

# GLOSTRUP KOMMUNE

## NOTAT - BELYSNING AF FORDELE /ULEMPER VED ALMENE ÆLDRE- OG PLEJEBOLIGER OPFØRT AF KOMMUNER, BOLIGFORENINGER ELLER SELVEJENDE INSTITUTIONER

April 2026

# INDLEDNING

I nærværende notat er der kort redegjort for de væsentligste økonomiske fordele og ulemper ved at kommunen selv er bygherre ved opførelse af almene ældre- og plejeboliger.

Herudover omfatter notat en gennemgang af række forhold som udfordrer etablering af almene ældre- og plejeboliger inden for de finansieringsmæssige rammer, som er fastsat i Lov om almene boliger, sammenholdt med behovet for at kunne tilvejebringe almene boliger til beboergrupper omfattet at kommunernes anvisningspligt.

Hertil er der i særskilt afsnit "Kommunal Nettoøkonomi – Scenarier" lavet en opsamling på den kommunale nettoøkonomi i de ønskede scenarier for Glostrup Kommune. Dertil er der udarbejdet et tilhørende bilag 1 til notatet "Organiseringsmodeller – karakteristika" der kort beskriver forskelle mv.

# AFGRÆNSNING

Beregninger tager overordnet udgangspunkt i almenboliglovgivningens regler for den maksimale støtte-berettigede anskaffelsessum for almene pleje- og ældreboliger. Der er således ikke udarbejdet detaljerede anlægs- og driftsbudgetter, men alene en overordnet vurdering af de samlede anlægs- og driftsøkonomiske konsekvenser for de udvalgte scenarier i et estimeret anlægsbudget og en kommunal nettoøkonomi.

For så vidt angår servicearealer er der alene foretaget beregning af de anlægsøkonomiske konsekvenser. Der er således ikke foretaget nærmere vurdering af de driftsøkonomiske konsekvenser vedr. drift af servicearealer, herunder udgifter til varetagelse af pleje- og omsorgsopgaven.

Der er ikke foretaget detaljeret beregning af den kommunale nettoøkonomi ved de forskellige scenarier, da dette vil afhænge af omfang af servicearealer, supplerende arealer til øvrige målgrupper, aflastningsboliger mv.

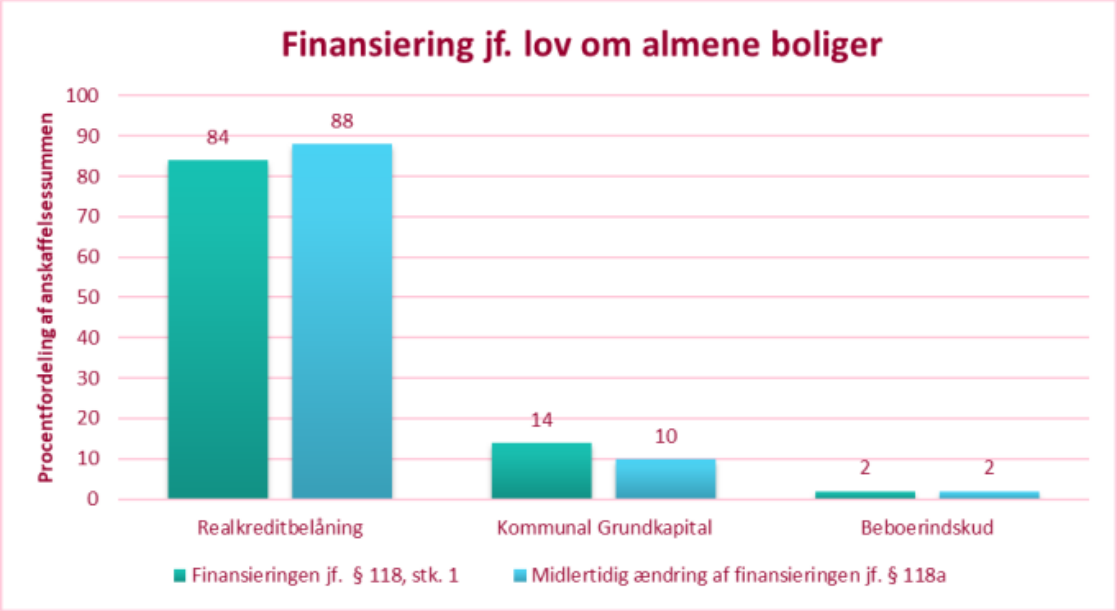
Beregningerne i nærværende notat må derfor alene betragtes som retningsgivende.

