



28-09-2007

Sagsnr.
2007-65060

Dokumentnr.
2007-330106

Sagsbehandler
Annelise Sørensen

Afvikling af Byfornyelse København

Borgerrepræsentationen har i møderne den 26. maj 2005 (BR 320/05), den 15. december 2005 (BR 764/05) og den 14. december 2006 (BR 693/06) tiltrådt indstillinger om lukning af Byfornyelse København pr. 31. december 2007, der er begrundet i et dalende antal byfornyelsessager. Indstillingerne indeholder også redegørelser for de økonomiske og juridiske betingelser for lukningen.

Kommunen har flertal i bestyrelsen for selskabet med 7 medlemmer af Borgerrepræsentationen. De øvrige 6 medlemmer vælges af selskabets øvrige garantere, som repræsenterer almene boligselskaber. Kommunen har indskudt 55 % af indskudskapitalen på 7 mio. kr. Lukningen vil give et provenu som ifølge vedtægterne skal bruges til byfornyelsesformål.

Byfornyelse København har hovedsaglig udført opgaver for Københavns Kommune ifølge kontrakt. I praksis er det Byfornyelse Danmarks personale, der har udført opgaverne, idet der er indgået en aftale mellem de to selskaber om videresendelse af ca. 95 % af Byfornyelse Københavns honorarindtægter til Byfornyelse Danmark.

Forvaltningen har et tæt samarbejde med Byfornyelse København om den praktiske, juridiske og økonomiske tilrettelæggelse af afviklingen af selskabet.

Følgende emner er centrale:

1. Afslutning af Byfornyelse Københavns opgaver og vederlag til Byfornyelse Danmark herfor.
2. Kompensation til Byfornyelse Danmark som følge af den væsentlige nedgang i omsætningen samt lukningen af Byfornyelse København.
3. Overtagelse af ejendomme.
4. Lejligheder til genhusning.
5. Ansvarsforhold,
6. Arkivforhold
7. Valg til bestyrelsen
8. Udpegning af likvidatorer.
9. Aftale om driftsadministration af råde-overejendomme.
10. Anvendelse af provenuet.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1382

Telefax
3366 7020

E-mail
annsor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Ad 1. Afslutning af Byfornyelse Københavns opgaver og vederlag til Byfornyelse Danmark herfor.

Den 30. september 2007 refterer mindre arbejder i 15 karrésager og ombygning af Valdemarsgade 52 + 56 samt mindre opgaver for kommunen og andre i en række sager. Alt i alt er de resterende opgaver anslået til at ville kræve en arbejdsindsats på 3.100 timer, svarende til ca. 2 årsværk. Dette er mere end en halvering i forhold til, hvad der resterede ved udgangen af 2006, da selskabet oprindelig var forudsat lukket. Til gengæld er de resterende opgaver fordelt på flere sager, men det skyldes, at det ikke har været muligt at koncentrere indsatsen på bestemte sager som forudsat, da afslutning af sager også kræver medvirken fra andre end selskabet og kommunen.

Der skal indgås en aftale mellem Byfornyelse København og Byfornyelse Danmark om overdragelse af sagerne til færdiggørelse i Byfornyelse Danmarks regi. Aftalen skal godkendes af kommunen som kontraktspart.

Byfornyelse Danmark skal kompenseres for de udgifter, der er forbundet med at overtage og færdiggøre sagerne. Denne kompensation er opgjort til ca. 2,6 mio. kr. Herudover kan Danmark afkræve kommunen yderligere ca. 1,5 mio. kr. i honorar, efterhånden som opgaverne udføres. Tallene er foreløbige, og bliver endeligt opgjort i løbet af oktober måned.

Københavns Kommune må i overensstemmelse med almindelige aftaleretlige forudsætninger være indstillet på at genåbne kontraktforhandlinger i enkelte sager, hvis de viser sig særligt tidskrævende eller komplicerede.

