

Stadsstyrelsen	§ 124	05.05.2014
Stadsfullmäktige	§ 66	14.05.2014

Byggnad av hyresbostäder, ekonomisk grund

327/02.05.06/2014

STST § 124

Beredning: utvecklingsdirektör Sten Frondén

Stadens befolkningsmålsättning 2020 har fastställts till 17 000 invånare. Bostadsprogrammet innehåller för sin del förutsättningar att nå det målet. En årlig byggnadsvolym på 123 bostäder krävs. Av dessa ska 32 vara hyresbostäder och 19 har beräknats att ska byggas i kommunal regi.

Hyresläget har förbättrats sedan sommaren 2013. Nu finns det ett större utbud av privat ägda hyreslägenheter. Ett kombinerat hyres- och ägarbostadsobjekt planeras i Fredsby. Om det lyckas skulle där färdigställas ca 15 hyresbostäder till sommaren 2015. Ytterligare några andra privata objekt är under planering, men de är huvudsakligen fråga om ägarbostäder.

Den kommunala bostadsproduktionen har också ett socialt mål. Avsikten är att erbjuda förmånliga hyreslägenheter åt även unga och mindre bemedlade familjer.

Lovisa stad bör förbereda sig på att verkställa egna hyresobjekt enligt följande:

2014:	Forsby	20 bostäder
2015:	Gråberg, norra delen	20 bostäder
2016:	Liljendal, Sävträsk	10 bostäder
	Gråberg, norra delen	10–20 bostäder

Medelstorleken på bostäderna beräknas till 48 m². Med ett genomsnittligt pris på 2 500 euro per kvadratmeter skulle priset per lägenhet bli 120 000 euro. Den årliga kostnaden på kommunala bostadslägenheter blir då 2,4 miljoner euro.

Stadens bostadsproduktion bör ske genom att stadens egna fastighetsaktiebolag är byggherre. Detta kräver å sin sida att staden som ägare stärker fastighetsbolagens ekonomiska bas genom att öka på det egna kapitalet.

I diskussioner med bolagens disponenter har olika finansieringsalternativ och deras effekter setts över. Önskemålet från de största bolagen har varit en egen finansieringsandel på 20 % av byggkostnaden. I bilaga presenteras mera detaljerat effekterna av den egna finansieringsandelen.

Stadsstyrelsen	§ 124	05.05.2014
Stadsfullmäktige	§ 66	14.05.2014

Med ovannämnda antaganden skulle den månatliga utgångshyran uppgå till 15,11 euro per kvadratmeter.

En egen finansieringsandel på 10 % sänker hyran med totalt 1,11 euro per månad.

En finansieringsandel på 15 % medför en sänkning på 1,67 euro per månad.

Månadshyran skulle med 15 % egen andel uppgå till 13,44 euro per månad.

Hyreskalkylerna görs noggrannare för vart objekt för sig. I det skedet beaktas också lånevillkoren, i praktiken kan det bli något lägre hyra om Finansierings- och utvecklingscentralen för boendets (ARA) lånevillkor tillåter det.

Den totala investeringsandelen för stadens del beror på vilken stödandel som väljs:

10 % ger en årlig investering i ökat eget kapital i bolagen på 225 000 €

15 % ger en årlig investering i ökat eget kapital i bolagen på 337 500 €

20 % ger en årlig investering i ökat eget kapital i bolagen på 450 000 €

Bilaga nr 56.

Föredragning: stadsdirektör Olavi Kaleva

Förslag: För att nå den nivå i produktionen av hyresbostäder som bostadsprogrammet förutsätter föreslår stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar bevilja stadens egna fastighetsbolag ett kapitaltillskott på 15 % av de beräknade byggnadskostnaderna.

Kapitaltillskottet upptas i bolaget som fritt eget kapital i form av medel i byggnadsfond eller som förhöjning av aktiekapital.

Stadsstyrelsen beslutar i vart enskilt fall om beviljandet av kapitalandelen.

För ändamålet används budgetanslag eller för ändamålet reserverade fondmedel.

Beslut: Enligt förslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.

Stadsstyrelsen	§ 124	05.05.2014
Stadsfullmäktige	§ 66	14.05.2014

FM § 66

Bilaga nr 40.

Förslag: Stadsfullmäktige beslutar bevilja stadens egna fastighetsbolag ett kapitaltillskott på 15% av de beräknade byggnadskostnaderna.

Kapitaltillskottet upptas i bolaget som fritt eget kapital i form av medel i byggnadsfond eller som förhöjning av aktiekapital.

Beslut: Enligt förslaget.