# LOVGRUNDLAG

Etablering af almene ældre- og plejeboliger sker i henhold til Lovbekendtgørelse nr. 207 af 25. januar 2026 – Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. (Almenboligloven).

# FINANSIERINGSMULIGHEDER

**Finansiering af almene pleje - og ældreboliger**
Finansieringen er fastlagt i Almenboligloven og er ens uanset, hvem der er bygherre.




Til og med den 31. december 2026 er den kommunale grundkapital sænket fra 14 % til 10 % samtidig med at låneprocenten er forhøjet fra 84 % til 88 %. Beboerindskud udgør uændret 2% af anskaffelsessummen.

**Finansiering af servicearealer**
Finansieringen af udgifter til etablering af servicearealer er ens uanset hvem der er bygherre.
Staten yder et tilskud til servicearealerne på 40.000 kr. pr. bolig, dog maksimalt 60 % af anskaffelsessummen inkl. moms for servicearealet.

De boliger, der ydes tilskud til, skal ligge i umiddelbar tilknytning til servicearealerne og de tilknyttede boliger skal betjenes af servicearealet.
Tilskuddet ydes som et engangstilskud og udbetales 1. kommende udbetalingstermin (april eller oktober måned) efter godkendelse af byggeregnskab og skema C.

# HVEM KAN VÆRE BYGHERRE

Støttede almene boliger kan alene opføres af følgende bygherrer:
- Kommuner
- Regioner
- Boligforeninger
- Selvejende institutioner

Der er ikke andre, der kan opføre almene boliger end de ovenfor nævnte bygherrer (tilsagnsmodtagere).

Opførelse kan dog ske i samarbejde med privat part (delegeret bygherre) i henhold til Almenboligloven §116, såfremt det sikres, at aftalen med den private part i fuldt omfang sikrer varetagelse af bygherres ansvar i henhold til Almenboligloven

Pensionsselskaber eller private investorer kan kun opføre ældre- / plejelignende boliger.
Disse boliger kan herefter enten lejes ud på almindelige vilkår efter lejelovens regler til lejere, eller udlejes samlet til kommunen. Ved udlejning til en kommune anvendes ligeledes lejelovens regler (ikke almenlejeloven), hvilket kan være problematisk, idet kommunen ikke i alle tilfælde kan få dækket den fulde leje ved beboerne, ligesom beboerne ikke har krav på boligydelse uden loft – samme regler, som er gældende ved privat udlejning.

# KOMMUNE/REGION SOM BYGHERRE

Alle de politiske drøftelser og involvering af brugere er principielt de samme, uanset hvem der er bygherre og ejer. Opføres boligerne i kommunalt eller boligforeningsregi vil der i begge tilfælde være de samme udgifter til generel styring og tilsyn med opgaven.

Vælger kommunen selv at være bygherre skal der etableres en bygherreorganisation til generel styring og tilsyn med opførelsen. Opgaver i den forbindelse kan for størstedelens vedkommende varetages af eksterne rådgivere, og udgiften hertil kan indeholdes i den finansieringsberettigede anskaffelsessum for boligerne.

Efterfølgende kan administrationen af boligerne i driftsfasen eventuelt overlades til en ekstern administrator, hvis kommunen ikke selv har den fornødne ekspertise til håndteringen af udlejningen, ejendommens drift m.v. eller hvis kommunen ikke vurderer at der er tilstrækkelig volumen (antal boliger) til opretholdelse af en økonomisk rationel drift.

Kommunen opnår nogle klare fordele ved at være bygherre og ejer, set i forhold til at vælge en boligforening som bygherre. De væsentligste fordele vil vi gennemgå i de følgende afsnit.

**Låneomkostninger**
En kommune kan optage lån i KommuneKredit; en mulighed, som boligforeningerne ikke har. Fordelen ved at optage lån i KommuneKredit frem for i et almindeligt realkreditinstitut er, at der ikke beregnes låneomkostninger samt stempelafgift af lånet. Stempeludgifterne på et lån i et almindeligt realkreditinstitut udgør typisk ca. 1,25 % af det lån, der optages.

