



Besvarelse vedrørende finansiering af alment ungdomsboligbyggeri

Medlem af Borgerrepræsentationen Morten Melchior(C) har den 8. april 2024 stillet spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstillingen 'Nye almene ungdomsboliger, Toftegårds Plads, Valby Hovedstadens Almene Boligselskab'.

Spørgsmål

Forvaltningen bedes give en udredning af økonomien i gængs forstand for et alment ungdomsboligprojekt.

Svar

Finansiering af byggeriet

Alment støttet boligbyggeri er underlagt en ramme (maksimumbeløb), hvilket betyder, at byggeriet ikke må opføres for en større samlet anskaffelsessum end rammen tillader, fordi anskaffelsessummen har betydning for den efterfølgende husleje for beboerne. For ungdomsboliger og familieboliger i København er maksimumbeløbet 23.760 kr. pr. boligetagemeter og et engangsbeløb på 408.130 kr. pr. bolig (2024 tal).

En ungdomsbolig på 40 boligetagemeter vil derfor have et maksimumbeløb på $40 \times 23.760 \text{ kr.} = 950.400 \text{ kr.} + 408.130 \text{ kr.} = 1.358.530 \text{ kr.}$

Maksimumbeløbet finansieres ved kommunal støtte kaldet grundkapital på 10 % af beløbet. 2 % af beløbet finansieres via beboerindskud, som lejerne betaler ved indflytning og de resterende 88 % af beløbet finansieres af realkredit.

Det kommunale grundkapitallån er rente- og afdragsfrit i op til 50 år.

Når boligselskabet har indsendt ansøgning om godkendelse af byggeri på Toftegårds Plads er det dermed, fordi boligselskabet vurderer det muligt at opføre byggeriet indenfor maksimumbeløbet.

Afdelingens økonomiske bæredygtighed i drift

25-04-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 7233

Dokumentnummer i F2
133961

Sagsnummer i eDoc
2024-0128117

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Når projektet er opført og afdelingen er i drift er det overordnede princip i den almene boligsektor, at afdelingerne har en balanceleje, hvorved forstås, at der er overensstemmelse mellem indtægter via beboernes husleje og de udgifter, der er til at drifte afdelingerne.

De løbende omkostninger til vedligeholdelse, henlæggelser og fællesudgifter afholdes således via huslejebetalingen og er derfor ikke underlagt maksimumbeløbet.

Der gives forskellige former for støtte til almene ungdomsboliger i drift for at holde huslejen nede. Således støttes ungdomsboliger med et ungdomsboligbidrag på 213 kr. pr. boligetagemeter (2024). Støtten til en ungdomsbolig på 40 m² vil dermed være på 8.520 kr. årligt. Støtten til ungdomsboliger finansieres af staten med 80 % og 20 % af kommunen.

I Københavns Kommune kan grundskyld for almene ungdomsboliger søges tilbagebetalt, hvilket betyder, at der ikke betales grundskyld for almene ungdomsboliger.

Der ydes desuden for alle almene boliger statslig ydelsesstøtte til betaling af ydelser på realkreditbelåningen efter almenboliglovens § 129.

Ydelsesstøtten er beregnet således, at (ungdomsbolig) projektets beboerbetalning til realkreditlånet er maksimeret til 2,8 % af projektets anskaffelsessum. Den resterende del af låneydelsen betales af staten.

For et ungdomsboligprojekt med f.eks. 50 boliger af 40 m² vil støtten skulle beregnes således:

Tabel 1: Beregning af ydelsesstøtte

Rammesum (Maksimumsbeløb)	2024
40 x 50 = 2.000 m ² x 23.760	47.520.000
50 x 408.130	20.406.500
I alt Rammesum	67.926.500
Finansiering	
Realkreditlån 88 %	59.775.320
Beboerindskud 2 %	1.358.530
Grundkapital 10 %	6.792.650
I alt	67.926.500
Beregning af ydelsesstøtte	
Anslået ydelse på realkreditlån 4 % inklusive afdrag	2.391.013
Beregnet beboerbetalning 2,8 % af anskaffelsessum år 1	1.901.942
Ydelsesstøtten udgør i år 1	489.071

Tabel 2: Den nye boligafdelings realkreditydelse år 1

Anslået ydelse på realkreditlån 4 % inklusive afdrag	2.391.013
Fradraget ydelsesstøtte	489.071
Boligafdelingens realkreditydelse år 1 er herefter	1.901.942

Svaret er offentligt tilgængeligt på Borgerrepræsentationens dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør