



**Til ØU
(aflæggerbordet)**

21-02-2014

Sagsnr.
2013-36296

Status vedr. samarbejde om tilbagekøbsrettigheder i udenbys almene boligafdelinger

Dokumentnr.
2013-36296-6

Sagsbehandler
Christopher Møller

Til orientering:

Baggrund

I år 2000 indgik KK en samlet aftale med den almene boligsektor om frikøb af de almene boligafdelinger i Københavns Kommune. Aftalen omfattede ca. 270 boligafdelinger og resulterede i en indtægt for KK på ca. 1,8 mia. kr. Aftalen indeholdt en vis rabat til den almene sektor, men aftalen gav omvendt KK en større anvisningsret til boliger i de indenbys almene afdelinger.

Den almene boligsektor har ønsket at indgå en lignende samlet frikøbsaftale for udenbys almene boligafdelinger. Dette ønske er fortrinsvist motiveret af, at disse boligafdelinger har sværere og sværere ved at optage realkreditlån i ejendommene efterhånden som afdelingerne kommer tættere på tilbagekøbsåret.

Vilkårene for de tinglyste tilbagekøbsrettigheder er ikke helt ens. Nogle rettigheder er såkaldte primære rettigheder for KK, andre er subsidiaire rettigheder, og andre rettigheder igen kan kaldes for afledte eller tertiære rettigheder. En intern opgørelse af rettighederne pr. oktober 2013 beregner KK's andel til at udgøre ca. 3,7 mia. kr.

Status

Med Hvidovre Kommune i spidsen blev der i efteråret 2012 på embedsmandsplan igangsat et overordnet udredningsarbejde, som havde til formål at afdække omfanget af de tilbagekøbsrettigheder, som er tinglyst på almene boligafdelinger i omegnskommunerne, herunder tilbagekøbsrettighedernes nærmere indhold og vilkår for indfrielse. Dette dataarbejde er i det store og hele tilendebragt, og en vis kvalitetssikring udestår blot.

Arbejdet med tilbagekøbsrettighederne er således nået til et stade, hvor KK og omegnskommunerne kan kvalitetssikre disse data og begynde at se nærmere på mulige frikøbsmodeller (se evt. bilag 1). Hvidovre Kommune har udarbejdet et udkast til et kommissorium for det videre samarbejde, som foruden KK omfatter følgende otte kommuner:

**Center for Byudvikling,
afsnit 3**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

Telefon
5137 3726

E-mail
chm@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

- Hvidovre
- Ballerup
- Brøndby
- Gladsaxe
- Lyngby-Taarbæk
- Rødovre
- Herlev
- Glostrup

Kommissoriet organiserer samarbejdet i henholdsvis *en politisk styregruppe* (kommunernes borgmestre), *en administrativ styregruppe* (kommunernes direktører) og *et forhandlingsudvalg* (direktionerne i følgende fire kommuner: KK, Lyngby-Taarbæk Kommune, Herlev Kommune og Hvidovre Kommune).

Samarbejdets endelige mål er at indgå en fælles aftale mellem kommunerne på den ene side og boligafdelingerne/Boligselskabernes Landsorganisation på den anden side. En væsentlig del af denne proces vil desuden bestå i, at kommunerne internt skal blive enige om vilkårene for en frikøbsaftale og fordelingen/anvendelsen af frikøbsvederlagene kommunerne imellem.

Forvaltningen vil senere fremkomme med særskilt indstilling herom.

Bilag

Bilag 1: Notat af 25/2 2013 til ØU vedr. tilbagekøbsrettigheder

Bilag 2: Hvidovre Kommunes udkast til kommissorium

Bilag 3: Organisationsdiagram



Til ØU

25-02-2013

Orienteringsnotat vedr. arbejdet med tilbagekøbsrettigheder i udenbys almene boligafdelinger

Sagsnr.
2013-36296Dokumentnr.
2013-146790

Københavns Kommune (KK) har tidligere ejet et større antal ejendomme i de omkringliggende kommuner. Ejendommene er løbende blevet overdraget til beliggenhedskommunerne sammen med et vilkår om, at ejendommene skulle pålægges en servitut om tilbagekøbsret.

Sagsbehandler
Christopher Møller

Tilbagekøbsrettighederne blev pålagt med varierende vilkår og har forskellige (senere vedtaget) betingelser for indfrielse og afregning til KK. Mange af disse tidligere "københavnerealer" er blevet videresolgt til almene boligorganisationer, og der er således i dag en lang række boligafdelinger, som er placerede på grunde, hvor der er tinglyst tilbagekøbsret.

