

# Finansieringsmuligheder

Mandag den 11. juni 2012





Hvilke finansieringsmuligheder er der i en renoveringssag?



- Boligorganisationen
  - Dispositionsfond - bl.a. løbende ydelsesstøtte
  - Arbejdskapital
- Afdelingen
  - Henlagte midler
  - Besparelse på henlæggelser
  - Bortfald af eksisterende lån
- Kommunen/staten/fonde
  - Særlige puljer
- Lånemuligheder
  - Alm. annuitetslån
  - Flexlån
  - Bortfald af eksisterende lån



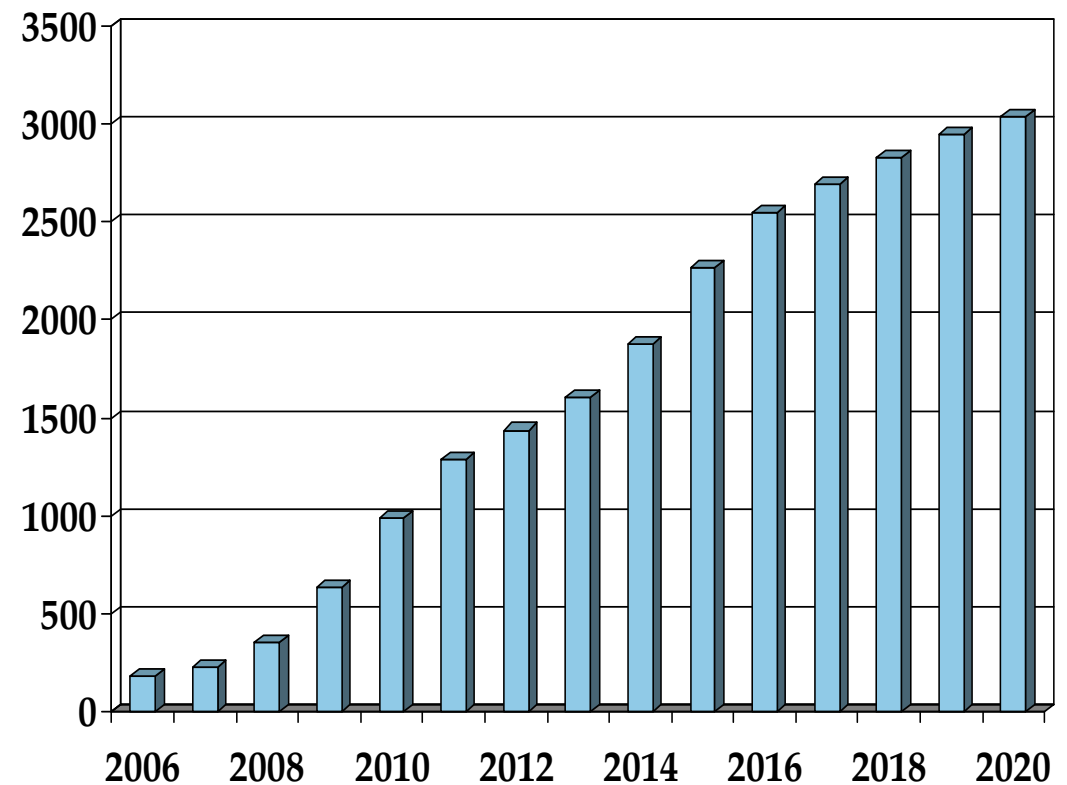
- Støttede midler via Landsbyggefonden
  - Pligtmæssige bidrag
  - Egen trækningsret
  - Udamortiserede lån
  - Særlig driftsstøtte (kapitaltilførsel, driftsstøtte, huslejebidrag/støtte)
  - Renoveringsstøtteordning

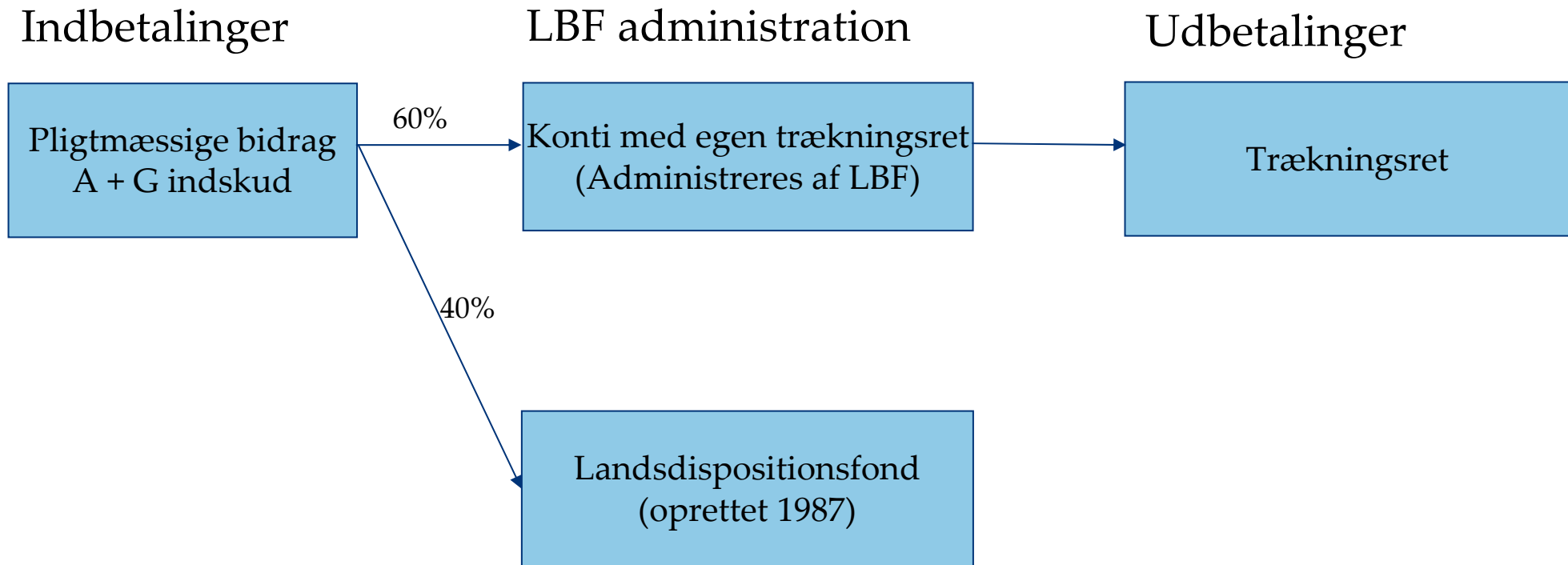




# Landsbyggefonden

- Faktiske indbetalinger til Landsdispositions-fonden 2006-2020 i mio. kr (fra udamortiserede lån)
- Ifølge almenboligloven § 91 er der 14,5 mia. til rådighed 2007 – 2012 til støtte - svarende til 2,4 mia. kr. årligt
- Nye forlig gav 10,5 mia. kr. i alt fra 2013 – 2016 – svarende til 2,64 mia. kr. årligt
- Desuden 5 mia. kr. i alt til afvikling af kø i 2011 – 2013
- Og nedrivningsstøtte på 500 mio. kr fra 2011 – 2014
- Måske flere penge på vej – ny regering





A indskud – afdelinger før 1963

G indskud – afdelinger før 1970

Hvorfor vigtigt?

Fritagelse kan gives for G-indskud –  
kan anvendes som finansiering

- Til forbedrings- og opretningsarbejder – IKKE vedligeholdelse
- Fordeling blandt afdelinger – bestemmes af organisationen
- Kan disponere over kommende 5 års indbetalinger
- Kræver tilsagn fra LBF – før arbejder påbegyndes!

