

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. maj 2022

Udsendt den 17. maj 2022



Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. maj 2022, kl. 17.00, via Teams

Deltagere: *Inge Støvring Petersen, Carsten Alexander Bardram, John Olsen, Susann Taha, Mogens Lønnqvist og Gert Jensen (observatør)*

Afbud fra: *Kenneth Solhof-Nielsen, Lolan Marianne Ottesen, Ole H. Andersen og Tina Eckhaus*

Fra KAB: *Michael Glenvad Andersen, Pernille Egelund, Marianne Sejerbo, Jesper Schat-Holm (Wissenberg), Liv Skovholm (Kammeradvokaten) og Kathrine Juul Nielsen (Kammeradvokaten)*

Indholdsfortegnelse

1. Frasalg af byggeretter i Ellebo til AG Gruppen 2
2. Flygtninge fra Ukraine - boligplacering 4

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. maj 2022

Udsendt den 17. maj 2022

1. Frasalg af byggeretter i Ellebo til AG Gruppen

Organisationsbestyrelsen har på deres møder den 3. marts 2020, 22. februar 2021 og 14. september 2021 godkendt rammerne for et frasalg af byggeretter i Ellebo samt godkendt den mulige samarbejdspartner AG Gruppen. Organisationsbestyrelsen har på møde den 16. juni 2020 behandlet første udkast til vedtægter for den kommende grundejerforening.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender den betingede købsaftale med AG Gruppen samt de reviderede vedtægter for grundejerforeningen.

Som en del af renoveringssagen i Ellebo er der i den nye lokalplan for området udlagt et område til private ejer- eller lejeboliger med sigte på at skabe en bebyggelse med blandede ejerformer. Arealet (delområde 3) udgør i alt 6.625 m² byggeret.

I takt med at der er blevet godkendt projekter for den almene del af Ellebo, er der tillige blevet udarbejdet og forhandlet kontrakt og bilag med en privat bygherre - AG Gruppen. Dette er sket i tæt samarbejde med Ellebos projektleder og bygherrerådgiver.

AG Gruppen vil udvikle et boligprojekt, der vil være et godt supplement til Ellebos boliger, og som samtidig vil være en "god nabo" på sigt ift. et konstruktivt samarbejde i den kommende grundejerforening.

AG Gruppen har lang erfaring med udvikling af boligprojekter samt et bredt kendskab til samarbejdet med almene boligorganisationer.

Aftalen indgås på følgende betingelser:

- Købesum på kr. 31.468.750
- Infrastrukturbidrag på kr. 1.656.250 inkl. moms
- Overtagelsesdag den 1. november 2022
- Teknisk og juridisk due diligence periode indtil den 1. oktober 2022
- Ellebos adgang til det nuværende fælleshus, indtil det nye står klar
- Udstykning af delområde 3

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. maj 2022

Udsendt den 17. maj 2022

I perioden er tillige udarbejdet forslag til udstykning af området, denne igangsættes umiddelbart efter organisationsbestyrelsesmødet.

Endelig er der arbejdet på at revidere det første udkast til vedtægter, så disse er i overensstemmelse med de godkendte projekter.

På mødet vil købsaftale og de reviderede vedtægter blive gennemgået orientere om købsaftalen.

Økonomiske konsekvenser

Såfremt indstillingen godkendes, vil projektets forventede provenu være:

Estimeret salgsprovenu	31.468.750 kr.
Infrastrukturbidrag	<u>1.656.250 kr.</u>
Indtægter	33.125.000 kr.
Betaling af infrastrukturbidrag til grundejerforening	-1.656.250 kr.
Udviklingsomkostninger og juridisk rådgivning	<u>-425.000 kr.</u>
Udgifter	2.081.250 kr.
Indtægter i alt	31.043.750 kr.

Tidsplan

Forventet tidsplan:

Udkast aftale til godkendelse i bestyrelsen	Maj 2022
Endelig aftaleindgåelse	Maj 2022

Det videre forløb

Når købsaftalen er godkendt og underskrevet af Organisationsbestyrelsen vil udstykningen af delområde 3 blive igangsat med henblik på udarbejdelse af endeligt skøde.

Kommunikation

På nuværende tidspunkt vurderes der ikke behov for kommunikation om sagen. Når alle betingelser i aftalen er opfyldt, kan det overvejes at udsende en fælles pressemeddelelse om salget.

Marianne Sejerbo gennemgik hovedpunkterne i den betingede købsaftale, hvor der er forhandlet en bedre pris på de eksisterende byggerets M². Selskabet var stillet omkring 3.200 kr. pr. M² i sigte fra starten. Den endelig pris er 5.000 kr., hvilket betyder et forhøjet provenu på omkring kr. 10.000.000 kr.

Til arbejder med infrastrukturen i Grundejerforeningen deponeres 250 kr. pr. M², som frigives løbende i takt med at arbejderne udføres.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. maj 2022

Udsendt den 17. maj 2022

Af proventuet frigives de 3.200 kr. up front og de sidste 1.550 kr. frigives efter et år. Der er her stillet Moderselskabsgaranti fra AG Gruppens side.

