

REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT REPRÆSENTSKABSMØDE I DEN ALMENNYTTIGE ANDELSBOLIGFORENING VIBO TIRSDAG DEN 25. APRIL 2000, KL. 17.00 I SANKT PEDERS STRÆDE 49 A, 1453 KØBENHAVN K.

Der var i alt 19 fremmødte. Alle fra 1. kreds.

Dagsorden som følger:

1. Valg af dirigent
 2. Valg af referent
 3. Godkendelse af forretningsorden
 4. Valg af stemmeudvalg
 5. Godkendelse af overdragelse af matr.nr. 4335, Sundbyøster, VIBO, afd. 34
 6. Godkendelse af overdragelse af matr.nr. 1518, Sundbyøster, VIBO, afd. 34
 7. Aftale mellem Københavns Kommune og VIBO om frikøb for hjemfaldspligt
 8. Delegering af kompetence fra repræsentantskabet til foreningsbestyrelsen vedrørende godkendelse af køb og salg af fast ejendom
 9. Eventuelt
-

Anni Grimm bød velkommen og oplyste, at Ernst Hansen var fraværende på grund af byrådsmøde, og at Bent Cramer var fraværende på grund af mén efter trafikulykke.

Anni Grimm bød samtidig velkommen til formand i 1. kreds, Tina Waldorff, som var blevet indbudt til at redegøre for forhandlingerne mellem boligorganisationerne og Københavns Kommune om hjemfaldspligten.

Ad pkt. 1 - Valg af dirigent

Nicolai Horten fra advokatfirmaet Lindh Stabell Horten blev valgt som dirigent og takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og gennemgik herefter dagsordenen.

I forbindelse med gennemgang af dagsordenen var der enighed om at behandle punkt 8 før punkt 7.

Ad pkt. 2 - Valg af referent

Tina Kastberg fra administrationen blev valgt som referent og takkede for valget.

Ad pkt. 3 - Godkendelse af forretningsordenen

Dirigenten oplyste, at forretningsordenen er den samme, som blev anvendt ved det ordinære repræsentantskabsmøde i 1999.

Forretningsordenen blev godkendt.

Ad pkt. 4 - Valg af stemmeudvalg

Erland Germer og Tina Kastberg blev valgt til stemmeudvalget.

Ad pkt. 5 - Godkendelse af overdragelse af matr.nr. 4335, Sundbyøster, VIBO, afd. 34

Tina Kastberg gennemgik punktet og oplyste, at i forbindelse med byggesagen afd. 34 Vibeengen blev matr.nr. 848 Sundbyøster opdelt i to grundstykker, et nordstykke, som blev udmatrikuleret til matr.nr. 4335 Sundbyøster og et sydstykke, som vedblev at hedde matr.nr. 848.

Unibank, som var pantnaver i matr.nr. 848 med et tilgodehavende på kr. 51.577.743,19, opdelte i forbindelse med udmatrikuleringen deres tilgodehavende i to. Det ene tilgodehavende forblev i det frastykkede matr.nr. 848. Tilgodehavendet er efterfølgende blevet delvist indfriet og herefter afkvikket i forbindelse med en økonomisk aftale indgået mellem afd. 34 og Unibank. Med hensyn til nordstykket, matr.nr. 4335, har Unibank fortsat pant i grundstykket for et beløb stort kr. 10.815.852,75.

Københavns Kommune har i forbindelse med godkendelse af skema B på afd. 34 stillet krav om, at matr.nr. 4335 blev overdraget til en nyoprettet afdeling. Kommunens krav er stillet for at undgå, at afd. 34 skal hæfte for det underliggende gældsforhold på kr. 10.815.852,75. På denne baggrund er matr.nr. 4335, Sundbyøster den 30.6.1999 blevet overdraget til en nyoprettet afdeling, afd. 839 for kr. 0.

Overdragelsen af matr.nr. 4335 til afd. 839 blev godkendt af repræsentantskabet.

Ad pkt. 6 Godkendelse af overdragelse af matr.nr. 1518, Sundbyøster, VIBO, afd. 34

Tina Kastberg gennemgik punktet. Det blev oplyst, at for at kunne bebygge afd. 34, Vibeengen, skulle der foretages diverse matrikulære ændringer, herunder sammenlægning af forskellige mindre jordstykker med det oprindelige grundstykke matr.nr. 848, Sundbyøster.

Det matrikulære arbejde er blevet foretaget af Landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt, Vedbæk.

Som et led i de matrikulære ændringer købte afd. 34 to mindre jordstykker, matr.nr. 3400 og matr.nr. 3407, begge Sundbyøster (gamle kolonihavegrunde) af NKT Holding A/S. En overdragelse som blev godkendt på repræsentantskabsmødet den 24. september 1997.

I forbindelse med det matrikulære arbejde overså Landinspektørfirmaet matr.nr. 1518 Sundbyøster. Matr.nr. 1518 Sundbyøster er et vejstykke, som også tilhørte NKT Holding A/S, og som ligeledes skulle have været overdraget til afd. 34 for at få matrikuleringsagen til at hænge sammen.