Den typiske tilbagekøbsret indebærer, at beliggenhedskommunen kan tilbagekøbe ejendommen (grund + bygninger) for en pris, som svarer til grundens oprindelige salgspris og almindeligvis 70 år efter beliggenhedskommunens salg af ejendommen til det almene boligselskab. En del klausuler – dog ikke i alle kommuner – er tinglyst med Københavns Kommune som subsidiær rettighedsindehaver, hvilket betyder, at hvis eksempelvis Hvidovre Kommune vælger ikke at gøre brug af sin tilbagekøbsret, overtager Københavns Kommune muligheden for at kræve grund og bygning tilbagekøbt til den oprindelige salgspris.

Flere af de tinglyste tilbagekøbsklausuler har tilbagekøbstidspunkt i 2040. Det betyder i praksis, at de almene boligafdelinger i dag har problemer i relation til at opnå belåning i kreditforeningerne til fx renoveringsopgaver. Kreditforeningerne kræver nemlig, at der ikke er byrder på ejendommen, som forfalder inden for den 30-årige periode, som et kreditforeningslån som regel løber.

Boligorganisationerne med KAB og BL som primære aktører er gået i dialog med kommunerne med henblik på at finde en løsning på de problemer, som tilbagekøbsrettighederne giver boligforeningerne.

På den baggrund er der på embedsmandsplan igangsat et udredningsarbejde, som har til formål at få afdækket omfanget af de tilbagekøbsrettigheder, som er tinglyst på almene boliger i omegnskommunerne, herunder tilbagekøbsrettighedernes nærmere indhold og vilkår for indfrielse.

Center for Byudvikling

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København VTelefon
5137 3726E-mail
chm@okf.kk.dkEAN nummer
5798009800176

Herudover søges der fremskaffet et overblik over, hvilke løsningsmuligheder der er for at frigøre boligorganisationerne fra tilbagekøbsrettighederne. Dette arbejde sker i dialog mellem KK, omegnskommunerne og boligorganisationerne.

Foruden KK udgøres embedsmandsgruppen på nuværende tidspunkt af Albertslund, Herlev, Ballerup, Rødovre, Brøndby, Glostrup, Gladsaxe, Lyngby og Hvidovre Kommune.

I arbejdet belyses bl.a. den model, som KK og boligorganisationerne brugte i år 2000 til at frikøbe alle de boligafdelinger beliggende i KK, som havde tinglyst en tilbagekøbsrettighed til KK. Modellen indebar, at boligafdelingerne optog realkreditlån til betaling for frikøbet, at der var en maksimal grænse for, hvor meget huslejen måtte stige, og at Landsbyggefonden på forskellige vilkår bidrog med ydelsesstøtte til at holde huslejestigningerne på det aftalte niveau.

En udfordring i forhold til den daværende model er, at der siden år 2000 er sket en markant stigning i ejendomsvurderingerne, som bliver lagt til grund for beregningen af frikøbsbeløbet. Tilbagekøbsbeløbet (den oprindelige salgspris) ligger fast og ændrer sig ikke, men ejendomsvurderingerne ændrer sig løbende.

Da priserne på ejendomsmarkedet har været stigende – og da SKAT i høj grad har tilnærmet de offentlige ejendomsvurderinger til markedspriserne – er forskellen mellem tilbagekøbsbeløbet og ejendomsvurderingen vokset betragteligt. Denne stigning – som tilbagediskonteres med en rente på 3 % p.a. – er medvirkende til, at modellen i den daværende affattelse er meget svær at overføre som løsningsmulighed for boligafdelingerne i omegnskommunerne.

KAB har klaget til SKAT over ejendomsvurderingerne i Avedøre Stationsby. En klagesag, som er afsluttet, og som har medført, at ejendomsvurderingerne her er blevet nedsat med ca. en tredjedel.

KAB ønsker at bruge sagen som oplæg til en vurdering af, om det er muligt at opnå tilsvarende nedsættelser af ejendomsvurderingerne i andre boligafdelinger.

Det videre arbejde

Det er forventningen, at arbejdet med afdækning og beskrivelse af tilbagekøbsrettighederne vil være tilendebragt i løbet af 2013, og at arbejdet med at se på mulige modeller for frikøb eller andre veje til at skabe en brugbar og realistisk løsning på problemstillingen vil kunne startes op ultimo 2013/primus 2014. Der vil ske en fornyet orientering af det politiske niveau, når der er grundlag for dette.

