

Udtalelse i sag vedr. godkendelse efter almenboligloven – sagsnummer 2015 - 13324

Idet vi henviser til Tilsynets brev af 16. september 2015 skal vi hermed komme med Viborg Byråds udtalelse.

Habilitet

M.h.t. habilitetsspørgsmålet bemærkes, at tidligere borgmester Søren Pape Poulsen, der ikke længere er medlem af Byrådet, er blevet kontaktet herom. Han oplyser, at han som aktiv i Det Konservative Folkeparti naturligvis kender tidligere sundhedsminister Jacob Axel Nielsen som partifælle, men at de ikke ses privat, ligesom de heller ikke har tætte bånd til hinanden. På denne baggrund er det Byrådets opfattelse, at Søren Pape Poulsen ikke har været inhabil ved sagens behandling.

Grundpris

Det er Byrådets holdning, at det afgørende vedr. prisfastsættelse for en grund er, hvad den kan anvendes til og herunder særligt hvor meget, der kan bygges på den.

Som det også fremgår af sagens dokumenter, var købsprisen 36.050.000 kr. baseret på en bebyggelse på 10.300 m². Dette giver en pris på 3.500 kr. pr. m² byggeri. (Når man beregner m²-prisen i forhold til selve grundarealet på 7.260 m², giver det en m²-pris på 4.966 kr. Men da denne pris ikke relaterer sig til byggemuligheden på grunden, er den efter Byrådets opfattelse ikke relevant/ikke oplysende om grundens reelle værdi).

Normalt, når man køber en grund i et nyudstykket område, skal man i forbindelse med byggeri betale tilslutningsafgift til diverse forsyninger – primært kloak, men også vand, el og evt. varme m.v. For den her omhandlede grund var disse tilslutningsafgifter allerede betalt i forbindelse med den hidtidige anvendelse, og disse betalte tilslutningsafgifter udgør således en merværdi ved denne grund sammenholdt med grunde, hvor bygherren efter grundkøbet selv skal betale disse tilslutningsafgifter. Værdien af disse tilslutningsafgifter er ved denne handel sat til 1.000 kr. pr. m² byggeri, hvilket er en realistisk værdiansættelse.

Man kan på den ovennævnte baggrund sætte den "rene grundpris" pr. m² byggeri til 2.500 kr.

Det senere (end Byrådets godkendelse af det af denne sag omhandlede areal) tilkøbte areal, der giver en byggeret på ca. 500 m², blev der betalt 1.250.000 kr. for. Dette svarer således til ca. 2.500 kr. pr. m² byggeri. Dette areal er der imidlertid også betalt tilslutningsafgift for, og det fremstår således umiddelbart som en mere fordelagtig handel end handlen med de 7.260 m². Prisen er efter det oplyste fremkommet ved forhandling mellem parterne. Det kan i den forbindelse evt. have haft betydning for sælger, at det lille grundareal, der fremstår som en "knast" på sælgers ejendom i øvrigt, har haft en mere begrænset værdi.

De samlede grundudgifter, som også indeholder tilslutningsafgifter, udgør ifølge skema A ca. 17 % af den forventede samlede anskaffelsessum.

I "Den almene boligsektors effektivisering. Rapport fra arbejdsgruppe om finansiering, effektiv drift og huslejeafsættelse i den almene boligsektor", udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 2014 står bl.a.: "I det almene byggeri udgør de samlede udgifter til grund (grundkøbesum og byggemodningsomkostninger mv.) typisk 15-20 pct. af den samlede anskaffelsessum".

Med grundudgifter, der således holder sig inden for det typiske niveau og det øvrige ovenfor anførte, har Byrådet ikke haft anledning til at nægte godkendelse med henvisning til grundkøbesummen.

Almenboliglovens regler vedr. kommunal godkendelse

Almenboligloven § 115

Almenboligloven § 115 fastslår bl.a., at kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, på Statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation, til etablering af almene boliger. Loven siger ikke nærmere om, hvad Kommunen i den forbindelse skal påse. Der kan findes mere herom i nedennævnte bekendtgørelse.

Bekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011 fastslår bl.a. i § 10, at købesummen for en ubebygget ejendom, der erhverves med henblik på etablering af almene boliger, opgjort kontant ikke må overstige prisen i handel ogandel.

Af de ovenfor anførte grunde har Byrådet ikke haft anledning til at anse købesummen for at overstige prisen i handel ogandel.

