



Til Borgerrepræsentationen

Notat til Borgerrepræsentationens møde den 30. maj 2024 vedrørende dagsordenspunkt 16: "Afkald på tillægskøbesum og godkendelse af ændret fysisk helhedsplan med fortætning i Samvirkende Boligselskaber (SAB), Elleparken, Valby"

I forbindelse med Økonomiudvalgets behandling på mødet den 21. maj 2024 af indstilling om afkald på tillægskøbesum og godkendelse af ændret fysisk helhedsplan med fortætning i Samvirkende Boligselskaber (SAB), Elleparken, Valby, (dagsordenspunkt 20) har borgmester Mia Nyegaard (B) og borgmester Jakob Næsager (C) ønsket *"et overslag på, hvor mange midler KK med godkendelse af denne indstilling giver afkald på, gerne med regneeksempler."*

Økonomiforvaltningens svar

Hvis Borgerrepræsentationen tiltræder indstillingen, giver Københavns Kommune afkald på tillægskøbesum til opførelse af 56 nye almene tagboliger med et samlet bruttoetageareal på 4.893 m² som led i et fortætningsprojekt i Samvirkende Boligselskaber (SAB), Elleparken, Valby, som følge af Borgerrepræsentationens beslutning den 4. februar 2021, jf. vedlagte bilag.

Økonomiforvaltningen har ikke indhentet en vurdering af byggetsværdien for opførelsen af de 56 nye tagboliger i Elleparken, idet der ikke indhentes ejendomsmæglervurderinger i sager, hvor Københavns Kommune giver afkald på tillægskøbesum som følge af Borgerrepræsentationens beslutning af 4. februar 2021.

I den konkrete sag om afkald på tillægskøbesum i Elleparken foreligger der imidlertid en ejendomsmæglervurdering af 15. januar 2024, som boligforeningen Samvirkende Boligselskaber (SAB), Elleparken, Valby, selv har indhentet hos erhvervsmægleren Colliers International Danmark A/S. Vurderingen er fremsendt af SAB til Teknik- og Miljøforvaltningen som en del af ansøgningsmaterialet for skema B.

Økonomiforvaltningen har modtaget ejendomsmæglervurderingen fra Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med udarbejdelsen af

24-05-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 10668

Dokumentnummer i F2
5520613

Sagsnummer eDoc
2024-0189743

Sagsbehandler
Hajar Ghziel

dette notat, og det kan på den baggrund oplyses, at tillægskøbesummen kan beregnes til ca. 1,2 mio. kr., jf. nedenstående:

Beregningseksempel på tillægskøbesum for tagboligprojektet i Elleparken:

Maksimalt tilladte etageareal jf. servitut om tillægskøbesum af hhv. 31.03.1948 og 05.03.1959	18.035 m ²
Eksisterende samlede etageareal	18.020,5 m ²
Restbyggeret	14,5 m ²
Samlede angivet etageareal for tagboliger	4.893 m ²
Etageareal, der skal betales tillægskøbesum for	4.893 m ² - 14,5 m ² = 4.878,5 m ²
Beregnet tillægskøbesum for tagboliger	4.878,5 m ² x 250 kr. pr. m ² = <u>1.219.625 kr.</u>
Byggeretsværdi (jf. Colliers vurdering af 15.01.2024, hvor det samlede etageareal for tagboligerne var fastsat til 4.858 m ²))	250 kr. pr. m ²

Bilag

Borgerrepræsentationens beslutning af 04.02.2021 – Afkald på tillægskøbesum for almene boliger mv. som led i fortætning på almene ejendomme.

MØDEDATO: 04.02.2021, KL. 17:30
MØDESTED: TELEFONMØDE VIA TEAMS

Afkald på tillægskøbesum for almene boliger mv. som led i fortætning på almene ejendomme

Boligministeren har fremsat forslag til ændring af lov om almene boliger, som vil give kommunen hjemmel til helt eller delvist at frafalde tillægskøbesum for almene boliger, private boliger og erhverv som led i fortætning af almene ejendomme udenfor udsatte boligområder, som disse er defineret i loven. Lovforslaget forventes vedtaget med ikrafttræden den 1. februar 2021.

