



Til BR's medlemmer

10-12-2014

BR-mødet den 11. december 2014

Sagsnr.
2014-0233751

Supplerende notat til indstilling om "frikøbsaftale mellem BL, KK og omegnskommunerne" vedr. Gladsaxe Kommune

Dokumentnr.
2014-0233751-9

Til orientering:

Sagsbehandler
Christopher Møller

Efter udarbejdelsen af rammeaftalen om frikøb af de udenbys almene har Gladsaxe Kommune gjort gældende, at KK's andel af de beregnede vederlag på de almene ejendomme i Høje Gladsaxe skal ændres.

De almene boliger i Høje Gladsaxe er ikke pålagt tilbagekøbsrettigheder, men er bygninger på fremmed grund, hvor KK har ret til en andel (75 %) af provenuet ved salg og udlejning. Det følger af en overenskomst mellem kommunerne fra 1961 og af aftalen om overdragelse af arealerne fra KK til Gladsaxe Kommune fra 1964.

Grundene er p.t. udlejet til de almene selskaber på en uopsigelig lejekontrakt frem til 2050, hvor bygningerne skal afleveres vederlagsfrit til udlejer (Gladsaxe Kommune).

BL har ønsket, at Høje Gladsaxe indgår i den samlede frikøbsaftale, jf. rammeaftalen, side 2, afsnit 5, da de almene selskaber i Høje Gladsaxe har samme problem med optagelse af lån som almene afdelinger med tilbagekøbsret.

Til brug for beregningen af frigørelsesvederlaget på Høje Gladsaxe har man benyttet samme tilbagediskonteringsmodel som ved tilbagekøbsrettighederne. I forlængelse af dette argumenterer Gladsaxe Kommune for, at rettighederne i det hele skal sidestilles med tilbagekøbsrettigheder (de såkaldte "tertiære tilbagekøbsrettigheder"), hvormed fordelingsnøglen ændres til 30 % til KK og 70 % til Gladsaxe Kommune. En sådan ændring vil reducere KK's samlede indtægter med ca. 50 mio. kr.

KK har den 8. december 2014 svaret Gladsaxe Kommune, at rettighederne netop ikke er tilbagekøbsrettigheder, og at KK ikke kan inødekomme en ændring af fordelingsnøglen. KK fastholder således den oprindeligt aftalte fordelingsnøgle for disse områder med 75 % til KK og 25 % til Gladsaxe Kommune.

Bilag

Bilag 1: Brev fra Gladsaxe Kommune til KK af 26. november 2014

Bilag 2: Brev fra KK til Gladsaxe Kommune af 8. december 2014

**Center for Byudvikling,
afsnit 3**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

Telefon
5137 3726

E-mail
chm@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176



Byrådssekretariatet

Gladsaxe Kommune
Rådhus Allé, 2860 Søborg
Telefon: 39 57 51 08
E-mail: bys@gladsaxe.dk

Københavns Kommune
att.: Per Justesen
Center for Byudvikling
Rådhuset
1599 København

26. november 2014

Forhandling om indfrielse af bygningshjemfald i Høje Gladsaxe

Som bekendt er der opnået enighed om en rammeaftale om frikøb af tilbagekøbsdeklarationer på almene boliger i det storkøbenhavnske område.

Af den indgåede rammeaftale fremgår det, for så vidt angår Høje Gladsaxe bebyggelsen i Gladsaxe Kommune, at "den detaljerede fastlæggelse af grundlaget for frikøb af disse boliger efterfølgende optages til særskilt forhandling mellem de direkte berørte parter, idet grundarealerne fortsat udlejes til boligorganisationerne".

Udgangspunktet er således, at frigørelsesvederlaget beregnes på grundlag af ejendomsværdien på bygningerne – uden nogle fradrag – tilbagediskonteret med 3 % - i forhold til antal år mellem 2014 og hjemfaldsåret 2050 (36 restår), samt at der sker et fradrag for institutioner, som beskrevet i rammeaftalen.

Københavns Kommune bedes bekræfte, at fordelingen af frigørelsesvederlaget mellem kommunerne, sker efter vores generelle aftale om beregning og fordeling af frigørelsesvederlag således, at Gladsaxe Kommune oppebærer 70 % og Københavns Kommune 30 % af frigørelsesvederlaget for den andel af bygningerne, der ligger på Københavns Kommunes oprindelige grund. Gladsaxe Kommune oppebærer 100 % af frigørelsesvederlaget, for den andel af bygningerne, der ligger på Gladsaxe Kommunes oprindelige grund.

Det er Gladsaxe Kommunes opfattelse, at den fordeling af frigørelsesvederlaget, som Boligselskabernes Landsforening har benyttet - 75 % til København og 25 % til Gladsaxe -, alene er relevant i tilfælde af salg af grundarealerne. Da arealerne forbliver kommunal ejendom også efter 2050, finder denne bestemmelse derfor ikke anvendelse på Høje Gladsaxe.

Med venlig hilsen

Mikael Wolf
Chef for Byrådssekretariatet



KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling

Gladsaxe Kommune
Rådhus Alle
2860 Søborg

Att.: Mikael Wolf/Byrådssekretariatet

08-12-2014

Sagsnr.
2013-36296

Dokumentnr.
2013-36296-30

Vedr. brev om forhandling om indfrielse af bygningshjemfald i Høje Gladsaxe

Ved brev af den 26. november 2014 har Gladsaxe Kommune bedt Københavns Kommune bekræfte, at fordelingen af vederlaget på Høje Gladsaxe kan ændres fra den i det oprindelige skøde aftalte fordeling på 75 % til Københavns Kommune og 25 % til Gladsaxe Kommune.

Gladsaxe Kommune sidestiller rettighederne i Høje Gladsaxe med tilbagekøbsrettigheder og foreslår en fordeling på 30 % til Københavns Kommune og 70 % til Gladsaxe Kommune. Dette kan Københavns Kommune ikke imødekomme.

Rettighederne i Høje Gladsaxe er ikke tilbagekøbsrettigheder, og såfremt ejendommene i Høje Gladsaxe – som ønsket af BL – skal være omfattet af frikøbsaftalen, må de almene selskaber købe grundene af Gladsaxe Kommune. Københavns Kommune har accepteret, at grundenes salgspris fastsættes i henhold til opgørelsen fra Hvidovre Kommune, og 75 % af dette beløb tilgår Københavns Kommune, jf. skødeteksten og vilkårene i overenskomsten mellem kommunerne fra 1961 (med senere tillæg).

Med venlig hilsen


Per Justesen
Kontorchef

**Center for Byudvikling,
afsnit 3**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

Telefon
5137 3726

E-mail
chm@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176