Det har derfor været nødvendigt efterfølgende at overdrage matr.nr. 1518 til afd. 34. Overdragelsen er sket den 15.3.1999 ved allonge til det oprindelige skøde vedrørende overdragelsen af matr.nr. 3400 og matr.nr. 3407.

Overdragelsen af matr. nr. 1518 til afd. 34 er sket på samme vilkår som overdragelsen af matr.nr. 3400 og matr.nr. 3407. Vejstykket matr.nr. 1518, som er på 455 m², er ubehæftet, og købesummen er blevet fastsat til kr. 1.

Repræsentantskabet godkendte overdragelsen af matr.nr. 1518 til afd. 34.

Ad pkt. 8 - Delegering af kompetence fra repræsentantskabet til foreningsbestyrelsen vedrørende godkendelse af køb og salg af fast ejendom

Helge Bacher gennemgik punktet og oplyste, at i forbindelse med gennemførelse af byggesager i Boligforeningen VIBO opstår der undertiden behov for tilkøb eller frasalg af større eller mindre grundarealer, regulering af skelforløb, mageskifte o.lign. eller inddragelse af vejarealer, alt sammen for at få den matrikulære side af byggesagen på plads.

I henhold til vedtægterne for Boligforeningen VIBO, kapitel 3, § 8, stk. 3, pkt. 6 samt kapitel 3, § 8, stk. 4, pkt. 3 træffer repræsentantskabet alle beslutninger vedrørende grundkøb for såvel boligforeningen som de enkelte afdelinger.

I henhold til vedtægternes kapitel 3, § 8, st. 5 kan repræsentantskabet dog beslutte at delegerer kompetencen vedrørende grundkøb i de enkelte afdelinger til foreningsbestyrelsen.

Af hensyn til en effektiv og smidig håndtering af disse arealerhvervelser og arealafståelser vil en sådan delegering være hensigtsmæssig.

Det foreslås derfor repræsentantskabet at overdrage kompetencen til foreningsbestyrelsen vedrørende køb og salg af grundarealer, når følgende forudsætninger er opfyldt:

- Der er tale om arealer, hvor købsprisen er symbolsk (maksimalt udgør kr. 1.000) eller
- der er tale om skelreguleringer, eller
- der er tale om mageskifte, hvor købspris ikke overstiger salgsprisen.

Arealkøbene skal i øvrigt ske på normale handelsvilkår, uden påtagelse af pantegæld og uden særligt belastende servitutter.

Spørgsmålet om delegering af kompetence i det foreslåede omfang blev drøftet af repræsentantskabet. Der blev herefter foretaget afstemning. En stemte imod og resten stemte for.

Det var herefter godkendt, at repræsentantskabet overdrager kompetencen til foreningsbestyrelsen vedrørende køb og salg af grundarealer, når ovennævnte forudsætninger er opfyldt.

Ad pkt. 7 - Aftale mellem Københavns Kommune og VIBO om frikøb for hjemfaldspligt

Tina Waldorff orienterede om den historiske baggrund for hjemfaldspligten, herunder at alle havde regnet med, at hjemfaldspligten ikke ville blive gjort gældende mod den almene sektor men alene mod den private sektor, som har tjent og fortsat kan tjene på køb og salg af fast ejendom belagt med hjemfaldspligt.

Tina Waldorff oplyste endvidere, at de involverede boligorganisationers mulighed for at komme ud af hjemfaldsklausulerne er blevet juridisk vurderet. Konklusionen er, at boligorganisationerne juridisk har en dårlig sag.

På denne baggrund blev der nedsat en styregruppe på 4 bestående af direktøren for BL, Gert Nielsen, Tina Waldorff, formand for 1. kreds, direktør Jesper Nygaard fra KAB og direktør Henning Andersen fra AKB og næstformand i 1. kreds. Styregruppen blev nedsat før herefter at indgå i forhandlinger med Københavns Kommune om hjemfaldsklausulerne.

Tina Waldorff redegjorde for de meget vanskelige forhandlinger der har været ført mellem Københavns Kommune og styregruppen for at opnå en tålelig aftale om løsning af hjemfaldsproblematikken. Der er nu blevet udfærdiget udkast til en aftale mellem Københavns Kommune og de involverede boligorganisationer, som på det foreliggende grundlag er den bedst tænkelige løsning.

Vedrørende VIBO's afdelinger oplyste Helge Bacher, at udover de afdelinger, som fremgår af notat vedrørende hjemfaldspligt, så er afd. 47, Allersgade også omfattet af hjemfaldspligten, hvilket ikke fremgår af notatet.

Helge Bacher forelagde herefter detaljerne i aftaleudkastet vedrørende hjemfaldsklausulen.

