

# NOTAT

13. JULI 2020

JOURNALNUMMER

SKREVET AF  
STEFFEN KAASTRUP ELSNAB

## Leje eller køb af servicearealer på nyt plejecenter

I forbindelse med opførelsen af et nyt plejecenter ønskes det belyst, om Stevns Kommune skal købe eller leje servicearealerne.

Servicearealer på nyt plejecenter	Estimerede opførelsesomkostninger for servicearealerne
Etape 1 (387 m2)	8.699.000
Etape 2 (512 m2)	8.803.000
<b>I alt</b>	<b>17.502.000</b>

De to modeller for finansiering af servicearealerne er nærmere beskrevet nedenfor.

### Model 1. 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.

### Model 2. 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.

13. JULI 2020

### **Økonomiske overvejelser ved kommunes opførelse/køb af servicearealer i stedet for leje:**

De nye servicearealer påtænkes opført på kommunal ejet grund, hvilket indebærer, at udgiften til grundkøb ikke vil indgå i anskaffelsessummen, hvis kommunen selv bliver ejer af servicearealerne i stedet for leje.

Selvom servicearealet opføres på egen grund, kan grundværdien indgå ved beregning af den støtteberettigede anskaffelsessum, som danner grundlag for beregning af servicearealtilskuddet. Grundværdien fastsættes efter støttebekendtgørelsens bestemmelser jf. kapital 3 i bek. om støtte til almene boliger m.v.

Opføres servicearealer af en boligforening, i henhold til kapitel 12 i lov om almene boliger og bek. nr. 451 af 13. april 2015 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. skal kommunen jf. de kommunale låneregler deponere et beløb svarende til opførelsesudgifterne inkl. moms, i forbindelse med indgåelse af lejekontrakt for servicearealerne.

Servicearealtilskuddet vil formentlig skulle fratrækkes i anskaffelsessummen ved opgørelse af det deponeringspligtige beløb, for at sidestille de økonomiske konsekvenser for kommunen ved leje og eje af servicearealerne.

Hvis kommunen selv opfører/ejer servicearealerne kan de afholdte momsudgifter af den estimerede byggepris på 17,5 mio. kr. for opførelsen af servicearealerne fratrækkes i den kommunale momsudligningsordning, dog vil der skulle påregnes en mindre udgift til udmatrikulering/opdeling af servicearealerne fra de øvrige lejemål, som fordyrer anskaffelsessummen i form af udgifter til landinspektør m.v.

#### *Låneomkostninger*

Ved køb kan kommunen optage lån i KommuneKredit til servicearealerne. Fordelen ved at optage lån i KommuneKredit frem for i et almindeligt realkreditinstitut er, at der ikke beregnes låneomkostninger samt tinglysningsafgift af lånet. Lån og kreditter i KommuneKredit ydes mod udstedelse af gældsbrief eller kreditkontrakt, og der skal ikke stilles pant eller ske tinglysning af ejendommen.

13. JULI 2020

Ved valg af mellem de 2 modeller for anskaffelse af servicearealer kan der ligeledes foretages en vurdering af finansiering af udgifterne til indretning af servicearealer, herunder løst inventar og andre indretninger.

#### *Indretning af servicearealerne*

Hvis kommunen selv opfører/ejer kan udgifterne til indretning indregnes i anskaffessummen og momsudgifter anmeldes i den kommunale momsudligningsordning.

Hvis kommunen er lejer, vil udgifterne som udgangspunkt blive finansieret via et tillæg til lejen, som har betydning for kommunens deponeringspligt i forbindelse med indgåelse af lejemål, som ligeledes opgøres med udgangspunkt i opførelsesudgiften inkl. moms.

Alternativt kan udgifterne afholdes direkte af kommunen, som udgifter til indretning af lejede lokaler. Herved vil udgifterne kunne opgøres ekskl. moms.

#### *Sammenfatning*

Samlet set vurderes opførelse af servicearealet med kommunen som ejer, ud fra ovenstående betragtninger at være den økonomisk mest fordelagtige løsning.

Nedenfor er der lavet en sammenfatning af forskellene på at opføre/eje (model 1) eller leje (model 2).

<b>Kommunen opfører/ejer</b>	<b>Kommunen lejer</b>
Det vurderes, som økonomisk mest fordelagtigt at opføre/eje frem for at leje, da kommunen herved får mulighed for at anmelde byggeomkostninger for servicearealerne i momsudligningspuljen.	Hvis kommunen indgår lejemål med privat udlejer, som sidestilles med en kommunal anlægsopgave, skal kommunen deponere et beløb, der svarer til lejemålets ejendomsværdi inkl. moms.
Det vurderes, som økonomisk fordelagtigt at finansiere byggeriet af servicearealerne med lån fra KommuneKredit, som ikke medfører låneomkostninger eller tinglysningsafgift.	En boligforening vil skulle foretage belåningen i et realkreditinstitut, hvor der ved lånoptagelsen skal betales tinglysningsafgift til staten og låneomkostninger til realkreditinstituttet.
Kommunen opnår fuld fleksibilitet i forhold til at bygge om eller foretage ændringer af servicearealerne,	Der opnås den mest gennemsigtige organisering, hvis der er kun en ejer og det bliver lettere at foretage



13. JULI 2020

hvis kommunen er ejer af servicea- realerne.	udvendig vedligeholdelse af ejen- dommen.
---	--