Hvis der f.eks. er tale om en byggesag på 319 mio. kr. svarende til ca. 120 plejeboliger á 65 m2 opført i hovedstadskommuner med skema B efter 1. januar 2026, vil alene tinglysningsudgifterne udgøre ca. 3.520.000 kr. Optages lånet i KommuneKredit opnår kommunen altså en besparelse på dette beløb.

Hertil kommer, at der eventuelt også kan være en besparelse på de øvrige låneomkostninger i form af stiftelsesprovision, afregningsprovision og øvrige gebyrer, som almindelige realkreditinstitutter normalt også vil opkræve. Disse øvrige låneomkostninger udgør normalt ca. 1,2 % af lånet. Vi er dog bekendt med, at flere realkreditinstitutter ikke opkræver låneomkostninger ved byggeri af ældre- og plejeboliger eller kompenserer for det på anden måde. Vi har derfor ikke taget disse omkostninger med i sammenligningerne.

**Husleje**
Ved optagelse af lån i KommuneKredit vil det administrationsbidrag, som beboerne skal betale på lånet, være betydeligt mindre end ved finansiering i almindelige realkreditinstitutter.

Sammen med minimumsbesparelsen på anlægsudgifterne på 3.520.000 kr. (sparet tinglysningsafgift) – og det dermed mindre lån - medfører det en besparelse i bruttohuslejen for beboerne på i alt ca. 635.000 kr. årligt svarende til ca. 4-5 %. Da beregningsgrundlaget hvert år indeksreguleres, vil denne besparelse være stigende. Det forudsættes i den forbindelse, at besparelsen i tinglysningsafgiften medfører tilsvarende reduktion i anskaffelsessummen for byggeriet.

Derudover vil der ved fastlæggelse af huslejen være poster som bevirker en øget driftsudgift ved ældreboliger ejet af boligforeninger. Dette omfatter bl.a. indbetalinger til dispositionsfond og udgifter til ejendomsskat.

**Boligydelse**
Da de fleste af beboerne modtager boligydelse, vil kommunen, pga. af de mindre bruttohuslejer, kunne spare på de årlige udgifter til boligydelse. I ovennævnte eksempel vil den kommunale besparelse, under forudsætning af, at alle beboere modtager fuld boligydelse blive på ca. 212.000 kr. årligt ligesom staten sparer ca. 423.000 kr. Set over en 30-årig periode vil kommunen således have en besparelse på ca. 6.360.000 kr. i boligydelse og staten sparer ca. 12.690.000 kr.



**Kommunal grundkapital**
Kommunens udgift til grundkapital bliver lavere som følge af den lavere anskaffelsessum. Ved minimumsbesparelsen på 3.520.000 kr. bliver udgiften til grundkapital (p.t. 10 %) ca. 352.000 kr. lavere. Dette forudsætter naturligvis, at besparelsen på låneomkostningerne medfører tilsvarende reduktion i anskaffelsessummen for byggeriet.

**Nedlæggelse/Salg**
Man kan på lang sigt komme i den situation, at de opførte boliger bliver utidssvarende, og derfor skal nedlægges og sælges. I den situation kan kommunen nedlægge boligerne, indfri eventuel restgæld og sælge dem til et andet formål. Et eventuelt provenu tilfalder som udgangspunkt kommunen, hvilket ikke er tilfældet, hvis boligerne er ejet af en boligforening.

Det samme gør sig gældende ved nedlæggelse og salg af boligerne, når det støttede realkreditlån er færdigafdraget (udamortiseret). Med andre ord sælger kommunen ikke ”Arvesølvet” i form af grund og bygninger, når de opføres i eget regi.

Ifølge Landsbyggefondens ”Regulativ om indbetaling til Landsdispositionsfonden og Nybyggerifonden” samt Almenboligloven §30a påhviler der alle ældreboligafdelinger, uanset ejerskab, en forpligtelse til at foretage indbetaling til Landsbyggefonden, når støttede lån er udamortiseret (er tilbagebetalt). Indbetalingsforpligtelsen omfatter 2/3 af et beløb svarende til seneste fulde årlige låneafdrag (kapitaludgift). Hvis ejendommen forbliver i kommunalt/regionalt regi efter nedlæggelsen som alment byggeri, består indbetalingsforpligtelsen for bygningen indtil ejendommen enten nedrives eller sælges til 3. mand.