§ 13 i bekendtgørelsen fastslår bl.a., at det er en betingelse for kommunalbestyrelsens tilsagn til etablering af boliger efter § 115, stk. 1-6, og § 117, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., at den endeligt godkendte anskaffelsessum ikke overstiger det maksimumsbeløb, der var gældende på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af anskaffelsessummen forud for påbegyndelsen, jf. stk. 2. Maksimumbeløbet i 2013 for ældreboliger i Viborg Kommune var 22.450 kr./m² boligareal inkl. et energitillæg, for etageboliger.

Prisen for de her omhandlede boliger var i skema A sat til det maksimumsbeløb, der var gældende i henhold til ovennævnte bekendtgørelse, og således ikke i strid med bekendtgørelsen.

Der er således ikke grundlag for at vurdere, at Byrådets godkendelse i henhold til almenboligloven § 115 skulle være i strid med lovgivningen.

Almenboligloven § 26

Almenboligloven § 26 fastslår, at erhvervelse af ejendomme kun kan ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Lovteksten bidrager ikke med oplysninger om, hvad Kommunen skal påse i forbindelse med godkendelsen. Der ses heller ikke at være bidrag til fortolkningen i forarbejderne.

I skrivelse nr. 9397 af 21. juni 2012 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter fremgår imidlertid i et afsnit om erhvervelse af eksisterende ejendomme bl.a. "Kommunalbestyrelsen må som ved grundkøb påse, at en almen boligorganisationes ejendomserhvervelse ikke påfører boligorganisationen eller lejerne tab. Først og fremmest skal kommunen vurdere, om der er grundlag for at etablere en almen afdeling, dvs. om der er behov for de pågældende boliger som almene boliger. Dernæst må kommunen sikre sig, at købsprisen er fornuftig, at ejendommens økonomi kan balancere og at den nye afdelings fortsatte drift og økonomi er forsvarlig."

Det, kommunalbestyrelsen herefter grundlæggende skal søge at sikre, er, at ejendomserhvervelsen ikke påfører boligorganisationen eller lejerne tab. Manglende behov for boligerne, for høj grundpris og dårlig økonomi for afdelingen er faktorer, som typisk kan føre til tab, og disse faktorer vil derfor også være relevante ved godkendelsen.

Det er Byrådets vurdering, at der klart er fremtidigt behov for de pågældende boliger, som er en del af et kommende plejecenter. Der har været en særlig grundig vurdering af dette i forbindelse med vurderingen

af selve plejedelen af plejecentret. Den centrale beliggenhed i byen vurderes også at imødekomme en efterspørgsel. Der ses således ikke at være risiko for, at boligerne ikke kan lejes ud, og at boligorganisationen eller lejerne som følge heraf skulle lide tab.

Ved Byrådets implicitte stillingtagen til grundprisen som en del af godkendelsen indgår det,

- at der er tale om en frivillig handel mellem to uafhængige private parter,
- at prisen er 3.500 kr. pr. m² byggeri inkl. tilslutningsafgifter (svarende til ca. 2.500 kr. pr. m² byggeri ekskl. Tilslutningsafgifter),
- at Byrådet i tilfælde, hvor man måtte nægte godkendelse, skulle have ret faste holdepunkter for at anse prisen som værende for høj, og at der ikke har været grundlag for at anse, at prisen er for høj,
- at de samlede udgifter til grund holder sig inden for de typiske 15-20 pct. af den samlede anskaffelsessum.

Byrådet har således og på baggrund af de ovenfor anførte betragtninger ikke haft anledning til at anse grundprisen for at være for høj.

Ved overholdelse af det ovenfor anførte maksimumbeløb, hvor der er taget højde for den geografiske placering i Viborg, er der grundlag for at vurdere, at afdelingens økonomi kan balancere og at driften og økonomien i øvrigt er forsvarlig.

I øvrigt har Kommunen anvisningsret til de omhandlede boliger. Dette har bl.a. den konsekvens, at Kommunen skal betale lejen for de perioder, lejlighederne måtte stå tomme. Der *kan* således slet ikke opstå tab for boligorganisationen og lejerne som følge af manglende huslejeindbetalinger for tomme boliger.

Konklusion

Samlet er det Byrådets opfattelse, at godkendelsen på Byrådets møde den 4. september 2013 er sket under overholdelse af lovgivningens regler.

Byrådet bidrager naturligvis gerne med yderligere, hvis det ønskes.

Sagens akter vedlægges.

Med venlig hilsen