



Bilag 3 - Referat af BR-møde den 10. marts 2011 pkt. 49 (FORTROLIGT)(fortroligheden ophævet pr. 7. april 2017)

INDSTILLING OG BESLUTNING

Indstilling om,

1. at Borgerrepræsentationen godkender, at realrenten til brug for beregning af frikøb og udskydelse af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder ændres fra 4 % p.a. til 3 % p.a.

(Økonomiudvalget)

PROBLEMSTILLING

Borgerrepræsentationen (BR) besluttede i 1996 (B.F. 1996, s. 222-242) en fast ensartet praksis for håndtering af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder. Det blev besluttet, at frikøb og udskydelse af kommunens tilbagekøbsrettigheder skulle beregnes som en nutidsværdi baseret på den offentlige ejendomsværdi og en fastsat realrente. Realrenten blev fastsat til 4 % p.a. baseret på et beregnet gennemsnit af realrenten de forrige 70 år. Realrenten har i de senere år været lav, og det forslås derfor, at den realrente, der anvendes til beregning af frikøb og udskydelse af kommunens tilbagekøbsrettigheder, reguleres.

LØSNING

Københavns Kommune har en pligt til at varetage kommunens økonomi på en forsvarlig måde, og det er derfor nødvendigt at regulere realrenten, der anvendes til brug for beregning af frikøb og udskydelse af kommunens tilbagekøbsrettigheder. Dermed sikres det, at kommunen til stadighed handler økonomisk forsvarligt, herunder at den aktuelle realrente er i overensstemmelse med den realrente, der anvendes i beregningsmodellen fra 1996.

Realrenten har nu i en årrække været lav. Økonomiforvaltningen har beregnet gennemsnittet for realrenten siden 1996 med udgangspunkt i en 30-årig realkreditobligation samt nettoprisindekset.

Periode	Gennemsnitlig årlig realrente i pct.
1996-2000	5,22
2001-2005	3,51
2006	3,09
2007	3,54
2008	2,39
2009	3,43

2010	2,67
------	------

Hvis realrenten nedsættes, vil det medføre, at værdien som den enkelte borgere skal betale for at frikøbe tilbagekøbsretten på deres ejendom vil stige, jf. eksempel i bilag 1. Det medfører endvidere, at den samlede værdi af porteføljen af tilbagekøbsrettigheder vil stige tilsvarende.

Kommunens værdi af porteføljen af tilbagekøbsrettigheder antager i dag ca. 6,9 mia. kr. Hvis realrenten ændres til 3 % p.a., vil det betyde, at værdien af porteføljen i dag stiger til 8,8 mia. kr.

Det anbefales at nedsætte realrenten til 3 % p.a. svarende til et gennemsnit for perioden 2006-2010 på ca. 3 % p.a., således at der opnås større overensstemmelse mellem den reelle realrente og den realrente, som anvendes i beregningsmodellen fra 1996.

Størstedelen af ejendommene med tilbagekøbsret kan tilbagekøbes i april måned i et givent år. Ved udarbejdelse af tilbud på frikøb/udskydelse af tilbagekøbsretten på de enkelte ejendomme anvendes der derfor et beregningsår, der udløber d. 31. marts. Tilbud på frikøb og udskydelse af tilbagekøbsrettigheder på de enkelte ejendomme, som forvaltningen udfærdiger, udløber d. 31. marts. 2011. En ændring af realrenten bør derfor skulle træde i kraft fra d. 1. april 2011 og vil ligeledes blive annonceret i Berlingske Tidende d. 1. april 2011.

Økonomiforvaltningen vil med passende tidsintervaller se på udviklingen i realrenten, og såfremt der er væsentlige ændringer i forhold til realrenten, som anvendes i beregningsmodellen for frikøb, indstille en ændring til BR.

ØKONOMI

Værdien af porteføljen af tilbagekøbsrettigheder er ultimo 2010 opgjort til ca. 6,9 mia. kr. og registreret på funktion 9.32.25.8 Andre langfristede udlån og tilgodehavender i kommunens balance. Ændringen af realrenten vil betyde en stigning i saldoen på 1,9 mia. kr., som modsvares på kommunens egenkapital funktion 9.75 i balancen.

VIDERE PROCES

Annonceres i Berlingske Tidende d. 1. april 2011, således at annonceringsdatoen er lig ændringsdatoen.

Claus Juhl

/Bjarne Winge

Oversigt over politisk behandling

INDSTILLING OG BESLUTNING

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at det godkendes, at realrenten til brug for beregning af frikøb og udskydelse af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder ændres fra 4 % p.a. til 3 % p.a.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 1. marts 2011

Indstillingen blev anbefalet.

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.