



Notat

Bilag 3: Kommunal støtte i form af kapitaltilførsel, garanti og grundkapital

16-04-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 7462

Dokumentnummer i F2
134354

Sagsnummer i eDoc
2024-0131269

Renovering og nye boliger, Boligforeningen 3B, afd. Lønstrupgård

Nedenfor er redegjort for det samlede kommunale bidrag til projektet i form af kommunal garanti/regaranti for realkreditlån på op til 563,4 mio. kr., kapitaltilførsel(lån) på 0,2 mio. kr., og grundkapitallån på 16,9 mio. kr. samt lån til forhøjelse af maksimumbeløbet på 3,4 mio. kr.

Kommunens garantiforpligtelse

Kommunens garantistillelse er en forudsætning for, at Landsbyggefonden vil yde støtte i form af regaranti og ydelsesstøtte til renoveringen, jf. almenboliglovens regler herom. Størrelsen på garantien afklares med boligorganisationen og långiver inden for den afsatte ramme i forbindelse med byggeregnskabet. Landsbyggefonden regaranterer for 50 % af kommunens garanti for et støttet lån på i alt ca. 231,7 mio. kr. Det betyder, at kommunens samlede nettogaranti maksimalt vil udgøre 115,9 mio. kr. for dette lån.

Ligeledes er kommunens garantistillelse for lån til nybyggeri en forudsætning for statens tilsagn om ydelsesstøtte, jf. almenboligloven.

Garantien medfører ikke i sig selv bevillingsmæssige konsekvenser for Teknik- og Miljøudvalget. Garantien kommer kun til udbetaling, såfremt boligafdelingen ikke selv kan betale ydelserne på lånene. Forvaltningen har ikke på nuværende tidspunkt indikationer på, at garantien vil komme til udbetaling.

Kapitaltilførsel

Det bemærkes, at Borgerrepræsentationen har godkendt en kapitaltilførsel (lån) på 0,2 mio.kr ved den tidligere godkendelse af 20. september 2018.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene boliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88% realkreditlån, 10 % kommunalt grundkapitallån og 2 % beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, som derefter udbetaler lånet til den almene

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

driftsherre. Grundkapitallånet skal afdrages af den almene boligafdeling senest efter 50 år, men er rentefrit i hele perioden.

Driftsudgifter til ungdomsboliger

De årlige kommunale driftsudgifter til ungdomsboligbidrag til de 10 indstillede ungdomsboliger forventes at udgøre ca. 12.780 kr. (2024-priser). Udgiften er lovpligtig.

Med hjemmel i almenboliglovens § 101 yder kommunen hvert år et tilskud, der svarer til størrelsen af den kommunale grundskyld, som boligerne betaler. Borgerrepræsentationen blev orienteret om lovhjemlen ved møde den 16. juni 1988, hvor forsamlingen tiltrådte, at der blev ydet tilskud. Dette har siden været fast kommunal praksis. Grundskyld for de 10 ungdomsboliger forventes fremover at udgøre ca. 4.500 kr. årligt pr. bolig tillagt en årlig stigning på op til 7 %.

Der er afsat en pulje under Økonomiudvalget med varige driftsmidler til håndtering af Teknik- og Miljøforvaltningens udgifter til ungdomsboligbidrag og grundskyldstilskud forbundet med grundkapital afsat i Budget 2020. Midlerne i puljen vil blive overført til Teknik- og Miljøudvalget efter boligernes ibrugtagelse.

Forhøjet maksimumbeløb

Reglerne om finansiering af almene boligprojekter er midlertidigt ændret på grund af pristigninger i byggesektoren, således, at det er muligt at overskride maksimumbeløbet med op til 20 % og finansiere overskridelsen med kommunale lån og lån fra Landsbyggefonden, hvis byggeprojektet opfylder betingelserne herfor. Kommunens andel på 10 % af forhøjelsen gives på betingelse af, at Landsbyggefonden yder lån på 90 % af forhøjelsen.

Table 1: Finansbevilling - frigivelse af midler

Udvalg	At-punkt	Aktivitet/projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr. (2024p/l)	
					År 2024	I alt
TMU	3.	Grundkapitallån til nye almene familieboliger	Finansposter	8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden)	15.860	15.860
TMU	3	Grundkapital til nye almene ungdomsboliger	Finansposter	8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden)	1.036	1.036
TMU	4.	Lån vedrørende overskridelse af maksimum	Finansposter	8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden)	3.400	3.400
I alt		-	-	-	20.296	20.296

Table 2 Overview of municipal support to capital contribution, equity and guarantee

Type arbejder	Midler afsat i Budget 2013 til reovering	Grundkapitallån	Kommunal garanti			
	Kapitaltilførsel, lån		Støttede reoveringslån	Ustøttede reoveringslån	Støttede lån til nye boliger	I alt
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Reovering	0,2		231,7	211,3		443
Nye boliger		16,9			120,4	120,4
I alt	0,2	16,9	231,7	211,3	120,4	563,4

Lovgrundlag: lov om almene boliger §§ 91, 92, 97, 118 og 127.