



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 3. maj 2010

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

IOR/ J.nr. 2010-905

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 6. april 2010 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 276 (BOU Alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Boligudvalget

Spørgsmål nr. 276:

"Ministeren bedes kommentere notatet fra Brabrand Boligforening vedrørende helhedsplan for Gellerup-området, jf. BOU alm. del - Bilag 50."

Svar:

Af det notat, Brabrand Boligforening har fremsendt til Folketingets Boligudvalg, fremgår det, at der efter boligforeningens opfattelse er tre forudsætninger for, at helhedsplanen for Gellerup-området kan gennemføres.

For det første er det en forudsætning, at provenuet fra salg af ubebyggede grunde, som afd. IV Gellerupparken ejer, frigøres til brug for helhedsplanen.

For det andet er det en forudsætning, at der skal oprettes et selskab. Det er boligforeningens og også Århus Kommunes opfattelse, at dette er muligt, hvis den nye bekendtgørelse om sideaktiviteter fortolkes bredt.

For det tredje er det en forudsætning, at det er muligt at udmatrikulere en hel blok, som frasælges afdelingen under ét. Herefter skal blokken kunne udstykkedes og sælges til ejerlejligheder, uden at det får negative konsekvenser hverken økonomisk eller beboerdemokratisk for boligafdelingen.

Ad 1

Ved afhændelse af en afdelings ubebyggede grunde skal der efter de gældende regler først ske en forholdsmæssig indfrielse af de eksisterende lån, svarende til den forringelse af pantets værdi, som frasalget af en del af afdelingen medfører. Konkret vil Brabrand Boligforening og realkreditinstituttet skulle vurdere værdien af Afd. IV efter frasalget af det omtalte stykke jord. I det omfang pantet falder i værdi skal der ske en forholdsmæssig indfrielse. Her-

ved nedsættes afdelingens kapitaludgifter, og beboerbetalinger i afdelingen og den løbende støtte kan tilsvarende nedsættes. Desuden afholdes tilknyttede salgsomkostninger. Den evt. resterende del af overskuddet betegnes herefter nettoprovenuet.

Nettoprovenuet anvendes til ekstraordinært afdrag på statslån, statsgaranterede eller lån med løbende statsstøtte i afdelingen. Beboerbetalinger forbliver herved uforandret, men ydelsen på lånene nedsættes og den løbende støtte kan alt andet lige reduceres. Baggrunden for denne procedure er, at det ikke er rimeligt, at boligafdelingen fortsat modtager støtte til lån, samtidig med at der er realiseret overskud ved salg af en del af afdelingen.

Som nævnt forbliver beboerbetalinger uforandret ved det ekstraordinære afdrag på lånet. I det omfang beboerbetalinger herved overstiger eller senere ved prisreguleringen kommer til at overstige ydelsen på det reducerede lån, opstår der et overskud (likvide midler) i afdelingen. Dette overskud indbetales til boligorganisationens dispositionsfond.

Eventuelt overskydende nettoprovenu efter det ekstraordinære afdrag indbetales ligeledes til boligorganisationens dispositionsfond.

Ved et salg af ubebyggede grund mister Landsbyggefonden fremtidige indtægter. Landsbyggefonden kan rejse krav om betaling heraf, men det vil kun ske, hvis nettoprovenuet er så stort, at der kan indbetales midler til boligorganisationens dispositionsfond. Kravet opgøres svarende til fondens mistede fremtidige indtægter fra afdelingen ved nedsættelsen af beboerbetalinger, jf. ovenfor om forholdsmæssig indfrielse.

Den beskrevne procedure er i langt de fleste tilfælde hensigtsmæssig. Men der kan være tilfælde, hvor det kunne være af betydning, at boligorganisationerne i højere grad realiserede egne aktiver og genererede egne midler f.eks. til finansiering af indsatsen i udsatte boligområder. Regeringen overvejer mulighederne for at ændre disse regler.

Ad 2

Efter de gældende regler i bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v., kan en boligorganisation foretage indskud i et aktie- eller anpartsselskab, som udfører nærmere angivne aktiviteter. Det er tillige en forudsætning, at kommunalbestyrelsen godkender dispositionen.

I det foreliggende tilfælde foreligger der ikke nærmere oplysninger om, hvilke konkrete aktiviteter, det pågældende selskab i givet fald skal udføre. Det er derfor ikke muligt at vurdere, om selskabet vil kunne etableres indenfor rammerne af den nævnte bekendtgørelse.

Ad 3

Efter den eksisterende permanente salgsordning er det muligt at gennemføre salg af en blok.

Fremgangsmåden er den, at boligorganisation og kommune beslutter, at boligerne i en given blok skal sælges og ansøger om Socialministeriets godkendelse heraf. Herefter skal lejerne i afdelingen på et afdelingsmøde godkende, at boligerne i den pågældende blok udlægges til salg.

Efterfølgende udmatrikuleres blokken i en selvstændig afdeling, som opdeles i ejerlejligheder og sælges på normal måde. De eksisterende lejere bliver som udgangspunkt boende, og boligerne sælges enten til lejerne eller ved ledighed. Der dannes en ejerforening omfattende de solgte boliger og den resterende nye afdeling. Og der dannes en grundejerforening mellem den oprindelige og den nye afdeling til regulering af forhold vedr. eventuelle fællesarealer og fællesanlæg, som hører til afdelingerne.

Slutresultatet er således en proces, som ikke har hverken økonomiske eller beboerdemokratiske konsekvenser for den oprindelige afdeling.

Benedikte Kiær

/ Mikael Lynnerup Kristensen