



Til Økonomiudvalget

02-12-2008

Notat om Borgergården

ØU behandlede på mødet den 25.11.2008 Økonomiforvaltningens indstilling "Køb af ejendom mv. i 2008 og ændring af beslutning om salg".

Sagsnr.
2008-125834

Dokumentnr.
2008-661990

Sagsbehandler
L. H. Danchell

ØKF har heri anført, at man ud fra en rent økonomisk betragtning ikke kan anbefale køb af Borgergården i 2008, da merprisen i forhold til at vente til tilbagekøbsåret 2022 kan opgøres til ca. 20 mio. kr.

ØU har anmodet ØKF om at overveje, om spørgsmålet om eventuel manglende vedligeholdelse af ejendommen i den mellemliggende periode – og dermed risikoen for, at et eventuelt vedligeholdelsestab vil overstige købesummen på ca. 21 mio. kr. - vil ændre anbefalingen.

ØKF kan oplyse, at den selvejende institution, der ejer Borgergården, ifølge vedtægterne er underlagt tilsyn fra kommunen (Teknik- og Miljøforvaltningen). Ejendommen administreres af den almene boligorganisation Lejerbo, der ligeledes er undergivet kommunens (TMF) tilsyn.

ØKF har på ny været i kontakt med Socialforvaltningen og TMF om sagen.

ØKF kan oplyse, at der regelmæssigt er udarbejdet drifts- og vedligeholdelsesplaner for ejendommen, og at den seneste plan ikke har givet anledning til betænkelighed. Vedligeholdelsen af ejendommen er pt. ikke nødlidende.

Ifølge regnskabet for 2007 brugte selskabet ca. 1,7 mio. kr. på vedligeholdelse (i det omfang, vedligeholdelsen ikke var overladt til lejerne).

TMF forhandler i øvrigt pt. med selskabet om at leje 10-20 lejligheder (af den del, som kommunen ikke har anvisningsret til) til brug for midlertidig genhusning ved byfornyelse mv.

Selskabets bestyrelse har på det seneste bestyrelsesmøde primo november 2008 besluttet at give kommunen en frist på et år til at beslutte, om man vil købe ejendommen. I modsat fald forventer bestyrelsen at ville nedlægge hvervet.

Såfremt selskabet ikke har en bestyrelse, eller såfremt denne ikke lever op til en bestyrelses ansvar (fx ophører med at vedligeholde ejendommen i fornødent omfang) vil TMF som tilsynsmyndighed forandlege ejendommen tvangsadministreret.

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 33
1599 København V

Telefon
3366 2277

Telefax
3366 7003

E-mail
LD@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

ØKF kan supplerende oplyse, at det ikke er usædvanligt, at ejere varsler stop for vedligeholdelse for ejendomme, hvor kommunen har tilbagekøbsret. (Her har bestyrelsen dog kun varslet nedlæggelse af hvervet.)

Det kan på det foreliggende grundlag ikke vurderes, hvad et eventuelt ophør med vedligeholdelse vil betyde økonomisk for ejendommens værdi, men i det foreliggende tilfælde synes risikoen for et vedligeholdelsestab således ikke overhængende.

Som det fremgår af indstillingen, har Socialforvaltningen en tinglyst dispositionsret til halvdelen af de 228 lejligheder. Hvis ejendommen på et tidspunkt eventuelt sælges, fx til lejerne på andelsbasis, må anvisningsretten i praksis forventes at bortfalde.

Hvis ejendommen sættes til salg i markedet, skal den forinden tilbydes lejerne som andelsboligforening. Etableres en andelsboligforening, vil kommunens anvisningsret blive illusorisk, da de borgere, som godkendes til boligsocial anvisning, ikke har råd til at betale de høje indskud, som denne boligtype kræver.

Såfremt lejerne ikke ønsker at købe ejendommen, må den sælges til anden side som udlejningsejendom. I så fald fortsætter anvisningsretten i princippet uændret, men den nye ejer vil eventuelt hen ad vejen kunne "modernisere" ledige lejligheder før genudlejning. Derved bliver anvisningsretten udhulet, da de borgere, der godkendes til boligsocial anvisning, ikke vil kunne betale den forhøjede leje.

Henset til usikkerheden om ejendommens salg på markedet, ejendommens vedligeholdelsesstand og merprisen på ca. 20 mio. kr. finder ØKF ikke anledning til at ændre anbefalingen.