

Bilag 3, økonomiske fordele og ulemper ved de to modeller

Økonomiske ulemper for kommunen, når boligorganisation opfører boliger og servicearealer	Økonomiske fordele for kommunen, når kommunen opfører boliger og servicearealer
Grundkapital lån udgør ved almene ældreboliger 10 % af anskaffelsessummen. Når boligorganisationen eller boliginstitutionen er byggherre og driftsherre, tinglyses der pant i den faste ejendom, og dette udløser tinglysningsafgift.	Grundkapitallånet har samme størrelse, men der er ikke krav om tinglyst pant. Der spares derfor tinglysningsudgifter i støttesagen.
Huslejen for borgeren vil blive højere end hvis kommunen bygger og det skyldes, at der opkræves ejendomsskat og bidrag til dispositionsfonden.	Der kan være tale om en besparelse på bruttohuslejen, når der ikke opkræves de overfor nævnte udgifter. Dette forudsætter, at man samlet set holder balancelejen på samme niveau, som i almene afdelinger under boligorganisationer.
Individuel boligstøtte, boligydelse, følger balancelejen. Der er samme statslige refusion uanset bygningsejeren.	-
Ved efterfølgende behov for ombygning eller udbedring skal dette godkendes på et afdelingsmøde. Det gælder ændringer på alle de støttede arealer, som indgår i støttesagen. Ejers servicearealet af boligorganisationen, er kommunen lejer og skal derfor aftale med udlejer (boligorganisationen), hvad der skal udføres af forbedringer i servicearealet.	Hvis kommunen ejer servicearealet kan den til enhver tid beslutte ændringer. Kommunen afholder alle udgifter til opførelse og drift af servicearealer.
På sigt ved nedlæggelse eller salg vil et eventuelt provenu ikke gå til kommunen.	Provenu ved nedlæggelse eller salg vil gå til kommunen.
Ved fortsatte udfordringer med udlejning for kommunen, skal der søges om nedlæggelse efter enighed med boligorganisationen. Ansøgning om salg skal anbefales af Landsbyggefonden og godkendes af såvel kommunen som af ministeren i ressortministeriet.	Ved fortsatte udfordringer med udlejning for kommunen ligger beslutningen om nedlæggelse eller anden anvendelse hos kommunen selv. Hverken Landsbyggefonden eller ministeriet skal inddrages.
Når der skal indgås en aftale om belåning af servicearealet, vil det medføre deponeringspligt for kommunen, dvs. kommunen skal deponere for det beløb, som svarer til byggesummen for servicearealerne. Deponeringen betales af kassebeholdningen, men føres tilbage i forhold til gældende afskrivningsregler. Kommunen er forpligtet til at være lejer, så længe der findes understøttede lån i servicearealerne.	Hvis kommunen selv opfører og driver servicearealerne, skal udgiften findes på anlægsbudgettet og der skal ikke deponeres. Der kan ske momsrefusion efter de kommunalretlige regler. Ejers servicearealer af kommunen, kan det fx besluttes, at der ikke henlægges til bygningsvedligeholdelse, men at udgiften afholdes, når den opstår.
Kommunen skal stille garanti for den del af lånet, som overstiger 60 % af ejendommens værdi, garantien optages i regnskabet, ligesom kommunen stiller garanti ved andre almene byggerier.	For lån optaget i KommuneKredit tinglyses ikke pant i fast ejendom, og der stilles heller ikke garanti. Der er tale et gældsforhold, som er indeholdt i et pantebrev.

Økonomiske fordele for kommunen, når boligorganisation opfører boliger og servicearealer:	Økonomiske ulemper for kommunen, når kommunen opfører boliger og servicearealer:
Boligforeningen skal selv finansiere en eventuel overskridelse af den støtteberettigede anskaffelsessum.	Sker der overskridelser – fx som følge af entreprenørkonkurs - i et kommunalt byggeprojekt, afholdes udgiften af kommunen.
Alle udgifter til boligdelen indgår i den støttede anskaffelsessum. Boligorganisationen har fx mulighed at yde tilskud til møblering af fællesarealer.	Kommunen har ikke hjemmel til at yde tilskud til møblering af fællesarealer. Møblering må afholdes over driften.

Udgifter til generel styring og tilsyn med opgaven vil være de samme uafhængig af, om boligerne opføres af kommunen eller en boligorganisation.

Der er flere fordele ved, at kommunen er bygherre og ejer af som minimum servicearealerne. Hvis man som kommune også ønsker at eje og drive boligdelen, er det ligeledes forbundet med flere mindre fordele, bortset fra den åbenlyse fordel det vil være at have den afgørende bygherreindflydelse på byggeriets tilrettelæggelse og indhold.