

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

## Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 13. maj 2020, kl. 15.00, Skype-møde

**Medlemmer:** Inge Støvring Petersen, Tom Schiermer Nielsen, Jette Engel Andersen, John Olsen, Ole H. Andersen, Carsten Alexander Bardram, Susann Taha og Gert Jensen (observatør)

**Afbud fra:** Hanne Wittus og Kenneth Solhof-Nielsen

**Fra KAB:** Marianne Vittrup, Jens Løth, Michael Glenvad Andersen, Barbara Holm Jørgensen og Pernille Egelund Johansen

### Indholdsfortegnelse

1. Stationsgården - helhedsplan, Skema A-godkendelse samt Skema A-godkendelse for nybyggeri/tagboliger.....	2
2. Ellebo - nybyggeri .....	5
Bilag 1: Stationsgården, Skema A ansøgningsbrev.....	5
Bilag 1.2: Finansieringsbudget, Helhedsplan den 14. april 2020 .....	5
Bilag 1.3: Finansieringsbudget, Nybyggeri den 14. april 2020 .....	5
Bilag 1.4: Informationsfolder til afdelingen .....	5
Bilag 2: Forslag om overdragelsesaftaleaftale samt to deklARATIONER fra Kammeradvokaten .....	7

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

## 1. Stationsgården - helhedsplan, Skema A-godkendelse samt Skema A-godkendelse for nybyggeri/tagboliger

Landsbyggefonden forsøger at fremskynde tilsagn på en række igangværende helhedsplaner, herunder Stationsgården, for at hjælpe byggebranchen gennem en forventet aktivitetsnedgang.

Dette kan betyde, at sager må behandles i organisationsbestyrelser, kommuner og Landsbyggefond betinget af, at den beboerdemokratiske proces omkring afstemning først gennemføres efterfølgende.

### Indstilling:

Det indstilles at organisationsbestyrelsen, på betingelse af efterfølgende vedtagelse i afdelingen, godkender,

- Helhedsplanen for Stationsgården i omfang og økonomi (Skema A-budget),
- Nybyggeri/tagboliger i omfang og økonomi (Skema A-budget),
- At der etableres en selvstændig afdeling for tagboligerne,
- At der sælges og købes byggeretter til ny afdeling,
- At provenuet for salg af byggeret til tagboliger tilgår byggesagen for helhedsplanen,
- At afdelingsbeslutningen tages direkte som urafstemning, hvis det ikke bliver muligt forsvarligt at afholde et afdelingsmøde.

KAB modtog i marts 2020 brev fra Landsbyggefonden med anmodning om svar på, om helhedsplanen for Stationsgården kunne behandles færdig i kommune og boligorganisation inden den 1. juni 2020 med henblik på et muligt skema A-tilsagn fra Landsbyggefonden umiddelbart herefter. KAB vurderede, efter dialog med Ballerup Kommune og organisationsbestyrelsen, at det var muligt.

En sådan fremskyndelse medfører en lidt anden proces end normalt idet, at der ikke kan nå at blive afholdt afstemning i afdelingen forud for behandling i henholdsvis organisationsbestyrelse, kommune og Landsbyggefonden.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

KAB har fremsendt ansøgning til Ballerup Kommune om godkendelse af skema A for henholdsvis helhedsplan og tagboliger/nybyggeri. Omfanget af helhedsplanen er prioriteret i dialog med afdelingens følgegruppe for sagen, der også har godkendt helhedsplanen inden ansøgningen er fremsendt.

Landsbyggefonden og kommunen er begge indstillet på, at godkendelse og tilsagn må være betinget af, at afdelingen efterfølgende vedtager helhedsplanen.

Helhedsplanen for Stationsgården har været under udarbejdelse i en årrække. I efteråret 2019 faldt aftale med Ballerup Kommune om boligsammensætningen på plads. Det blev aftalt, at lave færre boligsammenlægninger således, at der bevares en del af de mindre boliger i afdelingen.

Helhedsplanen indeholder dermed en reducere med 12 boliger til i alt 116 boliger, hvoraf 30 bliver etableret som tilgængelighedsboliger. Dertil etableres 25 nye boliger som tagboliger.

Etablering af tagboliger ved indretning af uudnyttet tagetage er, efter dialog med Ballerup Kommune, en forudsætning for, at der kan gennemføres boligsammenlægninger, samt etableres tilgængelighedsboliger i forbindelse med helhedsplanen.

Tagboligerne har endvidere til formål at begrænse huslejestigningen i den eksisterende afdeling i forbindelse med helhedsplanen, ved at tagboligerne afholder en del af udgiften til renovering af taget, og ved deling af fælles driftsudgifter efter gennemførelsen. Samtidig er helhedsplanen med tilgængelighedsboliger, herunder etablering af elevatorer, en forudsætning for, at der kan etableres tagboliger. Helhedsplan og tagboliger er dermed afhængige af hinanden.

Tagboliger forventes udført sammen med renoveringen i helhedsplanen, men med en selvstændig finansiering og opført som en ny, selvstændig afdeling.

## **Økonomiske konsekvenser**

Den samlede anskaffelsessum for helhedsplanen inkl. moms er 150,3 mio. kr. Helhedsplanen finansieres ved:

- Ustøttede lån: 56.560.000 kr.
- Støttede lån: 81.177.000 kr.
- Støtte boligorganisation (grundsalg, nybyggeri): 7.633.000 kr.
- Kapitaltilførsel: 1.500.000 kr. (heraf 300.000 kr. fra boligorganisationen)

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

- Fællespuljetilskud: 2.560.000 kr.
- LBF egen trækingsret: 860.000 kr.

Lejepåvirkning pr. år efter diverse besparelser bliver i alt: 2.337.000 kr. Huslejestigning for helhedsplan er dermed 253 kr./m<sup>2</sup>/år. Fremtidig husleje i Stationsgården efter gennemført helhedsplan bliver 969 kr./m<sup>2</sup>/år. (nuværende 716 kr./m<sup>2</sup>/år + 253 kr./m<sup>2</sup>/år).

Da der er tale om en betragtelig huslejestigning på ca. 35% vil omfanget af arbejder, der ikke støttes af Landsbyggefonden (såkaldte gruppe 3 arbejder), søges nærmere afklaret i kommende fase og i dialog med følgegruppen med henblik på at få huslejestigningen nedbragt.

Den samlede anskaffelsessum for tagboligerne inkl. moms er 42,7 mio. kr. Tagboligerne finansieres ved:

- Kommunalt bidrag: (8 %) 3.417.980 kr.
- Beboerindskud: (2 %) 854.495 kr.
- Lån: (90 %) 38.452.275 kr.

I budgettet for helhedsplanen er forudsat, at det beregnede provenu fra salg af byggeret på 7.633.000 kr. tilgår finansiering af helhedsplanen.

Tidligere udlæg bevilget af organisationsbestyrelsen til forundersøgelser vedrørende helhedsplan indgår i anskaffelsessummen for helhedsplanen.

## **Det videre forløb**

Ballerup Kommune forventes at godkende helhedsplanen den 25. maj 2020 betinget af, at helhedsplanen efterfølgende vedtages i afdelingen.

Landsbyggefonden forventes at give Skema A-tilsagn ligeledes betinget af, at helhedsplanen efterfølgende vedtages i afdelingen.

Ballerup Kommune behandler først Skema A-ansøgningen vedrørende tagboligerne/nybyg efterfølgende. Således vil godkendelse af helhedsplanen også være betinget af, at Skema A for tagboligerne/nybyg efterfølgende godkendes.

Afdelingen skal stemme om vedtagelse af helhedsplanen, hvilket grundet den forventede huslejestignings størrelse, skal ske ved en urafstemning.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

Fra følgegruppen og KAB's side ønskes tid til og mulighed for at afholde et informationsmøde inden urafstemningen eller på anden vis sørge for tilstrækkelig forudgående information til beboerne om helhedsplanens indhold, den forventede huslejekonsekvens, genhusning m.v.

Informationsfolder om helhedsplanen og tagboliger planlægges omdelt i afdelingen medio maj 2020. Heri vil fremgå orientering om, at der planlægges en urafstemning og at der vil komme mere information omkring denne efterfølgende.

## Kommunikation

Der er udarbejdet informationsfolder, som omdeles til alle beboere. Endvidere er der oprettet en separat side under Ballerup Ejendomsselskabs hjemmeside, en separat mailadresse og en telefonhotline. Spørgsmål fra beboerne vil blive samlet op og løbende publiceret på hjemmesiden samt omdelt samlet.

Bilag 1: Stationsgården, Skema A ansøgningsbrev

Bilag 1.2: Finansieringsbudget, Helhedsplan den 14. april 2020

Bilag 1.3: Finansieringsbudget, Nybyggeri den 14. april 2020

Bilag 1.4: Informationsfolder til afdelingen

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingerne og godkendte herunder også medfinansieringen til helhedsplanen.*

## 2. Ellebo - nybyggeri

Lokalplansforslag 188 for nybyggeri i Ellebo blev godkendt på Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelsesmøde den 27. april 2020. Hermed er vejen banet for godkendelse af skema A-ansøgningen som planlagt den 27. maj 2020.