Det indstilles til Borgerrepræsentationen, at Københavns Kommune - forudsat vedtagelse af hjemlen - giver afkald på tillægskøbesum for de nævnte byggerier i de tilfælde, hvor kommunen yder kommunal grundkapital til de almene boliger efter Administrationsgrundlag for almene boliger mv. Den økonomiske fordel ved afkaldet ift. de almene boliger skal så vidt muligt komme den nye boligafdeling til gode i form af billigere og/eller bedre byggeri.

Afkaldet vil få virkning for almene boliger mv. i skoledistrikter med en andel på højst 30 % almene boliger, eller (ved højere andel og i udsatte byområder) når det sikres, at mindst 75 % af de samlet tilførte boligetagemeter ved fortætningen opføres som private boliger, eller for tagboliger, der etableres som led i en større renovering, uanset forholdene.

Indstilling

Indstilling om,

1. at det godkendes, at Københavns Kommune giver afkald på tillægskøbesum for almene og private boliger samt erhverv, der opføres som led i fortætning på almene ejendomme udenfor udsatte boligområder i de tilfælde, hvor der ydes kommunal grundkapital efter Administrationsgrundlag for almene boliger (vedtaget af Borgerrepræsentationen den 9. maj 2019), betinget af vedtagelse og ikrafttræden af hjemmel hertil i lov om almene boliger,
2. at Økonomiforvaltningen - i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen - bemyndiges til i videst muligt omfang at sikre, at den økonomiske fordel, som den almene boligorganisation opnår ved kommunens frafald af tillægskøbesum for almene boliger som led i en fortætning, kommer den nye boligafdeling til gode i form af billigere og/eller bedre boligbyggeri.

(Økonomiudvalget)

Problemstilling

I indstilling om afkald på tillægskøbesum som led i udviklingsplan for Tingbjerg, som Borgerrepræsentationen godkendte den 23. april 2020, orienterede Økonomiforvaltningen (ØKF) om, at Borgerrepræsentationen inden udgangen af 2. kvartal 2020 ville blive forelagt forslag til model for håndtering af forventet kommende lovhjemmel til, at kommuner kan give afkald på tillægskøbesum i forbindelse med etablering af almene boliger udenfor udsatte boligområder.

Som følge af COVID-19 bortfaldt det af Boligministeren fremsatte lovforslag, men lovforslaget er nu genfremsat i revideret udgave med flg. ordlyd af nyt stk. 1 til § 27 b i lov om almene boliger: "Kommunalbestyrelsen kan beslutte at undlade at opkræve en tillægskøbesum eller dele heraf ved ændret anvendelse eller merudnyttelse af en almen boligafdelings ejendom beliggende uden for et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, med henblik på etablering af almene boliger, private boliger eller erhverv."

Lovændringen, som nu også omfatter private boliger og erhverv, vil i henhold til lovforslaget, som er fremsat i Folketinget den 25. november 2020, træde i kraft den 1. februar 2021.

Da Folketinget forventes at vedtage den foreslåede lovændring (uden yderligere ændringer), forelægges Borgerrepræsentationen en model for kommunens anvendelse af nævnte hjemmel betinget af dennes vedtagelse, således at hjemlen i givet fald vil kunne udnyttes umiddelbart efter lovændringens ikrafttræden.

Løsning

Økonomiforvaltningen vurderer, at Københavns Kommunes anvendelse af en hjemmel til at frafalde tillægskøbesum for almene boliger som led i fortætning bør udøves i overensstemmelse med kommunens ønsker til den fremtidige boligudvikling i byen. Samtidig vurderes det, at afkaldet bør begrænses til de tilfælde, hvor den almene boligorganisation, der modtager provenuet ved salg af byggeret til private boliger og/eller erhverv, selv opfører almene boliger som led i fortætningen.