Udkast

Kommissorium for samarbejde om hjemfaldsklausuler

Indledning

Mellem følgende kommuner indgås der hermed aftale om samarbejde vedr. hjemfaldsklausuler:

- København
- Hvidovre
- Ballerup
- Brøndby
- Gladsaxe
- Lyngby-Taarbæk
- Rødovre
- Herlev
- Glostrup

Baggrund

På en række almene boligafdelinger i kommunerne er der tinglyst servitut om tilbagekøbsret. Tilbagekøbstidspunkterne ligger mellem 2036 og 2077, og er problematisk i forbindelse med realkreditbelåning af ejendommene, da hjemfaldspligten afspejles i fastlæggelse af belåningsværdien, som reducerer lånemulighederne og forøger kommunernes garantiforpligtigelse. Desuden stilles der krav om at lånets løbetid, på normalt 30 år, skal være tilendebragt før hjemfaldstidspunktet.

Der har været afholdt en række møder blandt de berørte kommuner, hvor håndtering af hjemfaldsklausuler er blevet drøftet. I forlængelse heraf skal der hermed fastsættes et kommissorium for det videre samarbejde.

Formål

Det er hensigten at belyse mulige frikøbsordninger og på denne baggrund indgå en samlet aftale om frikøb mellem de deltagende kommuner og de berørte boligorganisationer.

*Samarbejdets organisering*Politisk styregruppe

Samarbejdet varetages af en politisk styregruppe bestående af kommunernes borgmestre med Hvidovre Kommunes borgmester som formand indtil andet evt. besluttet i styregruppen. Den politiske styregruppe har til opgave at følge sagen og træffer beslutninger efter indstilling fra den administrative styregruppe.

Administrativ styregruppe

Der nedsættes en administrativ styregruppe bestående af den samlede kreds af kommuner repræsenteret ved respektive direktorer. Den administrative styregruppe træffer beslutninger om samarbejdet, behandler oplæg fra forhandlingsudvalget og indstiller beslutninger til den politiske styregruppe.

Forhandlingsudvalg

Til at forestå kontakten til og forhandlinger med berørte boligorganisationer, Boligorganisationernes Landsorganisation, Landsbyggefonden samt eventuelt andre interessenter, nedsættes et forhandlingsudvalg. Forhandlingsudvalget består af Københavns Kommune, Lyngby Taarbæk Kommune, Herlev Kommune og Hvidovre Kommune repræsenteret ved respektive direktorer.

Forhandlingsudvalget har endvidere til opgave at udføre de beslutninger om samarbejdet, som fastlægges i den administrative styregruppe.

Møder afholdes efter behov.

Sekretariatsfunktionen varetages af et medlem af forhandlingsudvalget, indtil videre Hvidovre Kommune. Udgifter hertil afholdes af deltagende kommuner i forhold til frikøbsbeløb. Sekretariatsudgiften skønnes at beløbe sig til 500.000 kr. årligt til frikøb af medarbejder, hvortil kommer øvrige udgifter.¹

Den administrative styregruppe eller forhandlingsudvalget kan nedsætte arbejdsgrupper. De deltagende kommuner deltager med relevante embedsmænd til arbejdsgrupperne.

Samarbejdets faser

Det videre arbejde opdeles i følgende faser:

Fase 1

De foreliggende data kvalitetssikres, opdateres i fornødent omfang, og godkendes i de enkelte kommuner.

Der udarbejdes en tidsplan for det videre arbejde.

Der udarbejdes oplæg til beslutning i respektive kommunalbestyrelser om samarbejdet.

Fase 1 forventes afsluttet ultimo marts 2014.

Fase 2

På baggrund af modeller for mulige frikøbsordninger foretages økonomiske konsekvensberegninger for boligorganisationerne, herunder lejerne i de enkelte afdelinger, og kommunerne, som skal danne grundlag for fastsættelse af et forhandlingsmandat.

Der udarbejdes oplæg til beslutning i respektive kommunalbestyrelser om rammerne for mulige aftaler for en frikøbsaftale, hvor borgmestrene bemyndiges til at indgå forhandlinger på kommunalbestyrelsernes vegne.

Forhandlingsudvalgets mandat fastlægges i den politiske styregruppe.

Fase 3

Forhandling om aftale.

Fase 4

Godkendelse af aftale i den politiske styregruppe og efterfølgende godkendelse i de respektive kommunalbestyrelser.

Indgåelse af aftale.

Samarbejdets karakter

Hver deltagende kommune kan umiddelbart udtræde af samarbejdet, hvorefter pågældende kommune ikke vil være omfattet af den aftale der indgås.

¹ Den af Lyngby-Taarbæk og Herlev afholdte udgift til indledende juridisk bistand konteres som sekretariatsudgift

Aftalen er ikke omfattet af § 60 i lov om kommunernes styrelse.

Forhandling af størrelse af provenu, som annullering af tilbagekøbsretten medfører.

4. oktober 2013

84 afdelinger

