

Et af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål 5:

I hvor mange tilfælde har en kommune fået et kontant overskud ud af ombygningen? Hvilke kommuner har haft et sådant overskud, og hvor store har disse overskud været?

Svar:

Indledningsvis skal finansieringsforholdene i forbindelse med en kommunes ombygning af en af kommunen ejet ejendom til ældreboliger belyses ved et konstrueret (forenklet) eksempel:

Det antages, at en kommune ejer et ældre gældfrit plejehjem med plads til 20 beboere. Ved den seneste offentlige vurdering er plejehjemmet blevet ansat til en værdi af 5 mio. kr. Kommunen ønsker nu at ombygge dette plejehjem til nye ældreboliger og regner med en ombygningsudgift på 4 mio. kr., hvorved der kan etableres 10 nye ældreboliger. Kommunen vil selv eje og drive disse ældreboliger. Det gældende rammebeløb i kommunens område forudsættes at være 640.000 kr.

I henhold til ældreboliglovens § 6, stk. 2, beregnes lån og støtte ved kommunalt ejede ejendomme, der ombygges til ældreboliger, på grundlag af værdien af den eksisterende ejendom tillagt udgiften til ombygning. I nærværende eksempel er summen af ejendomsværdien og ombygningsudgiften 9 mio. kr.

Rammebeløbet begrænser imidlertid den maksimale anskaffelsessum, som kommunen kan finansiere ved hjælp af ældreboligloven til $(10 \times 640.000 \text{ kr.}) = 6.400.000 \text{ kr.}$ Det er således ved kommunalt ejede ejendomme altid det laveste af de to beløb, henholdsvis summen af ejendomsværdien og ombygningsudgiften og rammebeløbet, som fastlægger overgrænsen for den anskaffelsessum, der kan lægges til grund ved finansieringen. Anskaffelsessummen på 6.400.000 kr. finansieres i henhold til ældreboligloven på følgende måde:

85 pct. indekslån	5.440.000 kr.
13 pct. kommunal grundkapital	832.000 kr.
2 pct. beboerindskud	128.000 kr.
I alt	6.400.000 kr.

Af den kommunale grundkapitalandel på 13 pct. kan kommunen låne de 4 pct. For kommunen giver dispositionen følgende likviditetspåvirkning:

Låne- og indskudsprovenu: (5.440.000 + 128.000 kr.)	5.568.000 kr.
÷ afholdte ombygningsudgifter	÷ 4.000.000 kr.
I alt netto	1.568.000 kr.

Det ses af beregningen, at kommunens mulighed for at belåne værdien af det eksisterende plejehjem bevirker et låneprovenu, som er stort nok til både at opveje de 13 pct.s kommunal grundkapital og øge kommunens likviditet med godt 1,5 mio. kr. Det skal understreges, at der ikke herved er tale om, at kommunen bliver rigere, men blot at den omlægger en del af sin formue i mere likvid retning.

Såfremt kommunen kun havde kunnet belåne de afholdte ombygningsudgifter på 4 mio. kr. og ikke også ejendomsværdien, ville kommunen have oplevet en likviditetsstramning på 13 pct. af 4 mio. kr., svarende til 520.000 kr. Af disse 520.000 kr. ville kommunen dog som nævnt have kunnet låne $\frac{1}{3}$, svarende til 160.000 kr.

Hvis reglerne havde været som i sidstnævnte tilfælde, ville en anden mulighed f.eks. være, at kommunen i stedet for at ombygge det ældre plejehjem ville have solgt det til anden side til en pris, der svarer til ejendomsværdien på 5 mio. kr., og i stedet have opført 10 nye ældreboliger til omkostninger, der svarer til rammebeløbet på 640.000 kr. pr. bolig.

Dette ville netto have kunnet øge kommunens likviditet med $(5,0 \text{ mio.} \div 9 \text{ pct. af } 6,4$