

SLAGELSE KOMMUNE

Etablering af skæve boliger

Slagelse kommune ejer en grund, hvorpå der ønskes opført skæve boliger efter bestemmelserne i Bek. nr. 138 af 17/2 2009 om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger).

Efter aftale, har vi nedenstående anført fordele og ulemper for Slagelse Kommune ved selv at stå for opførelse af boligerne i forhold til hvis kommunen lader opførelsen ske i regi af en almen boligorganisation.

Fordele for kommunen

- Da kommunen allerede ejer grunden, kan kommunen som udgangspunkt opfører boligerne billigere, idet grundværdi kan indgå i anskaffelsessummen uden moms (et eventuelt salg af grund til en boligorganisation vil skulle tillægges moms).
- Et Boligselskab får omkostninger til køb af grund, som skal indregnes i anskaffelsessummen og dette fordyrer enten projektet eller sænker kvaliteten. Kommunen vil derfor som udgangspunkt få et bedre byggeri ved opførelse i eget regi.
- Lånefinansiering af den del af anlægsudgiften, som ikke dækkes af statstilskud, kan ske hos KommuneKredit, som har lavere låneomkostninger end øvrige realkreditinstitutter.
- Lånefinansiering i KommuneKredit giver borgerne lavere husleje, da administrationsbidraget er 0,08% i KommuneKredit og 0,27% for øvrige kreditinstitutter.
- Etableres der servicearealer i bebyggelsen, vil kommunen kunne afløfte momsudgiften via den kommunale momsudligningsordning.
- Kommunen undgår salgsomkostninger, herunder udarbejdelse af nyt skøde ved grundsalg til en boligorganisation.
- Kommunen undgår at stille garanti for realkreditlån optaget af en boligorganisation.
- Kommunen bibeholder boligmassen i egen administrationsafdeling.
- Kommunen skal ikke indgå lejeaftale vedr. benyttelse af servicearealer og undgår dermed deponering efter lånebekendtgørelsen.

Ulemper for kommunen (Kommunen har bygherrerollen)

- Kommunen skal selv stå for udbud af projekterings- og opførelsesopgaven.
- Kommunen skal selv stå for skemaudfyldelser ved ansøgning om tilskud fra staten samt afsluttende indberetning om byggeriets afslutning. (Kommunen skal dog alligevel godkende materialet ved anden byg- og driftsherre end kommunen).
- Kommunen skal selv stå for de regnskabsmæssige forhold i forbindelse med opførelsen, herunder regnskabsaflæggelse.

Ovenstående opgaver kan i vid udstrækning købes eksternt eller internt og tillægges anskaffelsessummen, hvilket også vil være tilfældet i boligselskabsregi.

Forhold vedrørende eventuel udbudspligt ved salg af grund

Salg af Kommunens faste ejendomme må normalvis ikke ske uden forudgående offentligt udbud.

Denne hovedregel gælder dog ikke ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger mv., herunder også almene boliger til særligt udsatte.

Salg af almene boliger til særligt udsatte kan således ske ved salg direkte til et specifikt alment boligselskab.

Efter lovgivningen om kommunal styrelse skal Kommunen dog stadig udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen forud for salget af den kommunale ejendom, f.eks. ved konsultation af ejendomsmægler, undersøgelser af prisniveau for sammenlignelige ejendomme eller på anden måde.

Fastlæggelse af markedsprisen vil dog også bero på kommunens skønsmæssige vurdering.

Randers, den 13. september 2019
BDO, Advisory