



Bilag 3 - økonomi

Renovering og nye almene boliger, 3B afd. 6074 Lønstrupgård

Nedenfor er redegjort for det samlede kommunale bidrag til projektet i form af kommunal garanti/regaranti for realkreditlån på op til 368,9 mio. kr., kapitaltilførsel (lån) på 0,2 mio. kr. og grundkapitallån på 16,33 mio. kr.

Kommunens garantiforpligtelse

Reglerne om garantistillelse er ændret. Fra den 1. juli 2018 garanterer staten 100 % for støttede realkreditlån. Kommunen regaranterer overfor staten. Landsbyggefondens regaranti overfor kommunen bibeholdes. Kommunen garanterer fortsat for de ustøttede lån. Kommunens garantiforpligtelse beregnes som hidtil og omfatter den del af lånet, som har pantesikkerhed udover 60 %. Det vil sige, at kommunens samlede risiko ikke påvirkes af, om det er garanti eller regaranti.

Kommunens garantistillelse er en forudsætning for, at Landsbyggefonden vil yde støtte i form af regaranti og ydelsesstøtte til de indstillede renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens regler herom. Ligeledes er kommunens garantistillelse for lån til nybyggeri en forudsætning for statens tilsagn om ydelsesstøtte, jf. almenboliglovens regler.

Kommunen stiller garanti/regaranti for realkreditbelåningen i fornødent omfang. Størrelsen på garantien afklares med boligorganisationen og långiveren inden for den afsatte ramme i forbindelse med byggeregnskabet. Landsbyggefonden regaranterer for 50 % af kommunens regaranti for det støttede renoveringslån.

Lånenes størrelse fremgår af tabel 2 nedenfor, og der er redegjort for det foreløbige garantibehov.

De kommunale garantier er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi. Garantierne kommer kun til udbetaling, såfremt boligafdelingen ikke selv kan betale ydelserne på lånene. Forvaltningen har ikke på nuværende tidspunkt indikationer på, at garantierne vil komme til udbetaling.

18. juni 2018

Sagsnr.
2015-0062275

Dokumentnr.
2015-0062275-138

Sagsbehandler
Anne Mette Friis Pedersen

Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Lån til kapitaltilførsel

En kapitaltilførsel bidrager til at reducere huslejestigningerne ved at finansiere dele af renoveringen eller løse andre økonomiske problemer i afdelingerne for eksempel opsamlede driftsunderskud. Landsbyggefonden har vurderet, at der er behov for kapitaltilførsel på 1 mio. kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen (1/5) er et rente- og afdragsfrit lån, der tilbagebetales, når afdelingen skønnes at have mulighed herfor. Det kommunale lån på 0,2 mio. kr. finansieres af Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden) af de 50 mio. kr., der er afsat i Budget 2013 (F19) til renovering af almene boliger, jf. tabel 1 og 2 nedenfor

Kommunens grundkapitallån

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

For det anbefalede projekt bliver det kommunale grundkapitallån 16,33 mio. kr. (inkl. 5 % til reguleringer), jf. tabel 1 og 2 nedenfor.

Driftsudgifter til ungdomsboliger

De årlige kommunale driftsudgifter til ungdomsboligbidrag til de 10 indstillede ungdomsboliger forventes at udgøre ca. 14.887 kr. (2019-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. 3.648 kr. årligt pr. bolig.

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 2014. Midlerne i puljen vil blive overført til Teknik- og Miljøudvalget efter boligernes ibrugtagelse.

Tabel 1 Finansbevilling – frigivelse af midler

Udvalg	At-punkt	Aktivitet/projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr.	
					År 2018	I alt
TMU	1.B	Kapitaltilførsel	Finansposter	8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden)	200	200
TMU	2.C	Grundkapital til nye almene familieboliger	Finansposter	8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden)	15.430	15.430
TMU	2.C	Grundkapital til nye almene ungdomsboliger	Finansposter	8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden)	899	899
I alt		-	-	-	16.529	16.529

Tabel 2 Oversigt over kommunal støtte til kapitaltilførsel, grundkapital og garanti

Type arbejder	Midler afsat i Budget 2013 til renovering	Grundkapitallån	Kommunal garanti			
	Kapitaltilførsel, lån		Støttede renoveringslån	Ustøttede renoveringslån	Støttede lån til nye boliger	I alt
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Renovering	0,2		160,2	86,5		246,7
Nye boliger		16,3			122,2	122,2
I alt	0,2	16,3	160,2	86,5	122,2	368,9

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

Foreløbig oplysning om garantibehov for lån til renovering:

De anslåede samlede byggeudgifter er af 3B oplyst i 2015-prisindeks. Udgifterne er fremskrevet til 2018-prisindeks (byggeomkostningsindeks 2018K1, stigning 3,7 %).

Støttet lån 160,2 mio. kr. - 100 % garanti (Landsbyggefonden regaranterer for 50 % heraf) - garantibehov er oplyst af långiver.

Ustøttet lån 86,5 mio. kr. - 100 % garanti - garantibehov er oplyst af långiver.

Ustøttede lån forventes reduceret med 10 mio. kr. Reduktionen skyldes anden finansiering i form af egenfinansiering, kapitaltilførsel, tilskud mv. og er oplyst af 3B. Da anden finansiering først kan opgøres senere, indstilles de maksimale lån nu.

Foreløbig oplysning om garantibehov for lån til nybyggeri:

Støttet lån 143,7 mio. kr. - max. 85 % garanti = 122,2 mio. kr.