Denne praksis har hidtil været håndhævet af Landsbyggefonden uden undtagelser.

Vi har imidlertid erfaret, at der tilsyneladende er sket en ændring i denne praksis. Vi er således bekendt med sager, hvor en kommune konkret har forespurgt, om indbetalingsforpligtelsen til Landsbyggefonden vil være gældende, hvis kommunen nedlægger de almene ældreboliger og i stedet anvender ejendommen til botilbud efter servicelovens bestemmelser. Landsbyggefonden har hertil svaret, at såfremt kommunen *”omdanner de kommunale almene ældreboliger til brug i henhold til servicelovens § 107/108 eller generelt andre formål, som ikke er boligstøtteberettigede, så ophører indbetalingsforpligtelsen”.*

Ved permanente udlejningsvanskeligheder skal kommunen ikke først opnå enighed med en boligforening om at nedlægge og evt. sælge boligerne og herefter ansøge Social- og Boligministeriet om tilladelse, hvilket erfaringsmæssigt er en både kompliceret og længerevarende proces, ligesom der er en lang række forudsætninger, som skal være opfyldt, før ministeriet vil godkende nedlæggelse og nedrivning/salg af boligerne. Der foreligger dog et lovforslag i høring vedrørende den nye boligaftale 2026, der tilsigtet at lempe denne procedure ved at give kommuner bemyndigelse til at træffe beslutningen uden den ministerielle godkendelse, dvs. fjerne dobbelt behandling. Ved kommunalt ejerskab kan dette besluttes i eget regi uden forudgående tilladelse fra ministeriet. Kommunen bevarer altså i langt højere grad beslutnings- og dispositionsretten i forbindelse med nedlæggelse og evt. salg af boliger, ligesom nedlæggelse af kommunalt/regionalt ejede boliger vil være væsentligt mindre kompliceret og tidskrævende at gennemføre.



I forhold til indbetalingsforpligtigelsen til Landsbyggefonden skal man være opmærksom på følgende forhold.

***Salg af nedlagte almene boliger til tredje mand***
Alle kommunale salg af ejendomme sker efter udbud jævnfør den kommunale styrelseslov og bekendtgørelse om offentlige udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, nr. 396 af 03/03/2021. Efter et salg bortfalder indbetalingsforpligtelsen til Landsbyggefonden. Der skal indsendes dokumentation til Landsbyggefonden i form af kopi af tinglyst skøde.

***Nedrivning af de nedlagte almene boliger***
Når afdelingen er nedlagt som almene ældreboliger, beboerne er fraflyttet og restgæld er indfriet, vil kommunen kunne træffe beslutning om nedrivning af bygningen.
Sker der nedrivning af bygningen, ophæves indbetalingsforpligtelsen til Landsbyggefonden efter forudgående orientering om ophævelsen til Landsbyggefonden.

***Anden kommunal anvendelse af bygningen***
Kommunen kan efter nedlæggelse af de kommunale ældreboliger beslutte at anvende bygningerne til andet kommunalt formål. Da kommunen i dette tilfælde fortsat er juridisk ejer af bygningen, vil der således forsat ske indbetaling til Landsbyggefonden.
Dog kan kommunen ved ansøgning til Landsbyggefonen opnå dispensation for indbetalingsforpligtigelsen til Landsbyggefonden. Der er således konkrete eksempler på fritagelse, hvor ejendommen efterfølgende bliver anvendt som botilbud iht. servicelovens § 107 eller § 108 eller generelt andre formål som ikke er boligstøtteberettigede.

**Kommunes salg af almene ældre- og plejeboliger (overdragelse)**
Kommunen kan overdrage almene ældre- og plejeboliger til en afdeling i en almen boligorganisation eller til en selvejende institution. Overdragelsessummen fastsættes i henhold til Almenboligloven § 27 stk. 8. til et beløb, der svarer til restgælden på lån optaget i KommuneKredit til finansiering af anskaffelsessummen.