Kundechefen skulle undersøge om kompetencen til beslutning var overdraget til organisationsbestyrelsen eller om salget skulle for repræsentantskabet. Repræsentantskabet har i marts 2010 delegeret beføjelsen til organisationsbestyrelsen og i 2018 har repræsentantskabet efterfølgende truffet en principbeslutning om salget. Organisationsbestyrelsen er derfor beslutningsdygtige og godkendte salget jf. indstilling.

Vedtægterne blev ligeledes gennemgået med de seneste ændringer, hvor der skulle laves en blødere formulering i forhold til hvilke principper de grønne områder skal driftes efter. For ikke at være bundet til en enkelt metode ændres der til fokus på biodiversiteten som f.eks. Vild med vilje.

Med de drøftede ændringer godkendte organisationsbestyrelsen vedtægter for den nye grundejerforening.

2. Flygtninge fra Ukraine - boligplacering

Boliger til flygtninge fra Ukraine på kort og længere sigt

Indstilling

Det indstilles at boligorganisationen træffer beslutning om:

- At leje et antal boliger til kommunen på en tidsbestemt kontrakt i indtil et halvt år, så den har mulighed for at skaffe et antal flygtninge tag over hovedet, indtil de er blevet boligplaceret
- Om der, såfremt kommunen har behov for det, skal stilles et ekstra antal boliger til rådighed for kommunen til kommunal anvisning til varig boligplacering

Grundet Ruslands angreb på Ukraine, kommer der forventeligt et større antal flygtninge fra Ukraine til Danmark. Det forventes, at det primært drejer sig om kvinder med børn samt ældre mænd og kvinder.

Vi har fået de første henvendelser fra nogle kommuner om støtte fra boligorganisationerne til at skaffe et antal flygtninge fra Ukraine tag over hovedet og efterfølgende boligplacering.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. maj 2022

Udsendt den 17. maj 2022

KAB følger Boligselskabernes Landsforenings linje i denne sag og tager løbende højde for fortolkning og udmeldinger.

Det bliver forventeligt de enkelte kommuner, der får ansvaret for på kort sigt at skaffe flygtningene tag over hovedet og på længere sigt boligplacere dem mere varigt.

Ved at boligorganisationen lejer et antal boliger ud til kommunen på en tidsbestemt kontrakt på indtil et halvt år, får kommunen mulighed for at skaffe flygtningene tag over hovedet under ordnede forhold, medens der skaffes overblik over de enkelte familiers behov m.v. Kommunen skal betale leje og forbrug i de boliger, de lejer, ligesom de hæfter for eventuel misligholdelse. Derudover skal kommunen sikre den nødvendige bistand til tolkning, integration etc. Ved lejeaftalens udløb indgår de pågældende boliger igen i det almindelige udlejningshjul. Flygtningene får ikke adresse i boligafdelingen.

Ved den efterfølgende varige boligplacering, kan kommunen anvende de boliger, den får stillet til rådighed til kommunal anvisning. Hvis behovet er større, end det antal boliger, kommunen får til rådighed, kan der aftales en ekstraordinær pulje til kommunal anvisning. Kommunen betaler for eventuel tomgang i den enkelte bolig, indtil der er anvist en borger, ligesom kommunen hæfter for eventuel misligholdelse ved fraflytning. Derudover skal kommunen sikre den nødvendige bistand til tolkning, integration etc. Disse ekstra boliger går fra det antal boliger, der kan genudlejes til den almindelige venteliste og oprykningsventelisten.

Da flygtninge fra Ukraine er kategoriseret som kommende fra et ikke-vestligt land, kan kommunen ikke varigt boligplacere dem i udsatte boligafdelinger eller forebyggelsesområder.

I nogle tilfælde har flygtningene ved ankomst til Danmark fået tag over hovedet i private hjem hos borgere, der har et eller flere ledige værelser i deres bolig.

I en almen bolig er det selvfølgelig tilladt at have overnattende gæster i en kortere periode på mellem 2-3 uger, også selvom der i givet fald er flere personer i boligen end antallet af beboelsesrum. De pågældende gæster får ikke adresse det pågældende sted.

Overstiger opholdet 2-3 uger er det et delfremleje forhold, også selvom der ikke opkræves egentlig leje. Ved et delfremleje forhold får de pågældende adresse i boligen. Delfremleje er reguleret i lov om almene boliger, og der må i boligen ikke være flere mennesker end antallet af beboelsesrum.

Det er derfor vigtigt, at de beboere, der ønsker at hjælpe, bliver informeret om, hvilke regler der gælder.

Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. maj 2022

Udsendt den 17. maj 2022

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomi forbundet med punktet.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen bliver løbende informeret om henvendelser fra kommunen om bistand til enten at skaffe flygtningene tag over hovedet eller varig boligplacering.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.