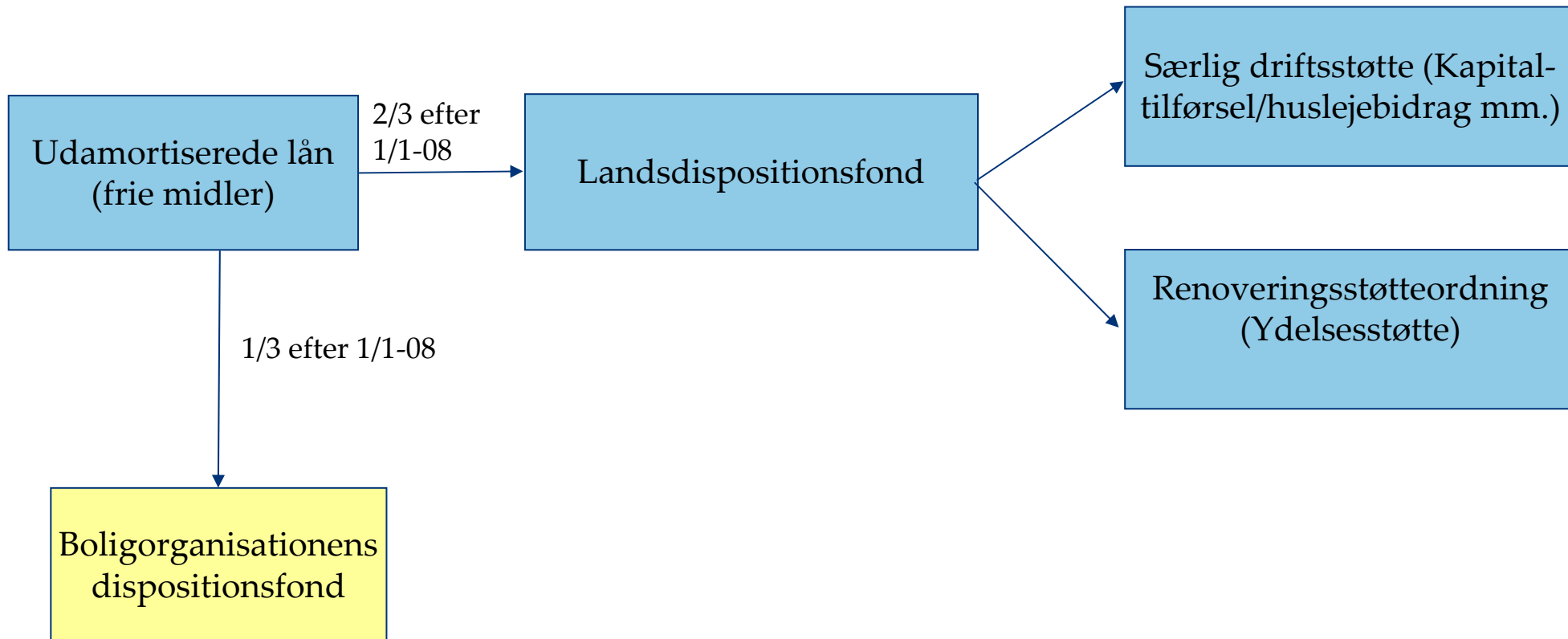
Der kan opnås støtte til 2/3 af arbejderne - sidste 1/3 betales af beboere



## Indbetalinger

## LBF administration

## Udbetalinger



Hvad er vigtigt?

Fritagelse kan gives for indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond – kan anvendes som finansiering



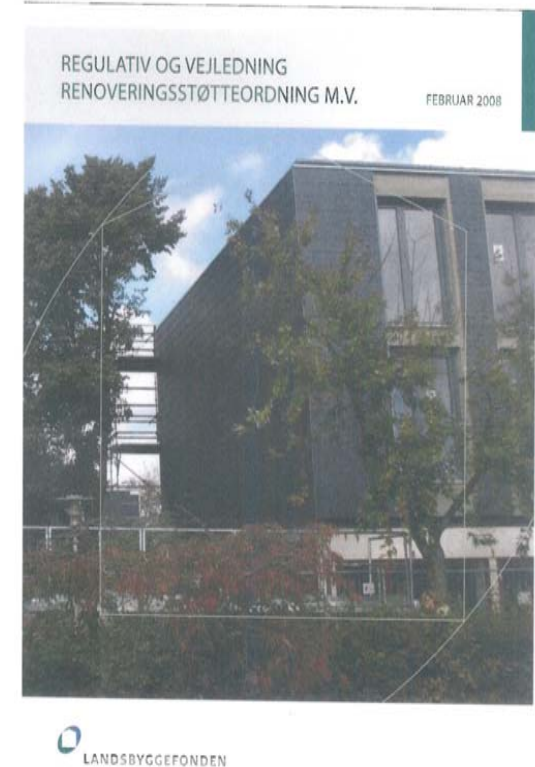
- **Kapitaltilførsel(femtedelsløsning)**
- Til afdelinger med væsentlige økonomiske problemer
- Til opsparede underskud eller som kapitaldepot til løbende underskudsfinansiering (årlige frigivelser)
  - LBF betaler 2/5 – lån og tilskud
  - Boligorganisationen 1/5 - tilskud
  - Kommunen 1/5 - lån
  - Realkreditinstitut 1/5 – lån
- Lån - rente- og afdragsfrit uden tidsbegrænsning – afdrages dog hvis afdelingens økonomi forbedres