Lånet kan som udgangspunkt ikke overdrages, da kommunes långiver er KommuneKredit, der ikke kan udbyde lån til boligorganisationer eller selvejende institutioner. Den indestående belåning skal indfries med nyt støttet realkreditlån med samme løbetid og ydelse. Dette er som udgangspunkt ikke muligt, da serien umiddelbart ikke findes på markedet.

Umiddelbart vil boligorganisationen derfor skulle finansiere overdragelsen med ustøttet lån eller lån/tilskud fra boligorganisationens frie midler i dispositionsfonden. Beboernes andel af kapitaludgifterne i afdelingen ligger fast i henhold til den oprindelige finansiering af anskaffelsessummen, og beboerne må ikke pålægges yderligere omkostninger til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum. Efter evt. overdragelse kan boligorganisationen iværksætte en ombygning af eksisterende støttet afdeling. Denne ombygning skal finansieres med ustøttet lån.

Kommunes overdragelse af støttede almene ældre- og plejeboliger sker som en samlet overdragelse af afdelingens økonomi på overdragelsestidspunktet, dvs. alle aktiver og passiver skal følge afdelingen, herunder afdelingen opsparinger i form af henlæggelser, resultatkonto mv. da afdelingen er en selvstændig økonomisk enhed. Den kommunale grundkapitalindskud skal fortsat være registeret i den kommunale balance.

**Nedlæggelse og nedrivning i en boligorganisation**
Som udgangspunkt er boligorganisationer omfattet af en meget restriktiv lovgivning, når de ønsker at afhænde med henblik på nedlæggelse, eller ved helt eller delvist nedrivning af ejendomme, der indeholder almene boliger.

Begge scenarier kræver en ministeriel godkendelse baseret på en udførlig ansøgning til Social- og Boligministeriet. Nedrivninger er lovhjemlet i Almenboligloven § 28 stk. 2 og stk. 3 og kræver nedenstående forhold dokumenteret i ansøgningen til ministeriet.

1. dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
2. dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder eller
3. væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. Almenboligloven § 61 a, stk. 1.

Afhændelse er lovhjemlet i Almenboligloven § 27 stk. 1-3. og kræver nedenstående forhold dokumenteret i ansøgningen til ministeriet.

1. der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
2. der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
3. der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. Almenboligloven § 61 a, stk. 1, eller
4. afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Hvorvidt ejendommen/grunden efterfølgende kan anvendes til et nyt tilsagn og etablering af nyt støttet byggeri skønnes tvivlsomt i henhold til tidligere udmeldinger fra Byggestyrelsen.

**Drift / administration**
Administrerer kommunen selv sine boliger, skal der ikke pålægges moms på administrationshonoraret.
Ansætter kommunen selv vicevært, pedeller og rengøringspersonale i kommunalt regi, skal der ikke pålægges moms på honoraret for denne ydelse.

**Moms på salg af kommunale grunde**
Fra 1. januar 2011 er kommunen momspligtig af salg af grunde, hvilket alt andet lige vil medføre yderligere udgifter i etableringsfasen for eksterne bygherrer, hvis boligerne skal opføres på en kommunalt ejet grund.
Etablerer kommunen boligerne på et areal som tilhører kommunen, er der ingen momspligt, da der ikke er tale om en momspligtig leverance i momslovens forstand.

**Servicearealer**
Opfører kommunen selv servicearealerne anmeldes momsudgiften til den kommunale momsudligningsordning.
Opfører kommunen servicearealerne og en boligforening boligerne skal der ske udmatrikulering / ejerlejlighedsopdeling og dermed en fordyrelse af anskaffelsessummen i form af udgifter til landinspektør, tinglysning m.v.

Opføres servicearealer af en boligforening skal kommunen jf. de kommunale låneregler deponere et beløb svarende til opførelsesudgifterne, i forbindelse med indgåelse af lejemål. Deponeringsbeløbet opgøres som udgangspunkt som anskaffelsessummen inkl. moms for servicearealerne medmindre boligorganisationen er frivillig momsregistreret.

Kommunen kan også risikere, at der fremover skal betales husleje af servicearealerne inkl. moms, hvis boligforeningen vælger at foretage en frivillig momsregistrering af servicearealerne (ifølge nærmere aftale med Skat, da Skat i hvert enkelt tilfælde nøje overvejer den frivillige registrering). Kommunen kan dog herefter anmelde momsudgifterne i den kommunale momsudligningsordning.

