KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

NOTAT

7. juni 2019

Sagsnr.
2019-0134592

Dokumentnr.
2019-0134592-3

Sagsbehandler
Pia Lund

Bilag 3. Orientering om nye regler for grundkapital til etablering af almene familieboliger.

Formålet med dette notat er at orientere om en ændring af lov om almene boliger vedrørende grundkapitallån, der er trådt i kraft den 1. januar 2019.

Tilsagn og grundkapital
Kommunen kan give tilsagn om støtte til etablering af nye almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Godkender kommunen et alment boligbyggeri, forpligter den sig samtidig til at yde et lån til finansiering af byggeriets anskaffelsessum kaldet grundkapitallån. Lånet er rentefrit samt afdragsfrit i op til 50 år.

Regler indtil udgangen af 2018
Grundkapitallånet har ifølge lov om almene boliger som udgangspunkt udgjort 14 % af anskaffelsessummen, men i perioden 1. juli 2012 til 31. december 2018 har det kommunale grundkapitallån dog været fastsat til 10 % med henblik på sikring af en stabil tilsagns- og byggeaktivitet.

Regler fra 2019 til 2020
De nye regler er et resultat af regeringens og KL´s aftale om kommunernes økonomi for 2019. Formålet med reglerne er dels at give kommunerne en stabil planlægningshorisont og dels at indføre en såkaldt differentieret grundkapitalmodel for familieboliger.

Den differentierede model skal gøre det billigere for kommunerne at tilvejebringe mindre familieboliger til de grupper, der har særligt behov herfor. Det vil sige unge, mindre husstande, enlige og udsatte borgere. Modellen gælder i to år, hvorefter regeringen vil vurdere om den har haft effekt, og om den skal videreføres.

Skemaet viser grundkapitalen i % af anskaffelsessummen for perioden 2019 – 2020.

Grundkapital	8 %	10 %	12 %
Ældreboliger/ plejeboliger		X	
Ungdomsboliger		X	
Familieboliger - gennemsnitligt bruttoetageareal mindre end 90 m²	X		
Familieboliger - gennemsnitligt bruttoetageareal fra 90 m² til og med 104 m²		X	

Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Familieboliger med gennemsnitligt bruttoetageareal lig med eller større end 105 m²			X

Ændringen i grundkapitalreglerne vedrører altså primært små og store familieboliger, mens grundkapitalen til ældreboliger, ungdomsboliger og familieboliger i mellemgruppen forbliver 10 %, som har været normen siden 2012.

Regler efter 1. januar 2021
Den 1. januar 2021 vil nedsættelsen af grundkapitalen ophøre og derefter udgøre 14 pct. af anskaffelsessummen for alle boligtyper.

Konsekvens
De ændrede regler betyder en lavere udgift for kommunen til grundkapitallån, i det omfang kommunen giver tilsagn til familieboligprojekter med en gennemsnitlig boligstørrelse under 90 m² og tilsvarende højere, hvis gennemsnitsstørrelsen er over 104 m².

Et lavere grundkapitallån modsvares af et højere realkreditlån og omvendt. Beboerindskuddet er uændret 2 %.

Grundkapitallånets størrelse har ingen betydning for huslejens størrelse, idet den såkaldte egenbetaling på realkreditlånet beregnes på grundlag af den samlede anskaffelsessum. Det vil sige uafhængigt af det konkrete realkreditlåns størrelse.

Gennemgang af familieboligprojekter 2016 - 2018
For at få et billede af, hvad lovændringen vil kunne betyde for kommunen, har forvaltningen undersøgt hvor mange familieboligprojekter, der har fået tilsagn i perioden 1. januar 2016 til 31. december 2018.

Det bemærkes, at de nye regler ikke har retsvirkning for disse projekter, der er godkendt inden 2019.

- 24 projekter med familieboliger har fået tilsagn
- 10 projekter heraf har en gennemsnitlig boligstørrelse under 90 m²
- 5 projekter heraf har en gennemsnitlig boligstørrelse på 105 m² eller derover.
- 9 projekter heraf har en gennemsnitlig størrelse mellem 90 m² og 104 m².