- I afdeling Rabalderstræde renoveres for 10 mio. kr.
  - Ved 7,2% i ydelsesprocent giver det 720.000 kr./årlig ydelse
- Kapitaldepotets størrelse
  - Forudsætning: 3% årlig afkast
  - Ved 30 års fast afkast på 720.000 kr. skal depotet være 14,1 mio. kr.
  - Dvs. oprettes år 1 med 1/5 til hver af parterne - 2.820.000 kr.
- Bemærk – rentefølsomt!
  - Hvis renten på afkast falder til 2%, så skal depotet være 16,1 mio. kr.

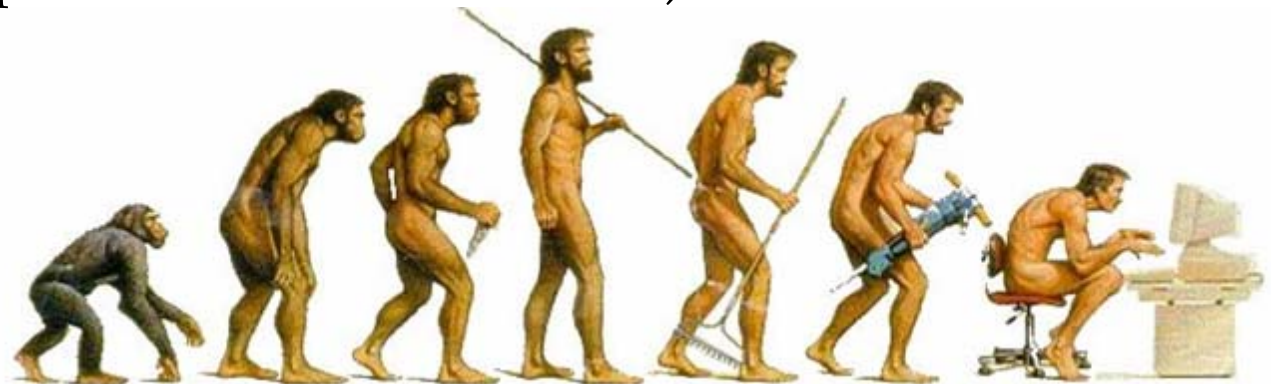
Vigtigt at driften er involveret og kender forudsætningerne – de skal håndtere og implementere i hverdagen

- Støtte til fysiske arbejder
- Gives som ydelsesstøtte
  - Principielt til både opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning og miljø.....
  - Helhedsplan skal udarbejdes
  - Krav om overvejelser om fremtidssikring
  - Ikke igangsat – nødværge OK
  - Minimum 10% af bygningsværdi
  - Behovsbestemt støtte
- Beboerbetalingen: mindst 3,4% af lånets hovedstol.
- For LBF – årsgns. af udbetalinger skal mindst være 3,4%





- Almindelige renoveringssager - stadig 3,4% i ydelse + bidrag
- Prioriterede emner med mindre ydelse:
  - Tilgængelighed
  - Lejlighedssammenlægning
  - Miljøforbedrende foranstaltninger
  - Og andre særlige tilfælde
- Pointe med nye regler:
  - Flere handlemuligheder nu - tidligere kun den faste ydelsesprocent og ellers særlig støtte (kapitaltilførsel/driftsstøtte)
  - Ingen betaler mere



# Eksempel på variabel ydelsesprocent



Før:

Sag med lån for i alt 100 mio. kr. fordelt på:

Byggeskadesag for 70 mio. kr. 3,4%

Miljøsag for 15 mio. kr. 3,4%

Forbedring for 15 mio. kr. 7,2%

Samlet ydelse

2.380.000 kr i ydelse/år

510.000 kr i ydelse/år

1.080.000 kr i ydelse/år

3.970.000 kr i ydelse/år

Nu:

Byggeskadesag for 70 mio. kr. 3,4%

Miljøsag for 15 mio. kr. **2,6%**

Forbedring – følgearb. for 10 mio. kr **6,6%**

Samlet støttet ydelse (for 95 mio. kr)

