

Den 14. november 2014

Rammeaftale om frikøb af almene boligafdelinger fra tilbagekøbsdeklarationer i det storkøbenhavnske område uden for Københavns Kommune.

Parterne:

På vegne af de almene boligorganisationer omfattet af aftalen tilslutter Boligselskabernes Landsforening sig denne aftale.

Borgmestrene i følgende kommuner:

Ballerup, Brøndby, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Lyngby-Taarbæk, Roskilde og Rødovre kommuner tilslutter sig denne aftale.

Aftalen omfatter frikøb af alle tilbagekøbsdeklarationer omfattende almene boligafdelinger i de ovennævnte ni kommuner.

Herudover tilslutter Københavns Kommunes Overborgmester sig aftalen.

For så vidt angår Glostrup og Roskilde kommuner bemærkes det, at det er Københavns Kommune, der har de fulde rettigheder i henhold til tilbagekøbsdeklarationerne i kommunerne. Glostrup og Roskilde kommune tiltræder denne aftale for så vidt angår forpligtigelsen til at yde nødvendig garanti i forbindelse med finansiering af frikøbsbeløbet ved optagelse af sædvanlig realkreditbelåning.

Københavns Kommune har endvidere rettigheder i dele af tilbagekøbsdeklarationerne i de andre kommuner.

Parterne accepterer, at Boligselskabernes Landsforening fremadrettet kan indgå aftaler om frikøb i andre kommuner, som ikke er omfattet af denne aftale. Såfremt frikøbsbeløbet i disse aftaler andrager et større provenu for de pågældende kommuner end beregnet i henhold til denne aftale, kan nærværende aftale kræves genforhandlet. Dette gælder dog alene afdelinger uden for Københavns Kommune.

Frikøb af tilbagekøbsdeklarationer:

Alle tilbagekøbsdeklarationer i de af aftalen omfattede kommuner frikøbes til betaling inden udgangen af marts måned 2015.

Frikøbsbeløbet beregnes for deklarerationer uden bygningserstatning som ejendomsværdien ved seneste offentlige vurdering 1. oktober 2012 med fradrag af oprindelig grundkøbesum tilbagediskonteret med 3 pct. p.a. i forhold til antal år mellem år 2014 og hjemfaldsåret.

For deklarerationer med bygningserstatning beregnes frikøbsbeløbet ved at lægge grundværdien 1. oktober 2012 til grund for beregningen.

Fra de således beregnede frikøbsbeløb sker et fradrag af en sådan andel, at det samlede frikøbsbeløb for alle tilbagekøbsdeklarationer i det storkøbenhavnske område uden for Københavns Kommune under et udgør 1.450 mio. kr.

Såfremt en eller flere kommuner ikke tilslutter sig eller godkender denne aftale, reduceres det samlede frikøbsbeløb i det forhold, hvormed afdelingerne i de pågældende kommuner indgår i det samlede frikøbsbeløb.

Såfremt en eller flere boligorganisationer ikke godkender denne aftale, reduceres det samlede frikøbsbeløb i det forhold, hvormed afdelingerne i de pågældende boligorganisationer indgår i det samlede frikøbsbeløb.

Fordeling af betaling af de enkelte boligafdelingers andel af det samlede frikøbsbeløb fastlægges ved aftale mellem Boligselskabernes Landsforening og boligorganisationerne. Ved fastlæggelse af afdelingernes andele af det samlede frikøbsbeløb sker der et fradrag i disse frikøbsbeløb for de afdelinger, hvor institutioner for børn og unge m.fl. indgår som en del af afdelingen. Dette fradrag beregnes forholdsmæssigt i forhold til institutionslejens andel af afdelingens samlede lejeindtægt. Efterfølgende, når frikøbsbeløbene er indbetalt, sker en matrikulær udskillelse af de pågældende institutioner fra boligafdelingerne for at sikre fremtidig låntagning til boligafdelingerne. Alle omkostninger ved den matrikulære udskillelse af institutionsejendommene afholdes af de respektive boligorganisationer og beliggenhedskommuner med halvdelen til hver. Det samlede frikøbsbeløb påvirkes ikke heraf.

