i relation til det tekniske koncept og finansieringsmodellen, er usikkerhedsmomenterne naturligt større end vanligt, men kommunens risiko vurderes acceptabel i kraft af konceptopbygningen samt garantiens begrænsede størrelse og prioritetsmæssige placering.