



Bilag 3: Kommunal støtte i form af kapitaltilførsel og garanti

Renovering og nye boliger, Boligforeningen 3B, afd. 471 Tranehave-gård

Nedenfor er redegjort for det samlede kommunale bidrag til projektet i form af kommunal garanti/regaranti for realkreditlån på op til 251,6 mio. kr., kapitaltilførsel(lån) på 0,2 mio. kr. og grundkapitallån på 11,6 mio. kr.

Kommunens garantiforpligtelse

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. Kommunen stiller garanti for realkreditbelåningen i fornødent omfang. Størrelsen på garantierne afklares med boligorganisationerne og långiverne inden for den afsatte ramme i forbindelse med byggeregnskabet. Landsbyggefonden regaranterer for 50 % af kommunens garanti for det støttede lån på i alt ca. 77,8 mio. kr. Det betyder, at kommunens samlede netto-garanti maksimalt vil udgøre 212,7 mio. kr. af de samlede støttede og ustøttede lån. Den kommunale garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi. Garantien kommer kun til udbetaling, såfremt boligafdelingen ikke selv kan betale ydelserne på lånet. Forvaltningen har ikke på nuværende tidspunkt indikationer på, at garantien vil komme til udbetaling.

Lån til kapitaltilførsel

En kapitaltilførsel bidrager til at reducere huslejestigningerne ved at finansiere dele af renoveringen eller løse andre økonomiske problemer i afdelingerne, fx opsamlede driftsunderskud. Landsbyggefonden har vurderet, at der er behov for kapitaltilførsel.

Kommunens andel af kapitaltilførslen er et rente- og afdragsfrit lån, der tilbagebetales, når Landsbyggefonden skønner, at afdelingen har 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 ungdomsboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 % realkreditlån, 10 % kommunalt grundkapitallån og 2 % beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til

05-10-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 14341

Dokumentnummer i F2
57356

Sagsnummer i eDoc
2022-0298896

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

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 11,6 mio. kr. (inkl. 10 % til reguleringer), jf. tabel 1 og 2 nedenfor.

Driftsudgifter til ungdomsboliger

De årlige kommunale driftsudgifter til ungdomsboligbidrag til de 72 indstillede ungdomsboliger forventes at udgøre ca. 127.000 kr. (2022-priser). Ungdomsboligbidrag er et tilskud, der gives til de almene boligorganisationer for at sikre, at huslejen i almene ungdomsboliger ikke bliver for høj. 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 mødet den 16. juni 1988, hvor de godkendte, at der blev ydet tilskud. Dette har siden været fast kommunal praksis. Grundskyld for de 72 almene 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 2017. Midlerne i puljen vil blive overført til Teknik- og Miljøudvalget efter boligernes ibrugtagelse.

Tabel 1: Finansbevilling - frigivelse af midler

Udvalg	At-punkt	Aktivitet/projekt	Bevil-ling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr.	
					År 2022	I alt
TMU	4.	Kapitaltilførsel	Finansposter	8.32.24.5	200	200
TMU	5.	Grundkapital til nye almene ungdomsboliger	Finansposter	8.32.24.5	11.578	11.578
I alt		-	-	-		11.778

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		77,8	173,8		251,6
Nye boliger		11,6			80,5	92,1
I alt	0,2	11,6	77,8	173,8	80,5	332,1

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