

Notat

Støttet byggeri, introduktion

Den almene sektor er bygget op om princippet, at der skal være rimelige boliger til rimelige priser. Dette er blandt andet understøttet af, at de almene boligselskaber har mulighed for at optage lån på særlige vilkår mod nogle betingelser fastsat af Staten. En af disse betingelser er, at kommunen skal godkende mange af boligselskabernes dispositioner. Blandt andet skal kommunerne sikre, at boligselskaberne ikke foretager uforsvarlige økonomiske dispositioner. At det er kommunen der skal godkende disse dispositioner er ud fra princippet om, at lokalkendskabet vægter mest.

Derfor vil Økonomiudvalget og i nogle tilfælde Byrådet blive præsenteret for sager hvor kommunen skal give tilladelse til fx lånoptagelse. Nedenfor er en gennemgang af de mest almindelige dispositioner som Økonomiudvalget og Byrådet bliver præsenteret for samt relevante begreber.

Helhedsplaner er et samlet begreb for henholdsvis fysiske og boligsociale helhedsplaner. De boligsociale helhedsplaner er planer for en ca. 4 årig periode hvor der igangsættes forskellig boligsociale tiltag for at løfte boligområder. De fysiske helhedsplaner er en større renovering af boligerne og et område.

De fysiske helhedsplaner gennemføres i tæt samarbejde med Landsbyggerfonden (LBF). Et sagsforløb ved LBF tager ca. mellem 4 til 10 år. Mange af de helhedsplaner der derfor er i gang på nuværende tidspunkt er planer der er igangsat omkring år 2010. Sagen både ved kommunen og LBF, håndteres i et system der hedder Bossinf og er opbygget omkring 3 skemaer.

Skema A: Godkendelse af projektidé. Her præsenteres ideen samt et foreløbigt budget.

Skema B: Godkendelse af projektøkonomi, efter at projektet har været i udbud (dette tager mellem 9 og 17 måneder).

Skema C: Godkendelse af regnskab. Når byggeriet er gennemført skal regnskabet godkendes.

Et projekt deles op i støttet arbejde og ustøttet arbejde. Det støttede arbejde er arbejder som LBF kan give støtte til dvs. betale afdragene på lånene for afdelingen. De vil blandt andet ud fra projektets anskaffelsessum og afdelingens nuværende husleje beregne hvor meget af afdelingens lån LBF vil betale. Hvis huslejen er meget høj i forvejen vil man kunne se, at LBF betaler alle afdragene og huslejen vil derfor ikke stige til trods for renoveringer i millionklassen.

Kapitaltilførsel gives til eksisterende afdelinger. Tilførslen gives primært ved fysiske helhedsplaner for blandt andet at holde huslejeniveauet nede, men kan også gives uafhængigt heraf fx til afvikling af oparbejdet gæld. Det er Landsbyggerfonden der fastlægger beløbets størrelse. Kapitaltilførslen sker ved en såkaldt 1/5-dels ordning. Realkreditinstituttet, kommunen og boligselskabet betaler hver 1/5 og Landsbyggerfonden betaler 2/5. Kommunen yder lånet som et rente- og afdragsfrit lån. Kommunen kan dog i praksis opstille nærmere betingelser, såsom særlige tilbagebetalingsbetingelser.

Nybyggeri

Behandlingen er ligesom ved fysiske helhedsplaner opbygget i skema A-B-C i systemet Bossinf. Her er kommunen dog den eneste der skal godkende projektet. Når kommunen godkender et nybyggeri accepteret kommunen også at betale et grundkapitaltilskud.

Grundkapitaltilskud er fastsat til 14% af anskaffessummen. Dette beløb har dog siden 2012 været nedsat til 10 % men dette udløber den 31.12.2018. Grundkapitaltilskuddet gives kun ved nybyggeri. Kommunen yder lånet som et rentefrit lån og boligselskabet afdrager på lånet, når ejendommens økonomi efter LBFs skøn, tillader det. Tilbagebetaling skal dog påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse, men det ses ikke særlig tit at det sker før de 50 år. Beløbet udbetales til boligselskabet, når de har haft udgifter til byggeriet, svarende til grundkapitaltilskuddets størrelse. Det kan derfor ikke altid forudses hvornår tilskuddet skal udbetales, men det er som regel ca. 1 år efter godkendelsen af skema B. Grundkapitaltilskuddet kan i nogen tilfælde finansieres ved salg af grund.

Husleje og udlejningsmuligheder

Som en del af vurderingen om lånoptagelse er en økonomisk forsvarlig disposition skal Økonomiudvalget blandt andet medtage overvejelser om udlejningsmuligheder samt om denne type lejligheder med den fremtidige husleje, kan betales af en slagelseborger med en gennemsnitlig indkomst. En gennemsnitlige lejeniveau for region Sjælland for familieboliger er af LBF fastsat til 822 kr./m²/år. Det er derfor en politisk beslutning om et huslejeniveau på op til 1000 kr./m²/år er acceptabel. Det kan dog her være vigtigt at skelne mellem lånoptagelse til nødvendige renoveringer eller tilvalgte forbedringer.

Råderet

Beboerne har mulighed for at lave visse forbedringer i deres lejlighed mod et huslejetillæg. Disse forbedringer kaldes råderet. Det kan være fx køkken eller bad. Det er afdelingsbestyrelsen der godkender rammerne for maksimal lånoptagelse pr. lejlighed, men ellers er der valgfrihed for den enkelte beboer til at sammensætte det køkken eller bad som de ønsker.

Kommunal garanti gives både ved nybyggeri, helhedsplaner og ved lånoptagelse til ekstraordinære renoveringer. Garantistillelse for lån i almene boliger er ifølge lånebekendtgørelsen ikke omfattet af den fastsatte grænse for kommunale lånoptagelse. Den indgår derfor ikke i kommunens beregninger og der er ikke krav om blandt andet deponering. Det er realkreditselskaberne der fastsætter den kommunale garanti ud fra det færdige projekts belåningsværdi.

Ved helhedsplaner regaranterer Landsbyggefonden for 50 % af de støttede lån.