Endvidere vurderes det ikke hensigtsmæssigt i forhold til et kommunalt ønske om at fremme fortætning, såfremt der fortsat skal opkræves delvis tillægskøbesum.

Ovenstående hensyn kan tilgodeses derved, at der gives fuldt afkald på tillægskøbesum i de tilfælde, hvor kommunen samtidig yder grundkapital til almene boliger som led i

fortætning.

Det indstilles derfor, at kommunen i givet fald giver afkald på tillægskøbesum for almene og private boliger samt erhverv, der opføres som led i fortætning på almene ejendomme udenfor udsatte boligområder i de tilfælde, hvor kommunen yder grundkapital efter i "Administrationsgrundlag for almene boliger - anvendelse af krav om almene boliger i lokalplaner og udmøntning af grundkapital" til de almene boliger, som etableres ifm. fortætningen. Administrationsgrundlaget er godkendt af Borgerrepræsentationen i mødet den 9. maj 2019.

Afkald på tillægskøbesum vil dermed i henhold til det godkendte administrationsgrundlag vedrøre fortætningsprojekter på almene ejendomme i disse tre tilfælde:

- i skoledistrikter med en andel på højst 30 % almene boliger
- i skoledistrikter med højere andel og i udsatte byområder, når det sikres, at mindst 75 % af de samlet tilførte boligetagemeter ved fortætningen opføres som private boliger
- ved etablering af tagboliger, der etableres som led i en større renovering, uanset forholdene.

Ifølge lovforslaget kan afkald, uanset administrationsgrundlag i forhold til f.eks. tagboliger, ikke gives for almene boliger i udsatte boligområder, men i takt med at vilkårene i de udsatte områder forbedres, vil et stigende antal boligafdelinger kunne opnå afkald på tillægskøbesum som led i en fortætning.

Desuden indstilles ØKF - i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen, som varetager tilsynet med de almene boliger og administrerer grundkapitallån - bemyndiget til så vidt muligt at sikre, at den økonomiske fordel, som den almene boligorganisation opnår ved kommunens frafald af tillægskøbesum for almene boliger som led i en fortætning, kommer den nye boligafdeling til gode i form af billigere og/eller bedre boligbyggeri. Dette forventes at ske derved, at det i forbindelse med Borgerrepræsentationens tilsagn om grundkapital og afkald på tillægskøbesum stilles som betingelse, at den frafaldne tillægskøbesum ikke må tilfalde den eksisterende boligafdeling som (forhøjet) grundkøbesum.

Afkaldet på tillægskøbesum for private boliger og erhverv har til følge, at markedsværdien for byggeretten hertil skal betales til den eksisterende boligafdeling som købesum. Efter fradrag for nødvendige omkostninger tilfalder restprovenuet - og dermed hele den økonomiske fordel - den pågældende kommunale boligorganisations dispositionsfond. Iht. lov om almene boliger anvendes dispositionsfondens midler ift. samtlige afdelinger i boligorganisationen, f.eks. til at dække tab ifm. udlejning, fraflytning mv. og til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. Som led i en sådan opretning kan midlerne anvendes til en lejenedsættelse, så lejen står i rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.

Det er således ikke muligt at sikre, at den økonomiske fordel ved kommunens afkald på tillægskøbesum for private boliger og erhverv specifikt kommer den eksisterende boligafdeling til gode i form af lavere husleje.

Økonomi

Kommunen vil gennem et afkald som beskrevet miste indtægter fra tillægskøbesum, i det omfang de pågældende almene boliger ville være blevet etableret også uden afkaldet.

Det er ikke muligt at opgøre størrelsen af det potentielle indtægtstab.

Sagen har ingen bevillingsmæssig virkning.

Videre proces

Såfremt Folketinget vedtager lovforslaget (uden væsentlige ændringer), og såfremt Borgerrepræsentationen godkender indstillingen, vil ØKF efterfølgende administrere kommunens tillægskøbesumsrettigheder i overensstemmelse med indstillingen og hjemlen i almenboligloven.