I så fald forudsættes det, at der i forbindelse med de årlige indstillinger om anvendelse af byfornyelsesmidler redegøres for merudgifterne.

Ad 2. Kompensation til Byfornyelse Danmark som følge af den væsentlige nedgang i omsætningen samt lukningen af byfornyelse København.

Nedgangen i Byfornyelse Københavns sager har betydet, at Byfornyelse Danmark har måttet afskedige et antal medarbejdere, som har haft krav på fratrædelsesgodtgørelse. Endvidere har der været en række andre følgeudgifter som følge af produktivitetnedgangen.

Med vedtagelsen i Borgerrepræsentationens møde den 15. december 2005 fik forvaltningen bemyndigelse til at færdigforhandle en eventuel økonomisk kompensation til Byfornyelse Danmark for dette tab.

Forhandlingerne har været baseret på, at Byfornyelse Danmark efter lukningen af selskabet skal færdiggøre et mindre antal sager, som ikke

kan afsluttes inden lukningen, jf. under 1. Der er nu opnået enighed om en samlet kompensation på 4 mio. kr., hvoraf 3 mio. kr. udbetales, hvis der, som forventet, inden 15. november 2007 indgås en for kommunen acceptabel overdragelsesaftale med Byfornyelse Danmark om de resterende sager, jf. under 1. Endvidere udbetales 1 mio. kr. i 4. kvartal 2010 betinget af, at Byfornyelse Danmark i al væsentlighed overholder en plan for afvikling af de overtagne sager.

Ad 3. Overtagelse af ejendomme

Ejendommene Nansensgade 52, Vesterbrogade 115 og Istedgade 42 var ved beslutningen om lukningen ejet af Byfornyelse København. Nansensgade 52 og Vesterbrogade 115 er derefter solgt til andelsforeninger, mens Istedgade 42 er købt af kommunen med henblik på gennemførelse af en ombygning.

Ad 4. Lejligheder til genhusning

Til opfyldelse af Byfornyelse Københavns genhusningsforpligtelser ifølge kontrakterne om byfornyelse, har selskabet haft lejet en række lejligheder. En del af disse lejemaal var uopsigelige, og de udløb først op til 3 år efter den planlagte lukning af selskabet. I drøftelserne om afviklingen af selskabet indgik i starten afsætning af væsentlige beløb til kompensation til ejerne for ophævelse af kontrakterne. Forvaltningen valgte at forenkle lukningen af Byfornyelse København ved at "løfte" disse lejemaal ud af selskabet i forbindelse med udbuddet af genhusningsopgaven. Alle lejlighederne er nu enten opsagt eller lejemaalene er overtaget af sbs byfornyelse, som har overtaget al genhusning i forbindelse med byfornyelse efter, at der har været afholdt et EU-udbud i 2006. Det var forvaltningens opfattelse, at det ville føre til et større provenu af lukningen, hvis kommunen via udbuddet overtog ansvaret for udgifterne. Eftersom kommunen under alle omstændigheder skulle have provenuet efter lukningen, afkrævede forvaltningen ikke selskabet betaling for løsningen af dette problem. Det var også forvaltningens forventning, at langt de fleste af lejlighederne kunne anvendes til midlertidig genhusning, så der ikke ville være en egentlig merudgift ved driften af lejlighederne. Behovet for genhusninger har imidlertid været faldende i de senere år, og i 4. kvartal 2006 og i 1. kvartal 2007 har behovet været særligt lavt, hvorfor lejlighederne stort set alle stod tomme. Den leje, der har skullet betales for de ikke anvendte lejligheder, udgør i alt 2,1 mio. kr. i de 2 kvartaler. Dette relativt betydelige beløb kan ikke fordeles på genhusninger generelt, men må afholdes på anden vis. Da forpligtelsen kan tilbageføres til Byfornyelse Københavns tidligere dispositioner, vil det være rimeligt, at beløbet afholdes af selskabets midler. En acceptabel "belægningsgrad" i genhusningslejlighederne er 2/3. Det foreslås derfor, at der af provenuet anvendes 2/3 af 2,1 mio. kr. til at kompensere Teknik- og Miljøforvaltningen (og staten), der har afholdt udgiften af byfornyelsesmidlerne. Herved reduceres det samlede provenu med 1,4 mio. kr.

