

Værdiansættelse af grund – Skælskør Plejecenter

I henhold til Støttebekendtgørelsens § 11, stk. 2 (se bekendtgørelse nr. 1225 af 14/12 2011 nedenfor) må salgsværdien ikke overstige ejendomsvurderingen for den del af bygningen, der indgår i ombygningsprojekt som boligdel.

Den samlede ejendomsvurdering for den eksisterende ejendom er p.t. 21.500.000 kr.

Værdien af ejendommen i et projekt bestemmes ud fra almindelig praksis på området, og ud fra den samlede økonomiske beregning af budgettet for projektet, med særligt henblik på at få et bygbart projekt for boligdelen.

I det konkrete projekt er værdifastsættelsen af den eksisterende ejendom på 7.395.000 kr. fastsat på baggrund af en faglig vurdering af, hvor stort et beløb af den samlede maksimale anskaffelsessum på 52.365.000 kr., der må forventes at skulle bruges til håndværkerudgifter til selve ombygningen af boligerne til en standard, der opfylder lovgivnings- og kommunale krav til det færdige byggeri.

Boligdelens økonomi er styret af den maksimale anskaffelsessum for almene plejeboliger, som er lovreguleret, og hensynet til at bruttohuslejen for de nye boliger ikke bliver for høje. Sættes salgsværdien af den eksisterende bygning for højt bliver der for lidt penge til at ombygge boligerne for, og kvaliteten heraf for ringe. Dette vil bl.a. få efterfølgende konsekvenser for driftsudgifterne til vedligeholdelse af bygningen og dermed huslejen.

Lader man ligeledes for mange af de eksisterende arealer indgå i det fremtidige boligareal, risikerer man at samlede anskaffelsessum for projektet bliver for høj og at den resulterende brutto- og nettohusleje bliver tilsvarende u hensigtsmæssig høj.

I det konkrete projekt har bruttohuslejen for de fremtidige boliger været et væsentligt pejlemærke i hele planlægningen. Det er ønskeligt at bruttohuslejen ligger omkring kr. 6.500. over. Herved er huslejen på et niveau med eksempelvis Blomstergården i Slagelse.

Beboerne kan opnå boligydelse til huslejen, såfremt en række betingelser er opfyldt. Boligyldelse gives til plejeboliger op til 65 m² og i særlige tilfælde op til 75 m².

Der har derfor også været en vigtig parameter i planlægningen af projektet, at den enkelte bolig ikke bliver for stor, så man kan holde nettohuslejen på et rimeligt niveau i forhold til gennemsnittet i kommunen.

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. (BEK nr 1226 af 14/12/2011)

§ 11. Ved etablering af boliger på en ubebygget ejendom kan ejendommens værdi medtages i anskaffelsessummen, uanset at der ikke er udgifter til grundkøb. Værdien må opgjort kontant ikke overstige værdien i handel og vandel.

Stk. 2. Ved etablering af boliger ved ombygning af en eksisterende ejendom kan ejendommens værdi medtages i anskaffelsessummen, uanset at der ikke er udgifter til ejendoms køb. Værdien må opgjort kontant ikke overstige den seneste almindelige vurdering på skema A tidspunktet eller omvurdering efter § 3 eller § 4-vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme

20.04.2016

Jørgen-Ulrik Christensen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

