



## Til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen

03-03-2014

Sagsnr.  
2013-0239324

### **FORTROLIGT: Orienteringsnotat vedr. købsaftale for Sølund**

Dokumentnr.  
2013-0239324-39

På baggrund af BR's beslutning den 12.12.2013 vedr. Salg af Plejecenter Sølund og aftale om tidsbegrænset udlejning af tomme boliger (2013-0239324) er der nu udarbejdet en betinget købsaftale mellem Københavns Kommune og SAB v/KAB med tilhørende driftsbudgetter, lejeaftaler, m.v.

Sagsbehandler  
Maria Vitved Andersen

I dette notat orienteres Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen om købsaftalens indhold og vilkår for handlens tilbagegang samt den videre proces for Sølund.

#### **Købsaftalens indhold**

Aftalen medfører, at kommunen sælger ejendommen til den almene boligorganisation SAB for en pris af 107 mio.kr. med overtagelse 1. maj 2014 med vilkår om, at ejendommen udlejes frem til 31.12.2016 til unge uddannelsessøgende, samt til Socialforvaltningen for så vidt angår 18 boliger til unge med aspergers syndrom, en blok til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen til plejecenter samt til Børne- og Ungdomsforvaltningen til daginstitution.

Ejendommen er solgt med det vilkår, at handlen går tilbage, hvis kommunen ikke inden den 1. april 2016 har truffet beslutning om, hvad der permanent skal ske med Sølund, og hvis der ikke inden den 31.12.2016 foreligger en endelig lokalplan og et skema A-tilsagn, der muliggør etableringen af almene boliger indenfor almenboliglovgivningens rammer.

#### **Status på salget af Sølund**

Økonomi- og Erhvervsministeriet har givet deres godkendelse til 'Sale-and-lease-back' i forhold til forvaltningernes lejemål ved brev af 20. januar 2014.

SAB vedtog en principbeslutning om køb af Sølund på deres organisationsbestyrelsesmøde den 18. februar med forbehold for tilsynets godkendelse.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har efter udbud indgået aftale med entreprenørerne, der nu er i gang med at klargøre boligerne til udlejning. De skader, der blev forøvet på ejendommen nytårsnat, er ligeledes under udbedring. Renoveringsarbejdet skrider planmæssigt frem, og holder dermed tidsplanen for, at gøre alle boliger klar til udlejning 1. maj.

For at salget kan effektueres mangler nu en alene en godkendelse fra tilsynet i Teknik- og Miljøforvaltningen, jf. nedenfor.

### ***Rimelige udgifter ved handelens tilbagegang***

Det har i forbindelse med indgåelse af købsaftalen været et krav fra SAB og tilsynet, at SABs risiko ved at overtage ejendommen med henblik på midlertidig drift af ungdomsboliger, minimeredes mest muligt. Det følger af den godkendte indstilling af 12.12.2013 (2013-0239324), at kommunen vil dække SABs rimelige omkostninger ved handelen i tilfælde af handelens evt. tilbagegang.

Handlen går tilbage efter den midlertidige udlejning ophører ultimo 2016, såfremt der ikke træffes en beslutning om den videre anvendelse af Sølund, som ligger indenfor SAB's formål i henhold til lov om almene boliger.

De rimelige omkostninger ved evt. tilbagegang er opgjort, og der er i købsaftalen indsat bestemmelse om, at kommunen dækker SABs udgifter i forbindelse hermed på op til 6 mio. kr.

### ***De opgjorte omkostninger***

Stempelomkostninger, Skøde (0,6% af 366.000 mio.)	2.196.000 kr.
Stempelomkostninger, Ejerpantebrev (1,5% af 111.350 mio)	1.670.250 kr.
Advokatomkostninger	500.000 kr.
Tinglysningsafgifter (16 stk. af servitutter og ejerpantebreve)	26.650 kr.
Låneoptagelsesgebyrer, sagsgebyrer mv.	1.600.000 kr.
<b>I alt</b>	<b>5.992.900 kr.</b>

### ***Huslejeniveau***

Huslejen er for det første driftsår beregnet til 3.764 kr. for 1-rums boliger og 5.865 kr. pr. måned for 2-rums, inkl. forbrugsudgifter. 2-rumsboligerne er blevet lidt dyrere end forventet, fordi alle bruttoarealer – dvs. gange, trapper, fælleslokaler og kælder indgår i fordelingsnøglen og det slår hårdere igennem på 2-rumsboligerne. Der er i alt 209 boliger til udlejning, heraf er 24 parboliger.

### ***Tilsynets godkendelse***

Tilsynet skal i henhold til almenboligloven godkende SABs dispositioner, herunder køb af ejendommen.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har den 3. marts 2014 godkendt, at boligstørrelsen på de midlertidige ungdomsboliger kan overstige det maksimalt tilladte areal på 50 m<sup>2</sup> brutto, som følger almenboliglovgivningen.

Dermed burde der ikke være noget til hinder for, at Tilsynet kan godkende salget og ordningen med den midlertidige udlejning af boligerne til unge.

### **Videre proces for Sølund**

Når Tilsynets godkendelse forelægges, underskriver Økonomiforvaltningen og SAB købsaftalen, og de endelige lejeaftaler indgås mellem KEjd og SAB.

KAB offentliggør i starten af marts boligerne på Sølund på deres og Centralindstillingsudvalgets (CIU) hjemmeside og åbner ventelisten for opskrivning. Samtidig annonceres i lokalaviser m.v.

KAB og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forventer at afholde et nabo/brugermøde omkring den 12. marts, samt et åbent hus arrangement den 15. marts.

Derefter forestår CIU anvisning af unge uddannelsessøgende til boliger med indflytning omkring 1. maj.

I forhold til købsaftalens frist den 1. april 2016 for en beslutning om den permanente anvendelse af Sølund, vil der blive udarbejdet en fællesindstilling fra Økonomiforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen til de respektive udvalg og Borgerrepræsentationen inden sommerferien, med henblik på en beslutning om retningen for det videre arbejde om en permanent anvendelse af Sølund.