

## Randers Kommune

### Kommunalt frikøb eller overdragelse af støttet grundareal

#### *Sagen kort*

BDO Advisory er anmodet af Randers Kommune om at beskrive konsekvenserne for den nuværende afdeling bestående af 48 almene kommunale plejeboliger på Bostedet Neptunvej ved et kommunalt frikøb eller overdragelse af en del af det støttede grundareal til anvendelse til andre kommunale formål.

#### *Besvarelse*

##### *Provenuet*

Håndtering af afdelingens provenu ved overdragelsen af arealet skal foretages i henhold til Bek. Nr. 1642 af 7/12/2023 Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen) § 104 stk. 2 jf. nedenstående uddrag

*”§ 104. Ved afståelse af en del af en almen afdeling indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån. Overskydende beløb tilfalder dispositionsfonden.*

*Stk. 2. Ved afståelse af en del af en ejendom, som indeholder **almene ældreboliger**, der tilhører en selvejende institution, **en kommune** eller en region, eller indeholdende almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution, **indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på garanterede lån eller foranstående lån.**”*

I henhold til driftsbekendtgørelsen skal provenuet ved overdragelsen anvendes til at nedbringe indestående belåning i den eksisterende afdeling. Der sker således alene et ekstraordinært afdrag på det støttede lån, hvorved man nedbringer tilbagebetalingstiden på lånet. Hvorimod man modsat ved en delvis nedlæggelse af støttet byggeri laver en forholdsvis indfrielse af de støttede lån, da man ved delvis nedlæggelse ændrer på antallet af boliger og det støttede boligareal og derved støttegrundlaget.

I dette tilfælde er der fortsat 48 boliger og det samme støttede boligareal til at betale nettokapitaludgifterne, som blev fastlagt ved afdelingens etablering, som 2,8% af den samlede anskaffelsessum ved etablering af de 48 boliger samt 0,08% af hovedstolen.

Det ekstraordinære afdrag har således ingen huslejemæssige konsekvenser for de nuværende beboere i afdelingen, de skal betale de samme nettokapitaludgifter som før det ekstraordinære afdrag på det støttede lån.

Det ekstraordinære afdrag på det støttede lån medfører alene at det bliver udamortiseret tidligere end forudsat, det giver dog ikke huslejekonsekvens for afdelingen, da afdelingen fortsætter med at blive opkrævet, det seneste normalbidrag (nettokapitaludgiften), hvoraf 2/3 afregnes til Landsbyggefonden og 1/3 tilgår Randers Kommunes særlige henlæggelseskonto.

Afdelingen vil dog alt andet lige have væsentlig mindre udenomsarealer, der skal vedligeholdes.

Giver ovenstående anledning til spørgsmål, står vi naturligvis fortsat til rådighed.

**Randers d. 11. januar 2024**  
**BDO Advisory - Bygherrerådgivning**