

REFERAT Kommunalbestyrelsen d. 23-09-2014

Mødedato Tirsdag d. 23. september 2014 kl. 18:45

Mødested Kommunalbestyrelsessalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden og indkaldelse af stedfortrædere.....	3
ØU - Frikøb af tilbagekøbsrettigheder.....	5

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og indkaldelse af stedfortrædere

Godkendelse af dagsorden og indkaldelse af stedfortrædere

Baggrund

Lars Toft Simonsen og Mehmet Küçükakin har meldt forfald.

Forvaltningen har indkaldt stedfortrædere.

INDSTILLING

Borgmesteren indstiller

1. at indkaldelsen af stedfortræderne Hakima Lakhrissi og Inge Dahn godkendes
2. at dagsordenen godkendes.

BESLUTNING I KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 23-09-2014

Indstillingen blev godkendt.

Punkt 2: ØU - Frikøb af tilbagekøbsrettigheder

14/2282

Bilag

Overblik over frikøb

Notat til henvendelse fra Bo-Vest

Brev fra BO-VEST

ØU - Frikøb af tilbagekøbsrettigheder

Baggrund

Albertslund Kommune solgte i tresserne og halvfjerdserne en række ejendomme til almennyttige boligselskaber med det vilkår, at kommunen fik tilbagekøbsret på ejendommene. Det indebærer, at kommunen efter en aftalt årrække (dvs. i perioden 2059-2077) har ret til at købe de pågældende ejendomme (grund og bygninger) mod at betale det beløb, som selskaberne oprindeligt købte grundene for.

I forbindelse med renoveringen af en række almene boliger i Albertslund har Landsbyggefonden stillet som betingelse for at yde støtte, at boligafdelingerne køber sig fri af disse rettigheder. Frikøb er allerede gennemført for VA Kanalens Kvarter og AB Etagehusene. I forbindelse med sagerne om skema A for renovering af rækkehusene (VA 4 Række og en del af AB Syd), gårdhusene i Syd (VA 4 Nord og 4 Syd og den resterende del af AB Syd) og Galgebakken har kommunalbestyrelsen godkendt, at det er en forudsætning, at der sker frikøb efter samme principper som i tidligere indgåede aftaler om frikøb.

I sagen om skema A for renovering af Rådhusdammen (kommunalbestyrelsen marts 2014) indgik frikøb ikke som et vilkår, selv om kommunen også i den afdeling har tilbagekøbsret. Landsbyggefonden har imidlertid den 14. januar 2014 skrevet til de boligorganisationer i Albertslund Kommune, der er omfattet af tilbagekøbsret, og indkaldt ansøgninger om driftsstøttelån til frikøb. Dette gælder foruden de nævnte afdelinger (undtagen de to, hvor frikøb allerede er gennemført) også VA's afdeling Banehegnet, som ikke er omfattet af en renoveringssag. Det indebærer en betydelig forenkling af processen. Dels undgås de forviklinger, der hang sammen med, at rækkehuse og gårdhuse i AB ligger i samme afdeling, men ikke renoveres samtidig. Dels forudsættes frikøbene nu at ske med samme skæringsdato og ens vilkår.

Sagen forelægges med henblik på godkendelse af frikøb for Rådhusdammen og Banehegnet, som ikke tidligere er godkendt, og godkendelse af de justerede vilkår for de øvrige afdelinger.

Økonomi og finansiering

Frikøbet af VA Kanalens Kvarter og AB Etagehusene skete på vilkår, der var fastsat af Landsbyggefonden. Fonden tog udgangspunkt i tidligere tilsvarende aftaler med Københavns Kommune og tilkendegav, at Albertslund Kommune ikke kunne forvente lempeligere vilkår. Vilkårene blev ifølge de med VA og AB indgåede aftaler, at ejendomsværdien pr. 1. oktober 2006 (dvs. den, der fremgik af den offentlige vurdering) blev tilbagediskonteret fra 1. april 2062 til 1. april 2007 med en rente på 4% p.a., idet det således beregnede beløb blev reduceret med 40%. Aftalerne forholdt sig ikke til, at kommunen ifølge deklARATIONERNE i 2062 skulle betale det for ejendommene, som den i sin tid fik for grundene. Ved den praktiske gennemførelse af aftalerne betalte kommunen afdelingerne købesummen for grundene, idet den blev tilbagediskonteret på samme måde som ejendomsværdien. Kommunens provenu var hhv. 15.657.767 kr. for VA Kanalens Kvarter og 11.053.452 kr. for AB Kanalens Kvarter.

Ordningen tog som nævnt udgangspunkt i kommunens og boligorganisationernes ønske om, at Landsbyggefonden medvirkede til renovering af de to bebyggelser som den første del af Masterplan Syd. Herudover er det for kommunen et argument for at tilbagediskontere, at kommunen er villig til at give afkald på en del af den mulige indtægt, når kommunen får provenuet nu i stedet for, at den skal vente til at modtage ejendommene i 2062. At kommunen gav 40% rabat, var en del af den forudsatte støtte til boligafdelingernes renoveringsprojekter. Men et argument for rabatten er samtidig, at kommunen ved at medvirke til frikøbet undgår de uheldige virkninger, der ellers kunne opstå senere. Dels vil det på et tidspunkt, hvor hjemfaldet rykker nærmere, ikke være muligt at få realkreditlån i afdelingerne, dels må det kunne forventes, at ejendommene vil forfalde i takt med at hjemfaldstidspunktet nærmer sig.