Ad 5. Ansvarsforhold

Byfornyelse København kan i princippet gøres ansvarlig for den rådgivning, der er foretaget gennem tiden, ligesom der består et såkaldt 20-årigt sælgeransvar i forbindelse med salg af de ejendomme, som selskabet har ejet i årenes løb. I de tidligere indstillinger er redegjort for, at rådgiverfejl skal dækkes af Byfornyelse Danmark som det udførende selskab. Det meget teoretiske sælgeransvar bortfalder juridisk set, når selskabet likvideres. Der skal derfor ikke hensættes midler til imødegåelse af udgifter ved at eventuelle erstatningsansvar gøres gældende. Inden lukningen effektueres udstedes et proklama, så eventuelle krav kan gøres gældende i tide.

Ad 6. Arkivforhold

Kommunen har en klar interesse i, at selskabets sagsarkiv er tilgængeligt i de kommende år. Det påregnes, at der i nær fremtid indgås en aftale om flytning af arkivet til et opbevaringsfirma. Udgiften til flytning og drift i 20 år udgør 3,1 mio. kr. (fremskreven værdi) eller 2,5 mio. kr. i nutidsværdi, hvilket betyder, at den kan indeholdes i den ramme på 3 mio. kr., som forvaltningen opnåede bemyndigelse til med de tidligere indstillinger. I praksis skal Byfornyelse Danmark formentlig være ansvarlig for arkivet i 5 år fra lukningen af Byfornyelse København, hvorefter Kommunen overtager ansvaret for driften. Dette vil blive nærmere afklaret senere, men der skal påregnes en reduktion af provenuet med 2,5 mio. kr. til finansieringen.

Ad 7. Valg til bestyrelsen

Der har været afholdt valg til bestyrelsen som vanligt.

Ad 8. Udpegning af likvidatorer

Lukningsgeneralforsamlingen skal udpege en likvidator og Socialministeriet en anden. Ministeriet skal i øvrigt samtykke i opløsningen.

Det forventes, at bestyrelsen vil indstille til generalforsamlingen, at advokat Holger Rendtorff fra DLA Nordic udpeges som den ene likvidator. Udgiften til honorar til likvidatorerne og til revision forventes at udgøre et beløb i størrelsesordenen 2 mio. kr.

Ad 9. Aftale om administration af råde-overejendomme

Kommunen ejer en række ejendomme, som er overtaget i forbindelse med byfornyelse med henblik på ombygning. Indtil ejendommene skal sælges videre, er der behov for almindelig ejendomsadministration. Den har hidtil været varetaget af selskabet, men i takt med salget af ejendommene og dermed fald i antallet af administrerede lejemål har det ikke været rentabelt for selskabet at varetage opgaven. Forvaltningen har efter bemyndigelse fra Bygge- og Teknikudvalget indgået en aftale med Kuben Ejendomsadministration, der løber fra 1.

januar 2007 til 30. juni 2008. Det forventes, at der på det tidspunkt vil være relativt få ejendomme, som ikke er solgt endnu. Inden da vil der blive indgået en ny aftale, eventuelt efter udbud. Forvaltningen har fra Byfornyelse København modtaget kompensation for ophævelse af administrationsaftalen. Kompensationen dækker perioden 1. januar 2007 til 30. juni 2008.