**Efterfølgende ombygninger eller forbedringer**
Skulle det efterfølgende vise sig, at der er behov for ombygninger eller forbedringer i boligarealerne (f. eks i fælleskøkkener til modtagelse af kølemad eller lignende), skal kommunen ved opførelse i eget regi ikke nå til enighed med en boligforening herom.

**De kommunale anlægsrammer**
Etablering af almene boliger – ældre- eller plejeboliger – med en kommune som bygherre indgår ikke ved opgørelsen af de kommunale anlægsrammer. Det er således alene etablering af servicearealer, der indgår ved opgørelse af de kommunale anlægsrammer.

**Udlejningsvanskeligheder og tomgangsleje**
Ved udlejningsvanskeligheder i kommunale almene ældre- eller plejeboliger vil det være op til kommunalbestyrelsen af træffe beslutning om en strategi for håndtering af eventuelle udlejningsvanskeligheder. Den konkrete håndtering sker med udgangspunkt i gældende vejledning om afhjælpning af udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger.

Hvis kommunen er bygningsejer, skal der ikke først opnås enighed med en boligforening om at nedlægge og evt. sælge boligerne og herefter ansøge Social- og Boligministeriet om tilladelse, hvilket erfaringsmæssigt er en både kompliceret og længerevarende proces, ligesom der er en lang række forudsætninger, som skal være opfyldt, før ministeriet vil godkende nedlæggelse og salg af boligerne. Ved kommunalt ejerskab kan dette besluttes i eget regi uden forudgående tilladelse fra ministeriet.

Kommunen bevarer altså i langt højere grad beslutnings- og dispositionsretten i forbindelse med håndtering af afdelinger med udlejningsvanskeligheder og dermed høje kommunale udgifter til tomgangsleje. I forhold til nedlæggelse og evt. salg af boliger. Ligeledes er nedlæggelse af kommunalt/regionalt ejede boliger væsentligt mindre komplicerede og tidskrævende at gennemføre.

Udgifter forbundet med nedlæggelse vil naturligvis påvirke den kommunale økonomi, særligt hvis det ikke er muligt at opnå en salgspris for ejendommen som modsvarer restgældenden på den indestående belåning eller ejendommen blot ønskes anvendt til andre kommunale formål. Såfremt der ved nedlæggelse / salg opstår et provenu, tilfalder det kommunen evt. mod indbetaling af andel heraf til Landsbyggefonden, som følge af mistede fremtidig indbetalingsforpligtigelse.

**Dispositionsfonden – den særlige henlæggelseskonto, udamortiseret lån**
Når det støttede realkreditlån er færdigafdraget (udamortiseret) i en boligafdeling, betyder det at afdelingen har betalt hele lånet tilbage til Kommune Kredit. Herefter indtræder i henhold til Almenboliglovens regler et indbetalingskrav for afdelingen overfor Landsbyggefonden og Kommunen som bygningsejer.

Indbetalingskravet udgør seneste årlige normalydelse på lånet, som opkræves via huslejen, heraf afregnes 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 afregnes til Kommunens særlige henlæggelseskonto. Midlerne kan anvendes til at støtte kommunens eksisterende boligafdelinger eller etablering af nye afdelinger til grundkapital samt udviklingsomkostninger til at afsøge nye støttede boligprojekter, såfremt projekterne realiseres kan omkostninger håndteres via anlægsøkonomien i projektet og midler returneres til den særlige henlæggelseskonto til brug for andre støttetiltag eks. driftstilskud eller rentefrie lån til støttede boligafdelinger med problemer med huslejeniveauet og tomgangsudfordringer.

# BOLIGFORENINGER/SELVEJENDE INSTITUTIONER SOM BYGHERRE

Hvis boliger og servicearealer opføres med en boligforening eller en selvejende institution som bygherre og ejer, er der følgende fordele og ulemper, som kan uddrages af argumenterne i ovenstående gennemgang:

**Fordele for kommunen**

- Ikke behov for traditionel bygherreorganisation
- Projektet belaster ikke den kommunale bogføring
- Overskridelse af den maksimale støtte-berettigede anskaffelsessum finansieres af boligforeningen.
- Ingen behov/belastning af den kommunale driftsorganisation
- Anskaffelsessum for servicearealer og andre erhvervsarealer påvirker ikke kommunens låneramme

