

FINANSIERINGSMULIGHEDER

Finansieringen af almene pleje- og ældreboliger er ens uanset hvem der er bygherre.

Fordelingen er flg.

- Grundkapitalen har siden 1. juli 2012 været på 10 pct.
- Beboerindskud er på 2 pct. og
- Låneprocenten er på 88 pct.

Staten yder tilskud til servicearealer:

Almenboliglovens § 140. Kommunalbestyrelsen kan på statens vegne give tilsagn om tilskud til etablering af servicearealer. Tilskuddet kan ydes til kommuner, regioner, selvejende institutioner og almene boligorganisationer.

§ 141. Tilskuddet til servicearealer udgør 40.000 kr. pr. bolig, dog maksimalt 60 pct. af anskaffelsessummen for servicearealet, inkl. moms. Tilskuddet ydes som et engangstilskud, der udbetales, når anskaffelsessummen er endeligt godkendt for såvel servicearealerne som for de boliger, servicearealerne etableres i tilknytning til. Tilskuddet bogføres som et anlægstilskud på funktion 00.25.18, gruppering 002.

Lån i Kommune Kredit:

Reglerne for støttede lån til pleje- og ældreboliger er bestemt af lov om almene boliger m.v.

Der er automatisk låneadgang til udgiften ekskl. grundkapitalen ved opførelse af almene ældreboliger, herunder plejeboliger (støttet boligbyggeri) efter Almen Boligloven.

Servicearealer, der etableres i forbindelse med plejeboliger, er ikke omfattet af låneadgangen.

Det er boligdelen som er låneadgangsgivende med 88 pct. af den samlede anskaffelsessum. Kommunen kan optage lån inkl. Moms. (Undtaget for kommunen). Den maksimale løbetid for lån til plejeboliger er hos Kommune Kredit 30 år. Nye støttede lån til pleje- og ældreboliger etableres som rentetilpasningslån med fast rente i 10 år og løbetid på 30 år.

En lånefinansiering af grundkapitalen forudsætter, at der er ledig låneramme eller dispensation.

Beboernes andel af ydelsen på lånet udgør 2,8 pct. p.a. af anskaffelsessummen med tillæg af det fulde administrationsbidrag. Staten betaler resten af ydelsen.

Fordelen ved at optage lån i Kommune Kredit frem for i et almindeligt realkreditinstitut er, at der ikke beregnes låneomkostninger samt tinglysningsafgift af lånet. Der betales desuden ikke administrationsbidrag og kommunen får momsrefusion vedrørende servicearealerne. Servicearealerne konteres på funktion 00.25.18. Servicearealer vil typisk have et særskilt matrikel nr. Hvis kommunen lejer servicearealerne hos et boligselskab, skal anskaffessummen deponeres.

Ishøj kommune har 3 lån i Kommune Kredit vedrørende Kærbo. Den samlede restgæld udgør ultimo 2021 100.445.342 kr., og er specificeret i nedenstående oversigt:

Lånenr.	Hovedstol kr.	Restgæld kr.
Kærbo 2, Låne nr. 200933892	43.943.000	27.362.653
Ældrevenlige boliger Kærbo, Låne nr. 200933894	50.192.000	31.253.813
Kærbo 3, Låne nr. 200933895	67.175.000	41.828.875
Lån Kærbo i alt		100.445.341

Deponering

Ifølge lånebekendtgørelsens § 6 kan kommunen deponere et beløb på en særlig konto i et pengeinstitut, eller deponerer obligationer med en tilsvarende kursværdi i et pengeinstitut, et realkreditinstitut eller i Kommune Kredit.

Ifølge §6 stk. 3 I låneperioden eller aftaleperioden kan der af det deponerede beløb eller de deponerede obligationer efter 1 år årligt hæves eller frigives en femogtyvendedel (1/25) i 25 år. Endvidere kan der hvert år i låneperioden eller aftaleperioden hæves eller frigives de til de deponerede beløb tilskrevne renter. Hvis kommunen i årene, efter at deponeringen er foretaget, har ledig låneramme, kan kommunen nedbringe det deponerede beløb med et beløb svarende til den ledige låneramme.

Deponeringsbeløbet kan i tilfælde af at boligselskabet ikke er momsregistreret blive forhøjet i forhold til momsen.

Hvis boligselskabet ikke har likviditeten til at finansiere servicearealerne, vil de bede kommunen om en garanti for lånet.

Sale and lease back

I Indenrigs- og Boligministeriets "Vejledning om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.", er der et særligt afsnit om plejehjem og ældreboliger:

7.7. Særligt vedrørende plejehjem og ældreboliger

Vedrørende situationer, hvor en kommune sælger plejehjem til en almen boligorganisation eller en selvejende organisation med efterfølgende ombygning til ældreboliger, som kommunen visiterer til, skal det bemærkes, at disse ikke falder ind under de situationer,

som er nævnt i bekendtgørelsens § 11, idet der ikke foreligger en aftale, herunder en leje- eller leasingaftale om benyttelse af en ejendom, lokaler, anlæg m.v. Det samme gælder, når en kommune sælger allerede opførte ældreboliger til en afdeling af en almen boligorganisation, men beholder anvisningsretten. Der er som følge heraf heller ikke deponeringspligt i disse situationer. Den anvisningsret og de hermed forbundne økonomiske forpligtelser, kommunen er pålagt, adskiller sig således fra et salg/genleje-forhold eller en driftsoverenskomst mellem kommunen og den almene boligorganisation bl.a. som følge af, at det er den ældre, der står som lejer og betaler husleje og boligindskud.

I nedenstående skema beskrives 4 modeller:

Model:	Deponering:	Afbetaling af lånet sker;	Serviceareal:	Betydning for IK's likviditet	Anlægsrammen:
1. Ishøj Kommune bygger 30 nye boliger med normalt serviceareal knyttet hertil. Ishøj Kommune drifter	Ingen deponering	<p>Beboerindskuddet er 2 % af lånets hovedstol.</p> <p>Låneadgang, støttet boligbyggeri: Lånet, der maksimalt kan være over 30 år, etableres med en hovedstol, der svarer til 88 pct. af anskaffelsessummen på projektet.</p> <p>Afdrag sker via beboere, der afdrager over huslejen i 30 år</p>	<p>Skal finansieres af kommunen. Er ikke omfattet af låneadgangen.</p> <p>Der opnås momsrefusion, hvis der bygges i kommunalt regi.</p>	<p>Medmindre kommunen får en dispensation, belastes IK med byggesum til servicearealer og grundkapitalindskud 10 pct.</p> <p>Landsbyggefonden udbetaler det indbetalte beløb til bygherren. Hvis kommunen er bygherre, vil Landsbyggefonden udbetale de 10 pct. til kommunen. Så er det udgiftsneutralt.</p> <p>Kommunen kan oprette en byggekredit, og kan hjemtage lånebeløb løbende i takt at udgifterne kommer ind, hvilket så ikke belaster kommunens likviditet, men låneporteføljen.</p>	<p>Udgifterne til servicearealerne belaster IK's anlægsramme.</p> <p>Ifølge KL er funktionen 0.25.19 ikke omfattet af anlægsrammen, hvorfor anlægsudgifter ud over servicearealerne ikke belaster anlægsrammen. Servicearealer konteres på funktion 00.25.18.</p>

<p>2. Alment boligselskab bygger, Ishøj Kommune drifter</p> <p>Almindelig drift, som belaster servicerammen.</p>	<p>Hvis boligselskabet ejer servicearealerne, skal kommunen deponere anlægssum for servicearealerne jf. lånebekendtgørelsen Frigives over 25 år Jf. lånebekendtgørelsen.</p> <p>Hvis kommunen har overskud på lånerammen, kan det bruges til at nedskrive den deponerede saldo, uanset om det er første år, eller senere i afdragsperioden.</p>	<p>Hvis det almene boligselskab bygger, kan de ikke låne i Kommune Kredit. Det kan fordyre lånet og dermed huslejen. Lån til opførelse af almene ældreboliger kan have en løbetid på op til 30 år (fastsat i lov om almene boliger). Kommunen skal til gengæld ikke betale for administration og bygherreudgifter, samt sagsbehandlingsomkostninger.</p>	<p>Servicearealer, der etableres i forbindelse med plejeboliger, er ikke omfattet af låneadgangen. Finansieringen af udgifter til etablering af servicearealer er ens uanset hvem der er bygherre.</p> <p>Kommunen lejer servicearealerne, og så er det en kommunal udgift.</p>	<p>Hvis Ishøj Kommune sælger grunden til det almene boligselskab, vil der være en indtægt herfra.</p> <p>Hvis kommunen ejer servicearealerne, belastes likviditeten med byggesum til servicearealer. Hertil vil der også komme likviditetstræk vedrørende grundkapitalindskud. Grundkapitalinskuddet konteres på funktion 09.32.24.</p>	<p>Det er boligselskabet, der bygger, hvilket ikke belaster kommunens anlægsramme.</p> <p>Hvis IK ejer servicearealerne, belastes anlægsrammen.</p>
<p>3. Alment boligselskab bygger og drifter</p> <p>Boligdelen kører efter almenboligloven om servicearealer. Kommunen lejer. Det man betaler til boligselskabet, er almindelig drift, som belaster servicerammen.</p>	<p>Hvis boligselskabet ejer servicearealerne, skal kommunen deponere anlægssum for servicearealerne jf. lånebekendtgørelsen Frigives over 25 år? Jf. lånebekendtgørelsen.</p> <p>Hvis kommunen har overskud på lånerammen, kan det bruges til at nedskrive den deponerede saldo,</p>	<p>Hvis det almene boligselskab bygger, lånes der ikke i Kommune Kredit. Det kan fordyre lånet og dermed huslejen. Lån til opførelse af almene ældreboliger kan have en løbetid på op til 30 år (fastsat i lov om almene boliger). Kommunen skal til gengæld ikke betale for administration og bygherreudgifter, samt sagsbehandlingsomkostninger.</p>	<p>Det forudsættes, at denne udgift betales af boligselskabet, og det vedrører derfor ikke kommunen. Finansieringen af udgifter til etablering af servicearealer er ens uanset hvem der er bygherre. Kommunen lejer servicearealerne, som så er en kommunal udgift.</p>	<p>Hvis Ishøj Kommune sælger grunden til det almene boligselskab, vil der være en indtægt herfra. Hertil vil der også komme likviditetstræk vedrørende grundkapitalindskud. Grundkapitalinskuddet konteres på funktion 09.32.24.</p>	<p>Det er boligselskabet, der bygger, hvilket ikke belaster kommunens anlægsramme.</p>

	uanset om det er første år, eller senere i afdragsperioden.				
4. Alment boligselskab bygger og drifter + Køber og drifter Kærbo Boligdelen kører efter almenboligloven om servicearealer. Kommunen lejer, Det man betaler til boligselskabet, er almindelig drift, som belaster servicerammen.	Hvis boligselskabet ejer servicearealerne, skal kommunen deponere anlægssum for servicearealerne jf. lånebekendtgørelsen Frigives over 25 år? Jf. lånebekendtgørelsen. Hvis kommunen har overskud på lånerammen, kan det bruges til at nedskrive den deponerede saldo, uanset om det er første år, eller senere i afdragsperioden.	Hvis det almene boligselskab bygger, lånes der ikke i Kommune Kredit. Det kan fordyre lånet og dermed huslejen. Lån til opførelse af almene ældreboliger har en løbetid på 30 år (fastsat i lov om almene boliger). Kommunen skal til gengæld ikke betale for administration og bygherreudgifter, samt sagsbehandlingsomkostninger.	Det forudsættes, at denne udgift betales af boligselskabet, og det vedrører derfor ikke kommunen. Finansieringen af udgifter til etablering af servicearealer er ens uanset hvem der er bygherre. Kommunen lejer servicearealerne, som så er en kommunal udgift.	Hvis Ishøj Kommune sælger grund og bygninger til det almene boligselskab, vil der være en indtægt herfra. Hertil vil der også komme likviditetstræk vedrørende grundkapitalindskud. Grundkapitalindskuddet konteres på funktion 09.32.24.	Det er boligselskabet, der bygger, hvilket ikke belaster kommunens anlægsramme.

Opførelse/køb af servicearealerne

Servicearealerne finansieres som en kommunal anlægsudgift, der lægger beslag på en del af anlægsrammen. I driftsfasen indgås der en driftsaftale om administration og vedligehold af de samlede arealer, altså både plejebolig og servicearealerne.

Leje af servicearealerne

Servicearealerne ejes af boligselskabet og kommunen opnår brugsret til servicearealerne ved at være lejer. Kommunen indgår en lejeaftale, som inkluderer afbetalingen på byggelånene, og der foretages en deponering svarende til opførelsesomkostninger, som nedskrives årligt over lejeperioden.