De refererede vilkår skal anvendes på de ny frikøb på den måde, at det nu er ejendomsværdien pr. 1. oktober 2012 reduceret med grundkøbesummen, der lægges til grund, samt at tilbagediskontering nu sker til 1. april 2014, samt at tilbagediskontering sker med 3% p.a. i stedet for 4% p.a. Den lavere rente til tilbagediskontering skyldes, at renteniveauet i samfundet er faldet, og det svarer til praksis i lignende sager.

Boligafdelingerne finansierer som udgangspunkt udgiften til frikøb ved at optage realkreditlån. Kommunen garanterer som udgangspunkt for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Herefter justeres garantien løbende efter bestemte regler. Landsbyggefonden kan give ydelsesstøtte og eventuelt driftsbidrag og særligt driftsbidrag for at nedbringe den lejeforhøjelse, der følger af lånoptagelsen. I forbindelse med Kanalens Kvarter og Etagehusene gav Landsbyggefonden særligt driftsbidrag. Det indebar en huslejestigning på 2 kr. pr. m² det 1. år, 3 kr. pr. m² det 2. år og 4 kr. pr. m² derefter.

Boligorganisationerne har oplyst, at denne støtte vil blive givet i fuldt omfang. Herved vil lejeforhøjelsen udgøre 4 kr. pr. m² pr. år fra det 3. år. Driftsstøtten reguleres hvert år, således at de 4 kr. pr. m² årligt vil stige med ¼ af løn- eller prisstigningstakten.

Der vedlægges en tabel, der giver overblik over frikøbene. Kommunens forventede provenu ved frikøb af række- og gårdhusene, Galgebakken samt Rådhusdammen er tilsammen foreløbigt opgjort til 227,1 mio. kr. Der vil ske visse mindre justeringer af beløbet, idet kommunen ikke skal betale grundkøbesum for grunde, som den tidligere har købt af afdelingerne. Institutioner er ikke omfattet af frikøbet, fordi Landsbyggefonden ikke må yde støtte hertil. Derfor holdes grundkøbesum og ejendomsværdier for institutioner uden for opgørelsen af frikøbet. I budget 2014 er allerede afsat 55,7 mio. kr. som indtægt ved frikøb. Der er således mulighed for en merindtægt på 171,4 mio. kr.

En del af provenuet anvendes til at finansiere kapitaltilførsel i forbindelse med renoveringen. Størrelsen heraf fastsættes først i forbindelse med godkendelsen af skema B. For rækkehusene udgør kapitaltilførslen 11 mio. kr. Ud fra skema A på de øvrige afdelinger omfattet af frikøb er den samlede kapitaltilførsel indtil nu opgjort til i alt 34,2 mio. kr. Heraf er i budget 2014 afsat rådighedsbeløb på 20 mio. kr.

Der forventes at blive fremlagt indstillinger om bevilling af merindtægter og merudgifter, når økonomien omkring renoveringerne fastlægges endeligt med skema B-sager.

Det skal nævnes, at efter almenboligloven kan kommunalbestyrelsen fastsætte frikøbssummen til et beløb, der er lavere end den markedsmæssige værdi af tilbagekøbsklausulen, eller den kan undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen. Denne sag bygger imidlertid på at videreføre principperne for de tidligere gennemførte frikøb med de justeringer, som den tid, der er gået siden da giver anledning til.

Frikøb sker ifølge lovgivningen efter aftale mellem boligorganisationens øverste myndighed og kommunalbestyrelsen. Bo-Vest har oplyst, at (principperne for) aftalerne er godkendt af VA's generalforsamling, hhv. AB's repræsentantskab. Boligkontoret Danmark har oplyst, at sagen endnu ikke har været forelagt boligorganisationens øverste myndighed.

Lovgrundlag

Reglerne om frikøb fremgår af almenboliglovens pgf. 98 a.

INDSTILLING

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at frikøb af tilbagekøbsretter i Rådhusdammen og Banehegnet godkendes
2. at frikøb af de to afdelinger og af de tidligere godkendte frikøb for række- og gårdhusene samt Galgebakken opgøres som ejendomsværdien pr. 1. oktober 2012 med fradrag af den oprindelige købesum for grunden tilbagediskonteret med 3 % fra det aftalte hjemfaldstidspunkt til den 1. april 2014, hvorefter den tilbagediskonterede værdi reduceres med 40 % som rabat.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 23-09-2014

På mødet blev der udleveret henvendelse fra BO-VEST vedr. afløsning af hjemfald samt ledsagende notat fra kommunaldirektøren.

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Danni Olsen (O) og Bodil Marie Garde (Ø) tog forbehold.

BESLUTNING I KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 23-09-2014

Indstillingen blev godkendt.