**Ulemper for kommunen**

- Grundkapital lånet bliver højere jf. ovenfor beskrevet
- Huslejen og boligydelsen bliver højere jf. ovenfor beskrevet
- Eventuelt provenu ved nedlæggelse/salg tilfalder ikke kommunen, men derimod boligforeningens dispositionsfond samt Landsbyggefonden jf. betalingsregulativet.
- Midlerne fra udamortiseret lån tilfalder boligforeningens dispositionsfond og kan anvendes til andre afdelinger og formål i boligforeningens regi.
- Deponeringspligt ved indgåelse af lejeaftale vedrørende servicearealer og øvrige erhvervslokaler dagcenter, institutioner mv.
- Højere omkostninger giver alt andet lige færre midler til byggeriet evt. risiko for lavere kvalitet på byggeriet indenfor det bindende maksimumsbeløb, f.eks. skal boligforeningen forrente grundkøb.

# KOMMUNAL NETTOØKONOMI – SCENARIER

Glostrup Kommune har nedenstående 3 mulige scenarier for etablering af de 120 almene plejeboliger, servicearealer inkl. produktionskøkken og dertil dagcenter og tandplejeklinik, således et tredelt anlægsprojekt 1/ Støttede boliger, 2/ støttede servicearealer samt 3/ ustøttede aktiviteter etableret som et såkaldt barmarksprojekt – nybyggeri. I scenarierne består servicearealer mv. af både de støttede servicearealer og de øvrige ustøttede aktiviteter, der er dog taget højde for det ved beregning af de lovpligtige gebyrer.

Scenarie 1 - Kommunal bygherre - boligdel og servicearealer
Scenarie 2 - Almen boligorganisation bygherre - boligdel og servicearealer
Scenarie 3 - Delt bygherremodel - Almen boligorganisation bygherre boligdel - kommunal bygherre servicearealer

Scenarierne er baseret på den maksimale ramme pr. 2. kvartal 2026 ved etablering af følgende:

- 120 almene plejeboliger samlet 7.800 m2 boligareal 65 m2 pr. bolig
- Anskaffelsessum for servicearealer mv. er indregnet til rammebeløbet på linje med boligerne
- Serviceareal inkl. kontor, omklædning, produktionskøkken samlet 780 m2 støttede aktiviteter, som betjener de tilknyttede boliger skønsmæssigt min 10% af det samlede boligareal
- Dagcenter og tandplejeklinik samlet 780 m2 ustøttede aktiviteter 10% af det samlede boligareal (oplyst af kommunen)
- Grundværdi er værdiansat til 10% af den samlede anskaffelsessum for projektet baseret på en kommunal grund, svarende til det kommunale grundkapitallån jf. gældende lovgivning.
- Tilslutningsafgifter kloak, vand, varme samt el er indregnet baseret på erfaringstal, samt en mindre risikopulje på geotekniske- og miljømæssige forhold på grunden.
- Entrepriseudgifter er budgetlagt med 22.500 kr./m2 inkl. moms, dertil en UF-procent på 10% af entrepriseudgifterne.

Anlægsbudgettet er estimeret i vores model og vist i nedenstående tabel i hovedposter pr. scenarie.

**Estimeret anlægsbudget**

| | Scenarie 1 Kommunal Bygherre | | Scenarie 2 Boligorganisation bygherre | | Scenarie 3 Delt bygherremodel | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kr. inkl. moms Almene boliger | Kr. inkl. moms Servicearealer mv. | Kr. inkl. moms Almene boliger | Kr. inkl. moms Servicearealer mv. | Kr. inkl. moms Almene boliger | Kr. inkl. moms Servicearealer mv. |
| Grundudgifter | 57.528.642 | 11.505.728 | 57.528.442 | 11.505.688 | 57.530.084 | 11.506.017 |
| Entrepriseudgifter | 202.020.466 | 44.864.093 | 195.869.316 | 40.013.863 | 195.175.173 | 44.715.035 |
| Omkostninger | 55.343.058 | 7.392.411 | 61.494.408 | 12.242.682 | 62.186.910 | 7.541.182 |
| Gebyrer | 4.985.833 | 213.367 | 4.985.833 | 213.367 | 4.985.833 | 213.367 |
| **Anskaffelsessum i alt** | **319.878.000** | **63.975.600** | **319.878.000** | **63.975.600** | **319.878.000** | **63.975.600** |

I scenarie 1 har Glostrup Kommune i det estimerede anlægsbudget et større budget til entrepriseudgifter, hvor scenarie 2 og scenarie 3 har flere udgifter budgetlagt til omkostninger primært finansielle udgifter til tinglysning samt låneomkostninger, byggerenter mv.

