



Til: Økonomiudvalget

BY OG MILJØ
Almene Boliger

Dato: 15. december 2022

Tlf. dir.: 72 30 95 45
E-mail: almeneboliger@balk.dk
Kontakt: Hanne Nygård Jensen
Sags id: 03.02.12-S55-1-22

Notat

Spørgsmål:

Hvordan fastsættes værdien af en grund, som sælges mellem afdelingerne?

I dette tilfælde sælges en grund til ca. 23 mio. kr. fra en afdeling til en anden, men der har tidligere været en sag, hvor en afdeling i Skovlunde solgte en grund for 0,8 mio. kr. til en anden afdeling.

Svar:

Som kommunalt tilsyn skal vi tage stilling til om prisen på grunden er rimelig.

Der må højst sælges til markedsprisen.

Støttebekendtgørelsen § 10. *Købesummen for en ubebygget ejendom, der erhverves med henblik på etablering af almene boliger, må opgjort kontant ikke overstige prisen i handel og vandel.*

Den oprindelige afdeling Ellebo sælger byggeret til 8.277 m² nye boliger i den nye afdeling.

Salgsprisen er fastsat til 2.800 kr. pr. m².

Grundkøbesummen er 23.175.600 kr. – det svarer til 2.800 kr. x 8.277 m².

Grundkøbesummen er lige under 10 pct. af den samlede anskaffelsessum på 240.146.000 kr.

Fastsættelse af en grundkøbesum er en individuel afgørelse, der træffes af boligorganisationen i den konkrete sag.

Provenuet fra salget af grunden indbetales i boligorganisationens dispositionsfond. I Ballerup Ejendomsselskab er der behov for penge til at hjælpe med at dække diverse udgifter i Ellebo, f.eks. nyt fælleshus og fælles service- og driftscenter for boligorganisationens afdelinger. Herudover kan der også blive behov for at dække udgifter i forbindelse med Ellebos renovering – vi har fortsat ikke modtaget regnskab for renoveringen, og er i løbende i dialog om dette.

Der er ikke tale om to uafhængige parter som handler, da det er to afdelinger i boligorganisationen Ballerup Ejendomsselskab, som handler, da det er juridisk nødvendigt.

Da økonomien i et nybyggeri/fortætningsbyggeri ikke skal være til risiko for beboerne i den oprindelige afdeling, skal arealet udskilles til en særskilt afdeling under byggesagen. Derfor sælger den gamle afdeling et areal til den nye afdeling.

Det er planen at de to afdelinger sammenlægges, når byggeriet er færdigt. Man sælger faktisk til sig selv.

I Skovlunde solgte Almenbos afdeling Lundebjerg en grund til nye rækkehuse i afdelingen. Prisen blev fastsat til 0,8 mio. kr. der dækkede en udgift til hjemfaldspligt for grunden. Udgiften ville ellers have belastet den oprindelige afdeling Lundebjergs beboere, hvilket den ikke må.