### Indstilling:

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender overdragelsesaftalen samt de to deklARATIONER.

Ballerup Ejendomsselskabs dispositionsfond har som led i finansieringen af nedrivningen af blok 1 og 2 haft udlæg til indfrielse af eksisterende lån. Landsbyggefonden har i deres finansieringsplan peget på at der ved nybyggeri af grunden kunne tilbagebetales for køb af byggeretter til selskabets dispositionsfond for dette udlæg.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

KAB har undersøgt hvornår Ballerup Kommune udbetaler grundkapital til nybyggeriet og om kommunen ville godkende at der betales for byggeretter allerede ved skema A-godkendelsen.

Kommunen har oplyst at man forventer at udbetale 15 mio. kr. ved skema A-godkendelsen og resten i starten af 2021. Desuden har kommunen godkendt at der betales for byggeretterne ved skema A-godkendelsen.

For at være parat til at betale fra nybyggeriet til dispositionsfond ved skema A-godkendelsen, skal der foreligge en godkendt aftale om overdragelse af byggeretter mellem afdelingerne.

KAB har bedt Kammeradvokaten udforme forslag til denne overdragelsesaftale samt to deklARATIONER. Se vedhæftede **bilag 2**.

- Forslag til overdragelsesaftale - delområde 2
- Forslag til deklARATION om færdiggørelse og yderligere bebyggelse
- Forslag til deklARATION om tilbageskødningsret

Da jordbundsforhold på ejendommen er ukendt er der indsat forslag til bestemmelser vedrørende følgende forhold:

## 1. Jordbundsforhold

- a. Bestemmelserne er udarbejdet med inspiration i aftalegrundlaget vedrørende Teglvangen, hvorefter den sælgende afdeling afholder eventuelle omkostninger til afhjælpning af eventuel forurening, behov for ekstrafundering og såfremt der forefindes fortidsminder.

## 2. Overtagelsesdag

- a. Der er indsat forslag til bestemmelser, der giver mulighed for fremrykning af overtagelsesdagen og dermed hurtigere betaling af overdragelsessummen, så det kan ske, inden der er givet skema B-tilsagn.
- b. Modellen vil være som følger:
  - i. Skema A-tilsagn og opfyldelse af aftalens øvrige betingelser med undtagelse af skøde og Skema B-tilsagn
  - ii. Tinglysning af tilbageskødningsdeklARATION
  - iii. Deponering af overdragelsessum

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

- iv. Tinglysning af endeligt skøde (efter "skurvognsmodellen") uden anmærkninger og frist
  - v. Overtagelsesdag
  - vi. Frigivelse af købesummen til sælgende afdeling
  - vii. Skema B-tilsagn
  - viii. Aflysning af tilbageskødningsdeklaration
  - ix. Såfremt der mod forventning ikke gives Skema B-tilsagn, tilbage-skødes ejendommen til sælgende afdeling, og overdragelsessummen tilbagebetales til købende afdeling.
- c. Det bemærkes, at der i den beskrevne model ikke er indsat bestemmelser om sikkerhedsstillelse for tilbagebetaling af en allerede betalt overdragelsessum for det tilfælde, at der ikke gives Skema B-tilsagn til projektet, og sælgende afdeling måtte blive nødlidende.

### 3. Overdragelsessummen

- a. Revisor oplyser, at intern overdragelse af fast ejendom mellem to afdelinger i det samme almene boligselskab ikke betragtes som en transaktion i momslovens forstand. Det svarer til, hvad der gælder for tinglysningsafgiften, når der tinglyses overdragelser mellem afdelingerne i det samme, almene boligselskab.

### 4. Refusionsopgørelse

- a. Vedrørende refusionsopgørelsen er der indsat tilsvarende bestemmelser, som anvendt vedrørende projektet Fortunen (Lyngby Boligselskab), vedrørende kompensation fra den købende til den sælgende afdeling, såfremt den nye lokalplan medfører forhøjelse af grundværdien og dermed forhøjede ejendomsskatter.

Bilag 2: Forslag om overdragelsesaftaleaftale samt to deklARATIONER fra Kammeradvokaten

*Organisationsbestyrelsen godkendte overdragelsesaftalen samt de to deklARATIONER.*

*Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 15.35.*