Den kommunale nettoudgift i de 4 scenarier varierer meget i henhold til nedenstående oversigt.

| Kommunal nettoøkonomi | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Scenarie 1 Kommunal bygherre** | **Scenarie 2 Boligorganisation bygherre** | **Scenarie 3 Delt bygherremodel** | **Scenarie 4 Friplejehjem** |
| | Kr. | Kr. | Kr. | |
| Kommunal grundkapital (10%) | 31.987.800 | 31.987.800 | 31.987.800 | 0 |
| Salg af egen grund | -31.987.800 | -38.385.360 | -31.987.800 | -38.385.360 |
| Moms grundsalg afregnes til SKAT | 0 | 7.677.072 | 5.108.457 | 7.677.072 |
| Etablering af servicearealer mv | 46.480.000 | 0 | 46.480.000 | 0 |
| Statsligt tilskud til servicearealer | -4.800.000 | 0 | -4.800.000 | 0 |
| **Anslået kommunal nettoudgift** | **41.624.000** | **1.279.512** | **46.788.457** | **-30.708.288** |

I scenarie 2 er Glostrup Kommune tilsvarende forpligtiget til at deponere et beløb svarende til opførelsesudgifterne på servicearealer i forbindelse med indgåelse af lejemål på servicearealet med boligorganisationen I scenarie 4 er Glostrup Kommune forpligtiget til deponering grundkapital for boligerne, såfremt der er indgået kommunal aftale om anvisningsret, der løber over mere end 3 år. (kommunal boligforsyning)
Dertil deponeringsforpligtigelse vedrørende servicearealer forholdsmæssig svarende til omfanget af kommunale anvisningsret på de tilknyttede boliger jf. de kommunale låneregler.

| Huslejeniveau | | | |
|---|---|---|---|
| | **Scenarie 1 Kommunal bygherre** | **Scenarie 2 Boligorganisation bygherre** | **Scenarie 3 Delt bygherremodel** |
| | Kr. pr. md | Kr. pr. md | Kr. pr. md |
| Bolig 65 m2 | 8.814 | 9.185 | 9.185 |
| | | | |
| Serviceareal mv. 1.560 m2 | 0 | 482.820 | 0 |

Huslejeniveauet for boligerne er tilsvarende billigere, når det er Glostrup kommune, der er bygherre.

Hvilket gør boligerne lettere at udleje og den kommunale udgift til tomgangsleje vil fremadrettet tilsvarende være billigere i scenarie 1.

Huslejen for servicearealer i scenarie 2 er beregnet på baggrund af anskaffelsessummen inkl. moms og baseret på et 20-årigt ustøttet realkredit lån med fast rente. Øvrige driftsudgifter er indregnet på samme niveau som boligerne.

Boligforeningen kan dog vælge at foretage en frivillig momsregistrering af servicearealerne ifølge nærmere aftale med Skat.

**BDO Advisory**

**Bygherrerådgivning**


**Jørgen-Ulrik Christensen**

*Partner*

5158 6094
JUC@bdo.dk

**Thomas Lundberg Hansen**

*Manager*

2429 5055
TUH@bdo.dk



*Denne publikation er skrevet i generelle vendinger og skal alene betragtes som generel vejledning. Publikationen dækker ikke specifikke situationer, og I bør ikke handle - eller undlade at handle - uden at have fået professionel rådgivning. Kontakt venligst BDO for at drøfte de specifikke problemstillinger.*

*BDO, vores partnere og medarbejdere påtager sig ikke ansvar for tab foranlediget af en handling, der er taget - eller ikke er taget - på baggrund af oplysningerne i denne publikation.*

*BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet rådgivnings- og revisionsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og del af det internationale BDO-netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO-netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger mere end 1.800 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO-netværk har ca. 95.000 medarbejdere i 169 lande.*