

29. Kommunegaranti til bygningsfornyelse (2010-42015)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til to konkrete garantier i byfornyelsessager.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at stille garanti for et realkreditlån på 2.476.000 kr. med 100 % garanti til finansiering af bygningsfornyelsesarbejderne på ejendommen Ægirsgade 49,
2. at stille garanti for et realkreditlån på 3.920.000 kr. med 100 % garanti til finansiering af bygningsfornyelsesarbejderne på ejendommen Kronborggade 3.

Problemstilling

På grund af situationen på det finansielle marked, er kommunen i de to nævnte byfornyelsessager blevet bedt om at stille de nødvendige garantier. Hvis garantiene ikke gives, vil bygningsfornyelsesarbejderne ikke blive gennemført, og ejendommenes ejere vil have lidt et tab blandt andet på forgæves projekteringsomkostninger.

Forvaltningen forventer, at kommunen i flere ejendomme med tilsagn om støtte, vil blive bedt om at stille en kommunegaranti.

Løsning

Det indstilles, at Borgerrepræsentationen beslutter at stille de to foreslåede garantier.

I de vekslende love om sanering og byfornyelse har der siden 1980 været en hjemmel for kommunen til at garantere for byggelån og realkreditlån til finansiering af byfornyelsen i det omfang, der kræves særlig sikkerhed for belåningen. I 80'erne og 90'erne stillede kommunen en række garantier for at sikre at byfornyelsesprojekter (sanering) blev gennemført.

Siden har der ikke været samme behov for kommunegarantier. I de seneste år har kommunen ikke garanteret for et eneste byggelån og kun garanteret for enkelte realkreditlån. Hovedparten af de eksisterende kommunegarantierne er mere end 10 år gamle, og med den prisudvikling, der har været på ejendomsmarkedet, vurderer forvaltningen, at garantiene ikke længere er en risiko, der bør tillægges vægt.

De nuværende regler står i byfornyelseslovens § 16, og for tiden kan der kun garanteres for lån til ejere af private udlejningsejendomme.

Ved behandling af sager om kommunegarantier vil forvaltningen sikre, at långiverens krav om garanti er rimeligt og korrekt beregnet i forhold til ejendommens værdi og de foranstående prioriteter. Forvaltningen har her mulighed for at gå i dialog med långiveren eller forlange, at ejeren får et alternativt lånetilbud og derved gøre garantiens størrelse til et konkurrenceparameter.

Økonomi

Garantierne er eventualforpligtelser, der ikke umiddelbart har bevillingsmæssige konsekvenser for Teknik- og Miljøudvalget. I tilfælde af, at et lån med garanti misligholdes, vil kommunen som kautionist blive bedt om at indfri gælden, hvorefter der vil blive gjort regres mod ejeren. Eventuelle tab på garantier vil blive afholdt af de kommende byfornyelsesbudgetter. Staten refunderer 50 %, jf. byfornyelseslovens § 19.

Videre proces

Efter Borgerrepræsentationens godkendelse af garantiforpligtigelsen, sendes erklæringerne om kommunegaranti til underskrift hos borgmesteren og forvaltningens direktør, hvorefter de sendes til bank og kreditforening. Garantierne noteres hos Koncernservice.

Hjalte Aaberg

/

Ulrik Winge

bilag

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 06.04.2010

Indstillingen blev anbefalet.