2.380.000 kr i ydelse/år

390.000 kr i ydelse/år

660.000 kr i ydelse/år

3.430.000 kr i ydelse/år

Forbedring – ustøttet 5 mio. kr. 7,2%

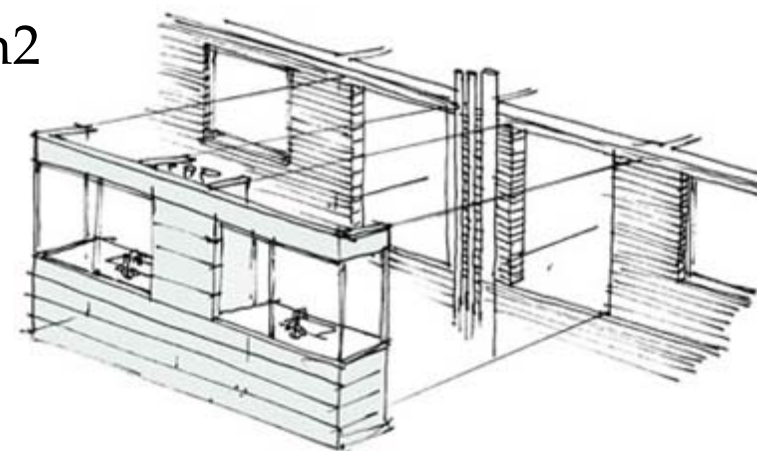
Samlet ydelse for beboerne (for 100 mio. kr)

360.000 kr i ydelse/år

**3.790.000 kr i ydelse/år**

Samlet ydelsesprocent på 3,6% i LBF beregning (3,43 mio/95 mio)

- Afdeling fra 1943 med 99 små boliger
  - 67% er enlige, 79% er uden børn, 13% over 65 år
  - 38% boet mere end 10 år i afdelingen
  - Proces startet i forår 2004, byggeriet er udført
  - Beboerne meget involveret undervejs – bl.a. 3 workshops, beboerundersøgelse
- Elementer i projektet:
  - Karnapper på bygningen
  - Sammenlægning af mindste lejligheder, dog vil 46% være moderne boliger på mindre end 53 m<sup>2</sup>
  - Udnyttelse af loftsrum
  - Renovering af fællesarealer
- Se mere på [www.Stilledal.dk](http://www.Stilledal.dk)



Installationskarnap



## Samvirkende Boligselskaber

3012-5/0051

Stilledal

## Demonstrationsprojekt

Udarbejdet dato: 8. januar 2008  
 Navn på projektleder: Jesper Kærn  
 Navn på økonomimedarb.: Inge Hansen

Etageareal efter ombygning: 5.306 m<sup>2</sup>  
 Boliger: 99  
 Husleje kr. pr. m2 for 2006/2007: 547

Indledende økonomiberegninger - på anlægsudgifter, finansiering og husleje

ANLÆGSUDGIFTER:		Alternativ A	Alternativ B	Alternativ C	Alternativ D
Håndværkerudgifter		65.842.000	0	0	0
Uforudsete udgifter	0 %	609.000	0	0	0
Tillægskøbesum for grunden		360.000	0	0	0
		<u>66.811.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tekniske forundersøgelser		0	0	0	0
Teknikerhonorar	0 %	3.419.000	0	0	0
Tryk, fotokopier og udlæg	0,75 %	200.000	0	0	0
		<u>70.430.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Byggesagshonorar ved index	118,6	1.496.000	0	0	0
Bestyrelsesudgifter		77.000	0	0	0
Byggelånsrenter	5,25 % p.a.				
..... byggetid	14 mdr.	2.194.000	0	0	0
Stempel, indskud, byggetillad. og revision		1.297.000	0	0	0
Genhusningsudgifter ved udgift pr. bolig	0	0	0	0	0
Henlæggelse til 5 års -eftersyn	0,5 %	384.000	0	0	0
Diverse ( forsikr. m.v.) 0,5 -1,5 %	1,0 %	1.002.000	0	0	0
I ALT		<u><u>76.880.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

## Samvirkende Boligselskaber

3012-5/0051

Stilledal

## Demonstrationsprojekt

Udarbejdet dato: 8. januar 2008  
 Navn på projektleder: Jesper Kærn  
 Navn på økonomimedarb.: Inge Hansen

Etageareal efter ombygning: 5.306 m<sup>2</sup>  
 Boliger: 99  
 Husleje kr. pr. m2 for 2006/2007: 547

