



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

Sekretariat  
Toftevej 43, 9440 Aabybro  
Tlf.: 7257 7777 Fax: 7257 8888  
www.jammerbugt.dk

Find [selvbetjeningsløsninger](#) og [kontaktoplysninger](#) på vores hjemmeside

Steen Lund Albrechtsen  
Direkte 7257 7111

23-01-2017  
Sagsnr.: 03.02.10-G01-1-17

Transport-, Bygnings- og Bolig- ministeriet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K  
Att. Minister Ole Birk Olesen

## Finansiering og garantistillelse i forbindelse med opførelse af boliger efter Lov om almene boliger

På baggrund af nogle konkrete eksempler ved kommunale garantistillelser til almene boligprojekter ønsker Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune at gøre opmærksom på nogle uhensigtsmæssigheder i forbindelse med finansieringen og garantistillelsen ved almene boligprojekter.

Jammerbugt Kommune har gennem de sidste år oplevet at kreditinstitutterne anmoder om en større og større andel af lånene som kommunale garantier. Som eksempel kan oplyses at ved et projekt til en samlet anskaffelsessum på 18,1 mio. kr. er der hjemtaget lån på 15,9 mio. kr. Kreditinstituttet har udmålt en garanti på 79,47% af lånets størrelse. Sammenholdes det med at kommunen har ydet en grundkapitallån på 10% af anskaffelsessummen, (1,8 mio.kr.) har kommunen dermed økonomiske forpligtigelser i form af lån og garanti på over 14,4 mio.kr., hvilket svarer til ca. 80% af projektets værdi.

Kommunalbestyrelsen undrer sig over, at kommunen efterhånden skal bære så stor en risiko ved at give tilsagn til almene boligprojekter. På den baggrund anmoder Kommunalbestyrelsen derfor Ministeren om, at revurdere lovgivningen omkring finansiering og garantistillelse til almene boligprojekter.

Kommuner skal i forbindelse med et tilsagn til en boligorganisation om opførelse af almene boliger, stille garanti for lån optaget til boligprojektet. Dette er reguleret i §127 i lovbekendtgørelsen (pt. gældende LBK 1103 af 15. august 2016) der har følgende ordlyd:

**§ 127.** *Det er en forudsætning for tilsagn om ydelsesstøtte, at kommunalbestyrelsen eller regionsrådet garanterer for lån efter § 118, stk. 1 og 2. Garantien omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.*

Formuleringen vedr. ejendommens værdi er reelt set nærmest uændret i almenlovgivningen, men der skete en væsentlig ændring af garantiforpligtigelsen afledt af vedtagelsen af BEK nr. 687 af 20. juni 2007 om værdifastsættelse af pant og lån i

fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.  
Her ændres værdiansættelsen til, at der efter §11 skal foretages en rentabilitetsberegning.

Konkret foretages den rentabilitetsberegning enehændigt af det kreditinstitut, som lånene i det almene boligprojekt er optaget i.  
Erfaringerne fra Jammerbugt Kommune viser, at disse rentabilitetsberegninger efterhånden foretages på forudsætninger, der afviger væsentligt fra de faktiske forhold. I det anførte eksempel (angivet ovenfor) har kreditinstituttet i deres beregning vurderet en samlet huslejeindtægt, der er ca. 100.000 kr. mindre årligt (svarende til 12,25%) end den faktiske husleje, som projektet er godkendt med og som boligerne udlejes til uden problemer.

Problemstillingen har dels administrativt fra Jammerbugt Kommune og dels via et nordjysk tværkommunalt samarbejde indenfor det almene område været rejst overfor kreditinstitutterne. Disse henviser typisk til deres stigende forpligtigelser om at konsolidere sig og deres krav om at minimere deres risiko samt at de har bemyndigelsen til at foretage rentabilitetsberegningen ud fra egne præmisser.

Kommunalbestyrelsen er bekendt med deres ret til generelt at afvise almene boligprojekter, men det er kommunalbestyrelsens opfattelse, at den almene boligsektor er et godt supplement til øvrige boligformer. Kommunalbestyrelsen ønsker derfor fortsat at indgå i almene boligprojekter med boligorganisationerne i de områder, der vurderes at være behov for det. Dog ønsker Kommunalbestyrelsen, at det kan gøres på nogle vilkår, hvor kommunen har større indflydelse på de økonomiske forpligtigelser, som tilsagn til almene boligprojekter medfører.

Venlig hilsen



Mogens Gade  
Borgmester



Henrik Hartmann Jensen  
Kommunaldirektør

Kopi: Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg