



Notat – Ansøgning om grundkapital til alment byggeri

Sagsnavn: Budget 2026-29
Sagsnummer: 00.01.00-S55-4-24
Skrevet af: Søren Degn-Pedersen
E-mail: soren.degn-pedersen@randers.dk
Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik
Dato: 1. august 2025
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2026-2029)

Randers Kommune har modtaget tre ansøgninger om grundkapital til almene boliger i projekter forskellige steder i Randers by. Der er modtaget ansøgninger til projekter ved Thors Bakke (*uafklaret hvilken boligforening, der er bygherre*), Vangdalen (*Randers Boligforening af 1940*) og Bækkestien (*Møllevænget og Storgaarden*).

Projekterne omfatter byggerier af henholdsvis 32 seniorboliger (Thors Bakke), 10 seniorboliger (Vangdalen) og 17 seniorboliger (Bækkestien). Ansøgningerne er vedlagt som bilag.

Forvaltningen har kvitteret for modtagelsen af ansøgningerne, men har ikke igangsat en egentlig sagsbehandling af materialerne, da der ikke resterer midler til grundkapital for nyt alment boligbyggeri.

Forvaltningen har dog foretaget en umiddelbar vurdering af de modtagne ansøgninger. Det gælder generelt for de modtagne ansøgninger, at økonomien i projekterne er underbelyst herunder finansierungsplaner, forventede huslejeniveauer og forventet kommunal regaranti. Desuden fremgår ansøgningerne uden forventede tidsplaner samt dokumentation for, hvordan projekterne vil overholde regler om offentlige udbud. Endelig vil det forud for en egentlig sagsbehandling være nødvendigt at indhente oplysninger om den planmæssige vurdering og bæredygtighedscertificering af projekterne. I et konkret projekt ses desuden manglende redegørelse for, hvorfor anvendelsen af delegeret bygherre er en nødvendig løsning.

Hvis projekterne skal realiseres, forudsættes således en forudgående sagsbehandling, ligesom der skal afsættes budget til grundkapitaltilskud. Det er desuden forvaltningens anbefaling, at det overvejes, om der skal laves en ansøgningsmodel, som har været hidtidig praksis på området, således potentielle ansøgere får mulighed for at fremsende ansøgninger inden for en klart defineret proces.

Økonomi

Med vedtagelsen af budgettet for 2025 – 2028 vedtog byrådet at justere i det afsatte beløb til grundkapitaltilskud, således der fremadrettet ikke er midler. Af budgetteksten fremgår:

Aftalepartierne noterer sig, at der er tilsagn og aktuelle ansøgninger for knap 110 almene boliger, og der forventes yderligere 40 boliger placeret centralt i Randers by. Disse boliger er der enighed om at fremme opførelsen af. Aftalepartierne er samtidigt enige om, at der herefter er behov for at afvente med opførelse af nye almene boliger i en periode.

De afsatte midler til grundkapitaltilskud reduceres derfor med 7 mio. kr. årlig i årene 2026 og frem. Aftalepartierne ... er samtidigt enige om, at eventuelle spændende boligprojekter fra den almene sektor kan drøftes i kommende budgetlægnings.

Som det fremgår, er der ikke afsat midler til grundkapital til nye projekter i det vedtagne budget. Såfremt det ønskes, at der skal arbejdes videre med de modtagne ansøgninger, skal der tilvejebringes finansiering.

Det skal i den sammenhæng bemærkes, at grundkapitalindskuddene bliver givet som 50-årige rente- og afdragsfrie lån til de almene boligorganisationer. De første lån blev givet i 1975, hvorfor afdragsfriheden for disse lån ophører i 2025. Kommunerne afventer dog fortsat retningslinjer i forhold til tilbagebetaling af lånene fra de almene boligorganisationer, men KL er i dialog med ministerier og Landsbyggefonden om dette.

Når tilbagebetalingerne for lånene fra de almene boligorganisationer forventeligt påbegynder, vil der være tale om indtægter for Randers Kommune, som der ikke er budgetteret med. Disse midler vil eventuelt kunne prioriteres til rammen for grundkapitalindskud.