### FINANSIERING:

Realkreditlån 30 år	LBF-støttede lån	38.300.000	0	0	0
Anden lånetype	ANNUITET 30 år	0	0	0	0
Anden lånetype	ANNUITET 20 år	0	0	0	0
Evt. egenfinansiering (f.eks. arbejdskapital)		0	0	0	0
Frie henlæggelsesmidler		600.000	0	0	0
Kapitaltilførsel		10.000.000	0	0	0
Tilskud fra dispositionsfond		8.000.000	0	0	0
BLF egen trækningsret		19.980.000	0	0	0
		<u>76.880.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

### HUSLEJEVIRKNING pr. år

Realkreditydelse/ LBF-støttede lån	3,7 %	1.417.100	0	0	0
Øvrige lån ydelse (30 årige)	7,2 %	0	0	0	0
Øvrige lån ydelse (20 årige)	8,6 %	0	0	0	0
Evt. rentetab frie midler	1,50 %	0	0	0	0
		<u>1.417.100</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Evt. besparelse på henlæggelser		-191.000	0	0	0
Fritagelse for G-indskud		-31.000	0	0	0
Fritagelse for indbetaling af 50% udamor. lån		0	0	0	0
Bortfald af eksisterende lån på konto 125 og 126		0	0	0	0
Landsbyggefondens huslejestøtte		0	0	0	0
Samlet lejestigning hele ejendommen		<u>1.195.100</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Svarende til kr. pr. m2		225,24	0,00	0,00	0,00
Huslejestigning i %		41,18 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Husleje efter renovering kr. pr. m2		<b>772,24</b>	<b>547,00</b>	<b>547,00</b>	<b>547,00</b>

