Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Bilag 2

FASER OG LOVGRUNDLAG
- almene nybyggeri- og renoveringsprojekter

Faser i almene byggeprojekter
Almene nybyggeri- og renoveringsprojekter behandles af kommunen i fire faser.

Ved renoveringsprojekter støttet af Landsbyggefonden behandles projekterne også af Landsbyggefonden i faserne.

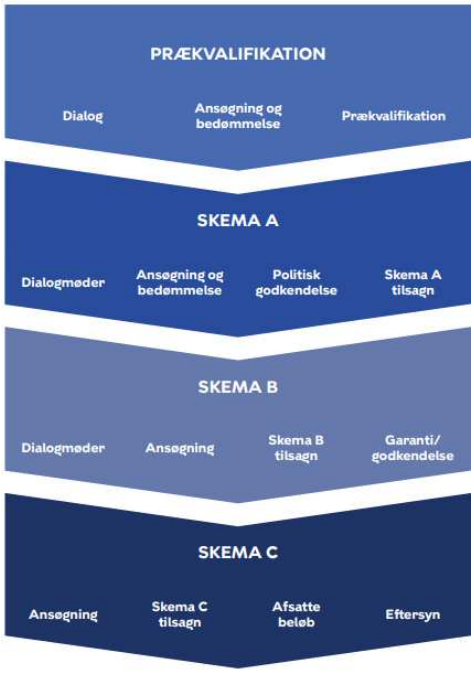
Fase 1 – Prækvalifikation
Idéoplæg til et alment byggeprojekt prækvalificeres af Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen – herefter KTF.

Fase 2 - Skema A
Et skitseforslag til nybyggeriprojekt med budget godkendes af KTF. Byggeriets pris en endnu ikke endelig kendt. Skitseforslag til renoveringsprojekter godkendes af Borgerrepræsentationen.

Fase 3 – Skema B
Efter endelig projektering/licitation er byggesagens økonomi fastlagt, og realkreditlån og garantiprocent kan beregnes af realkreditinstituttet.

Indstilling om garantistillelse forelægges
Klima-, Miljø- og Teknikudvalget – herefter KTU.

Fase 4- Skema C
Når byggeregnskabet er godkendt af KTF, sker der en endelige regulering af realkreditlån.



Lovgrundlag for at kommunen kan stille garanti
Lovgrundlaget om kommunal garantistillelse for lån til almene nybyggeriprojekter fremgår af almenboliglovens § 118 og § 127 samt styrelseslovens § 41 og lånebekendtgørelsens § 15.

Borgerrepræsentationen har delegeret kompetencen til at give tilsagn om kommunal støtte til nybyggeri af almene familie- og ungdomsboliger til KTF (i møde af 30. maj 2024).

Det fremgår af styrelseslovens § 41, at påtagelse af garantiforpligtigelse skal træffes af kommunalbestyrelsen. Denne beslutning kan ikke delegeres til forvaltningen, men Borgerrepræsentationen kan i henhold til lånebekendtgørelsens § 15 bemyndige KTU til at træffe beslutning om påtagelse af garantiforpligtelser, når lånets størrelse og garantiprocent er fastlagt. Derfor indstilles garantistillelse til det konkrete projekt til godkendelse i KTU i fase 3, hvor byggesagens økonomi er fastlagt, og realkreditlån og garantiprocent kan beregnes.

Har Borgerrepræsentationen godkendt at stille garanti, og der er givet tilsagn herom til bygherre, kan KTU ikke efterfølgende afvise en korrekt ansøgning om garantistillelse.

I renoveringssager med lån støttet af Landsbyggefonden godtgør fonden halvdelen af kommunens evt. tab som følge af garantiforpligtigelsen jf. almenboliglovens § 91.