Søren Hartmann Hede / Søren Tegen Pedersen

Oversigt over politisk behandling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at det godkendes, at Københavns Kommune giver afkald på tillægskøbesum for almene og private boliger samt erhverv, der opføres som led i fortætning på almene ejendomme udenfor udsatte boligområder i de tilfælde, hvor der ydes kommunal grundkapital efter Administrationsgrundlag for almene boliger (vedtaget af Borgerrepræsentationen den 9. maj 2019), betinget af vedtagelse og ikrafttræden af hjemmel hertil i lov om almene boliger,
2. at Økonomiforvaltningen - i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen - bemyndiges til i videst muligt omfang at sikre, at den økonomiske fordel, som den almene boligorganisation opnår ved kommunens frafald af tillægskøbesum for almene boliger som led i en fortætning, kommer den nye boligafdeling til gode i form af billigere og/eller bedre boligbyggeri.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 26. januar 2021

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen med 12 stemmer mod 1. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, Å, B, F, V og O.

Imod stemte: C.

Venstre, Radikale Venstre og Dansk Folkeparti afgav følgende protokollbemærkning:

”Partierne ser en fravigelse af tillægskøbesummen som den pt. bedste mulighed for at skabe billigere boliger til københavnernes. Vi glæder os derfor over forslaget - og over den underliggende kovending i holdning til spørgsmålet i Økonomiforvaltningen. Venstre har flere gange spurgt ind til mulighederne for at fravige tillægskøbesummen, og hver gang fået at vide, at det ville være en umulighed (til trods for, at andre kommuner praktiserede netop dette). Så vi ser med tilfredshed på, at det nu bliver muligt at følge andre kommuners fornuftige praksis.”

Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkninger:

”Vi kan ikke støtte, at kommunen på københavnernes vegne giver afkald på tillægskøbesummer. Pengene kunne komme fællesskabet til gode til mere velfærd, flere idrætsfaciliteter og bedre infrastruktur.

Vi ønsker ikke generelt at forære de almene boligorganisationer disse store værdier, idet beboerne i de almene boliger allerede har modtaget støtte, da boligerne blev opført, og der derudover er mulighed for at opnå løbende støtte til betaling af huslejen via de statslige boligstøtteregler.”

”Det er problematisk at give afkald på værdier, hvor vi ikke kender størrelsen på disse værdier.”

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 4. februar 2021

Indstillingen blev godkendt med 50 stemmer mod 5. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, B, F, V, Å, O, Frie Grønne, Danmarks Nye Venstrefløjsparti, Løsgænger Kasandra Behrndt-Eriksen og Løsgænger Kåre Traberg Smidt

Imod stemte: C og Løsgænger Peter Dits Christensen

Venstre, Radikale Venstre og Dansk Folkeparti videreførte følgende protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

”Partierne ser en fravigelse af tillægskøbesummen som den pt. bedste mulighed for at skabe billigere boliger til københavnernes. Vi glæder os derfor over forslaget - og over den underliggende kovending i holdning til spørgsmålet i Økonomiforvaltningen. Venstre har flere gange spurgt ind til mulighederne for at fravige tillægskøbesummen, og hver gang fået at vide, at det ville være en umulighed (til trods for, at andre kommuner praktiserede netop dette). Så vi ser med tilfredshed på, at det nu bliver muligt at følge andre kommuners fornuftige praksis.”

Det Konservative Folkeparti videreførte følgende protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

“Vi kan ikke støtte, at kommunen på københavnerens vegne giver afkald på tillægskøbesummer. Pengene kunne komme fællesskabet til gode til mere velfærd, flere idrætsfaciliteter og bedre infrastruktur.

Vi ønsker ikke generelt at forære de almene boligorganisationer disse store værdier, idet beboerne i de almene boliger allerede har modtaget støtte, da boligerne blev opført, og der derudover er mulighed for at opnå løbende støtte til betaling af huslejen via de statslige boligstøtteregler.”

Det Konservative Folkeparti videreførte følgende protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

“Det er problematisk at give afkald på værdier, hvor vi ikke kender størrelsen på disse værdier.”