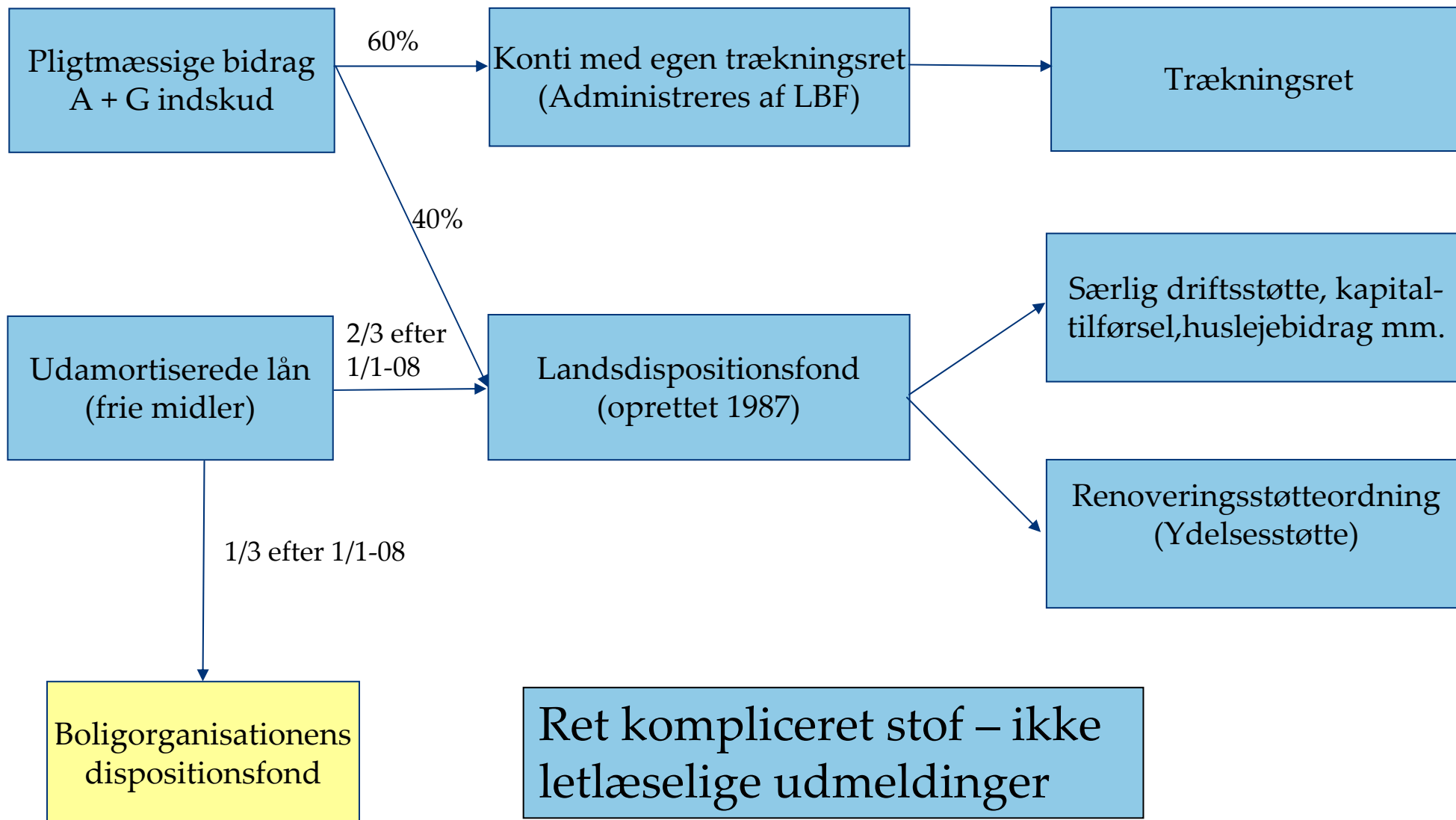
# Landsbyggefondens midler - overblik



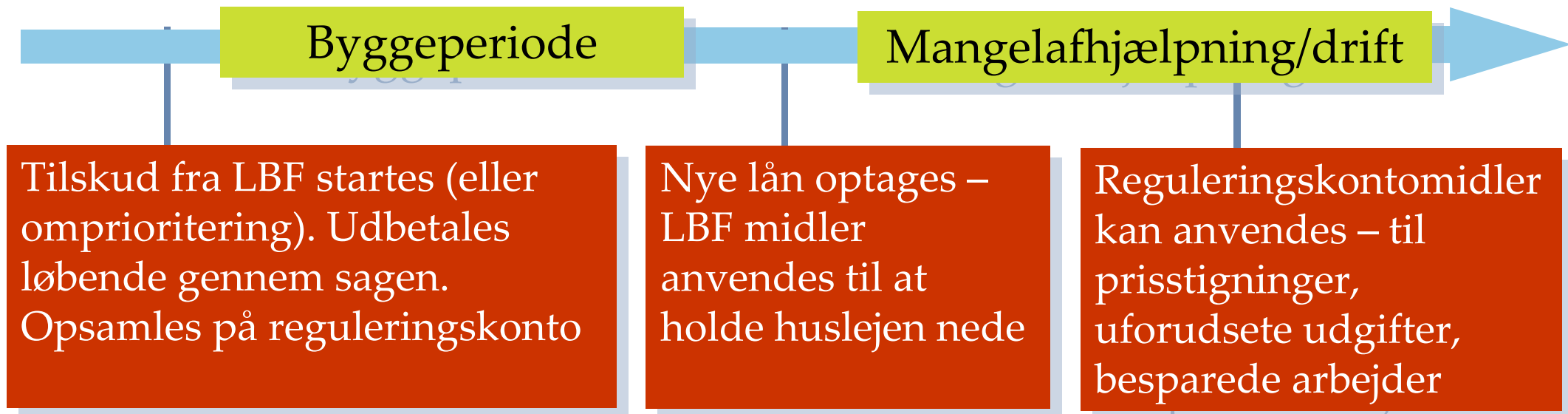
## Indbetalinger

## LBF administration

## Udbetalinger







- Henlægges på kt. 406 – udgiftsføres kt. 124
- Renter skal tilskrives
- Skal opgøres og revideres en gang årligt – sendes til LBF senest 6 mdr. efter årsafslutning (find skema på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk))
- Før brug af pengene – ansøgning til LBF



**Tak for  
opmærksomheden**

- Ret enkelt:

- Beboerindskud 2%
- Kom. grundkapital 7%
- Lån 91%

- Hvad betaler beboerne?

- 2,8% af anskaffelsessum + 0,27% bidrag af lån
- Familieboliger i 2009: 617 kr/m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup>=5.142 kr./måned
- Familieboliger i 2010: 631 kr/m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup>=5.258 kr./måned

- Hvordan bliver beboernes betaling reguleret?

- Opregulering i 45 år (isf. 35 år tidligere)
- Fuld inflationstakst i 20 år, derefter valsetakt