Ad 10. Anvendelse af provenuet

Det samlede provenu i forbindelse med lukningen af selskabet forventes - efter fradrag af udgifter til bl.a. likvidatorer, arkiv og tilbagebetaling af indskudskapitalen på 7 mio.kr. til andelshaverne - at udgøre 58 mio. kr. I henhold til § 20, stk. 1 i selskabernes vedtægter tilfalder dette beløb Københavns Kommune, som ”skal anvende midlerne til sanerings- eller byfornyelsesformål”.

Der kan gå op til 1½ år fra likvidationen er trådt i kraft den 1. januar 2008 til alle forhold er afklaret og afsluttede i samarbejde med likvidatorerne, og først derefter kan provenuet udbetales.

Som det fremgår af de for Borgerrepræsentationen den 15. december 2005 (BR 764/05) og den 14. december 2006 (BR 693/06) fremlagte indstillinger om afvikling af Byfornyelse København, er det bl.a. tiltrådt, at forvaltningen udarbejder forslag ”om anvendelse og administration af det ved selskabets afvikling fremkomne provenu til byfornyelsesformål, herunder en indsats i den almene sektor”.

Anledningen til bemærkningen om den almene sektor er, at selskabets almene bestyrelsesrepræsentanter fandt det ønskeligt - bl.a. i lyset af, at den almene sektor efter de seneste lovændringer ikke længere er støtteberettigede efter byfornyelsesloven -, at 45 % af det oparbejdede provenu (svarende til andelen af indskudskapitalen) kan anvendes til projekter i den almene sektor. Som eksempler på egnede projekter er i de tidligere indstillinger nævnt tilskud til lejlighedssammenlægninger, udnyttelse af tagetager, forbedring af friarealer og tilvejebringelse af fællesfaciliteter samt indsats mod ghettoisering og forsøgs- og udviklingsprojekter.

På denne baggrund skal forvaltningen foreslå, at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til efter ansøgning eller forvaltningsmæssige anmodninger, at anvende provenuet ved selskabets afvikling til projekter, der er i overensstemmelse med kommunens boligpolitiske bestræbelser på byfornyelsesområdet, herunder helhedsorienterede planer for boligområder, og som ikke er af længerevarende driftsmæssig karakter. Op til halvdelen af provenuet kan anvendes inden for den ældre boligmasse i den almene sektor (opført før 1960), idet det forudsættes, at ansøgers eget økonomiske engagement mindst dækker halvdelen af den støtteberettigede udgift.

Støtte ydes primært til projekter, der medvirker til:

- *processer og fysiske forbedringer*, der sigter mod at nedbringe CO₂-udslippet i byggeri og fremtidssikre ældre bykvarterer og boligområder med baggrund i overvejelser om potentielle fremtidige målgrupper og konkurrenceevne. Støtten kan eksempelvis ydes til lejlighedssammenlægninger, indretning af nye taglejligheder, konvertering af egnede erhvervslejemål, modernisering af teknisk infrastruktur, tilgængelighedsforbedringer samt fælles- og fritidsfaciliteter. Støtte kan gives til demonstrationsprojekter.
- *påvirkning af erhvervs- og beboersammensætningen* i særligt udpegede byområder (områdefornyelse, partnerskaber, udsatte og belastede områder m.v.), herunder til medfinansiering af relevante projekter fra andre kommunale forvaltninger, staten, fonde eller institutionelle investorer.
- *forsøgs- og udviklingsprojekter* samt evaluering og udvikling af nye administrative og planlægningsmæssige værktøjer, herunder vedrørende forebyggende indsatser og fremtidssikring, kortlægning af særlige kvaliteter og indsatsbehov, brugerundersøgelser, produktivitetsforbedring, drifts- og vedligeholdelsesplaner og benchmarkingsanalyser.

Ansøgninger forudsættes indsendt halvårligt og forelagt TMU til beslutning.

Det foreslås, at kommunens andel på 4 mio. kr. af den oprindelige indskudskapital anvendes på samme måde, så der i alt er ca. 62 mio. kr. til rådighed for formålet.