

GRUNDKØBSLÅN

Grundkøbslån

Folketinget har vedtaget ændringer af planloven og almenboligloven. Lovændringerne giver bl.a. Københavns Kommune mulighed for at yde et grundkøbslån med henblik på etablering af almene boliger i lokalplanlagte boligområder, hvor grundudgifterne ikke muliggør byggeri af almene boliger inden for maksimumbeløbet.

Formålet med at anvende grundkøbslån til almene boligprojekter er at understøtte en alsidig boligsammensætning i byen. Lånet kan ydes til alle almene boligtyper, dvs. familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger.

Borgerrepræsentationen har i forbindelse med Boligpakken afsat 300 mio. kr. til at yde grundkøbslån til almene boligprojekter i København i perioden 2015-2025.

Det ekstra grundkøbslån kan højst dække forskellen mellem 'normale' grundudgifter for alment byggeri og de samlede grundudgifter vedr. den aktuelle byggeret. En normal grundudgift fortolkes som 20 % af maksimumbeløbet for almene familieboliger eksklusiv energitillæg (23.280 kr. pr. m² i 2018), svarende til 4.656 kr. pr. m² boligareal. Projekter med grundpriser herover kan således ydes støtte. Der er ikke noget lovgivningsmæssigt maksimum for, hvor stort et grundkøbslån et projekt kan modtage.

Der kan ikke ydes grundkøbslån i lokalplanområder, hvor der i lokalplanen er stillet krav om almene boliger.

Den egentlige tildeling af grundkøbslån til konkrete projekter indstilles til Borgerrepræsentationen af Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kriterier - udmøntning af grundkøbslån

Til brug for vurdering af grundkøbslånet for konkrete projekter anvendes et sæt kriterier, der understøtter målsætningen om en blandet boligsammensætning:

1. Beliggenhed

Der gives i udgangspunktet grundkøbslån til projekter, beliggende i områder, hvor den almene boligandel med fordel kan øges. Der tildeles som udgangspunkt ikke grundkøbslån til projekter i områder med over 25 % almene boliger. Projekter i områder med mange almene boliger (20-25 %) skal kunne bidrage positivt til området. I den sammenhæng er skoledistriktsgrænserne valgt som geografisk målestok.

2. Boligtype

Den påtænkte boligtype skal udgøre et passende tilskud til den øvrige boligsammensætning i området – eksempelvis ved at tilbyde en anden boligtype end den, der er dominerende i området.

3. Prissætning af grunden/byggeretten

En ekstern ejendomsvaluar skal vurdere grundens pris for at sikre et markedskonformt niveau. Endvidere vil Københavns Kommune vurdere, hvorvidt det ansøgte støttebeløb udgør en passende størrelse i forhold til den afsatte pulje.

Den endelige vurdering, af hvorvidt der indstilles grundkøbslån til et alment boligprojekt på en given grund, foretages på baggrund af en samlet vurdering på tværs af de tre kriterier. Det er dog en betingelse, at grunden er prissat på et markedskonformt niveau. Der vil fortsat være situationer, hvor der er behov for at indgå partnerskabsprojekter med boligorganisationer eller grundejere for at realisere konkrete projekter.

GRUNDKØBSLÅN

Ansøgning om grundkøbslån

Såfremt et projekt forudsætter grundkøbslån for at kunne realiseres, skal København Kommune ansøges herom. Det sker som led i den ordinære ansøgningsproces.

Forud for indsendelse af en egentlig prækvalifikationsansøgning skal der i forbindelse med et ønske om grundkøbslån tages kontakt til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling. Sammen med Økonomiforvaltningen gennemføres en indledende vurdering af placering, boligtype og grundpris, jf. ovenstående kriterier. I den forbindelse skal projektet kort beskrives, herunder den grundpris som boligorganisationen har drøftet med grundejer. Det er en forudsætning at boligorganisationen foretager en forhandling om prisen. Boligorganisationen kan overveje at inddrage egen eksterne mæglervurdering i den forbindelse.

Såfremt det foreslåede projekt vurderes at opfylde kriterierne, kan Teknik- og Miljøforvaltningen herefter afgive et administrativt forhåndstilsagn til grundkøbslån. Kontakt tidligt i processen skal sikre, at boligorganisationerne ikke udvikler projekter, der ikke vurderes levedygtige. Det administrative forhåndstilsagn er ikke en endelig godkendelse.

Herefter kan et projekt indsendes med henblik på prækvalifikation. Projekter, der indebærer grundkøbslån, følger herefter den samme bedømmelsesproces og de samme kvalitetskrav som andre typer projekter.

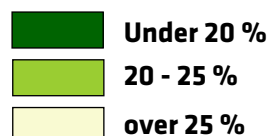
Såfremt prækvalifikation opnås, indsendes ansøgning om skema A samt en uddybende ansøgning om grundkøbslån. Herunder skal der bl.a. redegøres for købsaftale, aftalevilkår, betingelser mv., der kan have indflydelse af vurderingen af, hvorvidt grunden er markedskonformt prissat.

Den egentlige tildeling af grundkøbslån til konkrete projekter indstilles herefter til Borgerrepræsentationen af Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen sammen med indstilling om skema A-tilsagn til samme projekter. Såfremt grundkøbslånet tildeles, kommer dette til udbetaling i forbindelse med, at grundsælger overdrager grunden til boligorganisationen.

Forhåndstilsagn om grundkøbslån

For at sikre boligorganisationerne de bedste muligheder for at indgå grundkøbsaftaler, kan der tidligt i processen gives et tilsagn fra Københavns Kommune, om en grund og den forventede pris er kvalificeret til tildeling af grundkøbslån.

Forhåndstilsagn kan opnås ved at indsende adresse, antal etagemeter, pris samt andre relevante forhold til Københavns Kommune.



Skolegrunddistrikter pr. juli 2018
- andel almene boliger i %