Grundlaget for beregninger er beskrevet i "Bilag 1. Oversigt over frikøbsbeløb og huslejestigninger i afdelinger med hjemfald i københavnske omegnskommuner", idet fire afdelinger i Rødovre også indgår med frikøb, jfr. "Bilag 2. Beregning af frikøb for 4 afdelinger i Rødovre". Endvidere bemærkes, at 1.961 boliger i Høje Gladsaxe med særlig deklaration om byggeri på lejet grund indgår i det samlede aftalte provenu med beløb som beskrevet i Bilag 1. Parterne er enige om, at den detaljerede fastlæggelse af grundlaget for frikøbet af disse boliger efterfølgende optages til særskilt forhandling mellem de direkte berørte parter, idet grundarealerne fortsat udlejes til boligorganisationerne.

Aftalens parter er enige om, at der fra boligorganisationernes respektive statsautoriserede revisorer skal foreligge revisorattesteret opgørelse af det korrekt beregnede frikøbsbeløb, inden betaling sker, og parterne er enige om, at eventuelle afvigelser i de revisorattesterede opgørelser i forhold til de i Bilag 1. foretagne registreringer og beregninger respekteres af parterne og reguleres, uanset om afvigelse fører til større eller mindre frikøbsbeløb. Parterne er enige om at respektere ændringer i frikøbsbeløbet, såfremt der måtte vise sig at være almene afdelinger i de kommuner, som er omfattet af aftalen, og som ikke er medtaget i bilag 1. Alle omkostninger til revisorberegningerne afholdes af aftalens parter med halvdelen til boligorganisationen og halvdelen til de deltagende kommuner.

Aftalens parter er enige om, at fordelingen af frikøbsbeløbet mellem rettighedsindehaverne i forhold til de enkelte tilbagekøbsdeklarationer forhandles mellem kommunerne indbyrdes, og at det ved disse forhandlinger også afklares til hvilken rettighedsindehaver de enkelte frikøbsbeløb skal indbetales til, idet boligorganisationerne for hver afdeling kun skal foretage en samlet indbetaling.

Finansiering af frikøbsbeløbet

Frikøbsbeløbet kan finansieres ved optagelse af realkreditlån i henhold til bestemmelserne herom i lov om almene boliger. I den udstrækning belåningen forudsætter ydelse af garanti, påhviler det kommunerne vederlagsfrit at yde denne garanti.

Til betaling af ydelserne på de optagne lån sker forhøjelser af huslejen i de berørte afdelinger, men huslejestigningerne indføres gradvist over en årrække ved lån ydet af boligorganisationernes dispositionsfonde og Landsbyggefonden i henhold til særlige regler herom beskrevet dels i Lov om almene boliger og dels i fondens regulativ om støtte til frikøb af tilbagekøbsdeklarationer. Denne låntagning administreres af Landsbyggefonden i henhold til gældende regler herom.

Når frikøbsbeløbet er indbetalt drager kommunerne omsorg for, at deklARATIONERNE aflyses, og kommunerne afholder de hermed forbundne administrative omkostninger. Aflysningen omfatter ikke institutioner, som udmatrikuleres selvstændigt, jf. afsnittet ovenfor. Boligafdelingerne skal arbejde for, at udmatrikuleringen gennemføres hurtigst muligt og inden 12 måneder efter denne aftales indgåelse. Er udmatrikuleringen ikke udført inden denne frist, er beliggenhedskommunen berettiget til at lade arbejdet udføre for den pågældende boligafdelings regning.

Den videre procedure frem til det endelige frikøb

Når der foreligger tilsagn fra borgmestrene og Boligselskabernes Landsforening senest fredag den 14. november 2014 kl. 12 udarbejdes de nødvendige juridiske dokumenter til godkendelse i kommunalbestyrelserne og i boligorganisationernes øverste myndigheder, og godkendelserne forudsættes at ske, så betalingen kan finde sted inden udgangen af marts måned 2015. Såfremt frikøbsbeløbet ikke er indbetalt inden den 31. marts 2015, forrentes frikøbsbeløbet med Nationalbankens udlånsrente plus 2 pct. p.a. fra den 31. marts 2015, indtil betaling sker.

Hvis der ved udarbejdelsen af de juridiske dokumenter opstår tvivlsspørgsmål om fortolkningen af rammeaftalen afgøres disse tvivlsspørgsmål af forhandlingsudvalget bestående af kommunerne og Boligselskabernes Landsforening.

Betingelse

Denne aftale er betinget af,

at kommunalbestyrelserne og Københavns Kommunes Borgerrepræsentation tiltræder aftalen, og

at boligorganisationernes øverste myndighed tiltræder aftalen