Aftaleudkastet ser ud som følger:

- Der sker en straksindfrielse af samtlige klausuler i København pr. 31.12.2001.
- Indfrielsesbeløbet fastfryses svarende til ejendomsvurderingen pr. 1. januar 1999.
- Kommunen yder en rabat på godt 20%, svarende til 470 mio.kr., som fordeles i forhold til behovet målt som huslejestigningens størrelse.
- Frikøbsbeløbet udgør efter foreløbige opgørelser 2,46 mia.kr. før rabat.
- Alle kommunale institutioner m.v. udskilles og medfører et fradrag på 140 mio.kr.
- Efter den kommunale rabat er der tale om et frikøbsbeløb på 1,85 mia.kr.
- Indfrielsen finansieres med rentetilpasningslån med kommunal garanti.
- Pr. 1. april 2002 gennemføres de første huslejestigninger med 10 kr. pr. m². Året efter med yderligere 10 kr. pr. m² og 3. år igen med yderligere 10 kr. pr. m².

Der bliver altså tale om en huslejestigning på max. 30 kr. pr. m². Afdelinger med belastning under de nævnte grænser betaler kun svarende til egne forpligtelser. Efter det 3. år reguleres huslejestigningen i valsetakt med $\frac{3}{4}$ af inflationsstigningen.

I princippet skal boligorganisationerne - ikke afdelingerne - selv betale differencen mellem de 30 kr. pr. m² og de faktiske omkostninger.

Det har boligorganisationerne ikke penge til på kort sigt. Derfor bistår Landsbyggefonden med en langsigtet låneordning, som kræver et statslån til Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden betaler ydelsesstøtte og driftsbidrag de første 2 år for at sikre en gradvis huslejestigning. Ydelsesstøtte og driftsbidrag varierer fra afdeling til afdeling i forhold til behovet.

De enkelte boligorganisationer får en art "kassekredit" i Landsbyggefonden til dækning af fondens udlæg. "Kassekredit" forrentes svarende til forrentning af Statens lån til Landsbyggefonden. Boligorganisationerne afvikler "kassekredit" i takt med, at der er midler i egne dispositionsfonde. Afviklingen sker på den måde, at det sikres, at ingen dispositionsfond bringes ned under minimum for afdelingens betalinger via denne operation, 3.301kr. pr. lejemål i 1999. Operationen kræver således ikke yderligere beboerbetaling til dispositionsfonden.

Staten yder et lån til Landsbyggefonden svarende til fondens udlæg frem til 1. januar 2010. Lånet forrentes svarende til Statens udgifter til lånet. Fra år 2010 og frem til 1. januar 2015 afvikler Landsbyggefonden statslånet med en kombination af indbetalinger fra lokale dispositionsfonde og egne midler.

Efter 1. januar 2015 fortsætter boligorganisationerne med at afvikle Landsbyggefondens udlæg indtil disse er fuldt afviklet inkl. forrentning. De enkelte boligorganisationer har meget forskellige afdragsprofiler fra 5 - 6 år til mere end 30 år.

Staten yder endvidere lån til Landsbyggefonden til imødegåelse af huslejekonsekvenserne i samspilsramte afdelinger på 60 mio.kr. Statslånet og fondens udlæg afvikles som øvrige lån og udlæg. Dermed kan huslejestigning helt eller delvist undgås i de samspilsramte afdelinger.

Der gennemføres en boligsocial aftale med kommunen om anvisning m.v., og i den forbindelse forpligter kommunen sig til at stille ekstra 4 gange 10 mio.kr. til rådighed for det boligsociale arbejde. Aftalen baserer sig på en fortsættelse af 1/3-reglen, men med nye opsigelsesbestemmelser.

Derudover rummer aftalen en hensigtserklæring om at skaffe kommunen 6 - 8.000 yderligere boliger pr. år ved frivillig aftale om ekstra anvisning, ved oprettelse af særlige bofællesskaber m.v.

Kommunen benytter 400 mio.kr. til grundmodning og infrastruktur med henblik på et differentieret udbud af kvalitetsboliger i privat og alment regi. Resten af pengene benyttes til afvikling af kommunal gæld.

Kommunen forudsætter, at alle berørte boligorganisationer godkender den indgåede aftale.

Helge Bacher gennemgik herefter, hvad de involverede boligorganisationer vil opnå ved aftalen.

Det, som opnås, er følgende.

- Alle boliger bevares som almene.
- Kommunen yder rabat.
- Huslejestigninger begrænses.
- Betaling udskydes til 31.12.2001 og huslejestigning forsinkes til 1. april 2002.
- Landsbyggefondens udlæg dækkes i 10 år af statslån.
- Uret sættes i stå pr. 1. januar 1999.
- Boligsocial aftale med 4 gange 10 mio.kr.

- Særlig støtte til samspilsramte på 60 mio.kr.
- Når frikøbet er en realitet, kan afdelingerne igen foretage de mest fornuftige finansieringer af renoverings- og moderniseringssager.
- En række afdelinger kan måske med held omfinansiere allerede eksisterende belåning, der ikke har været mulig med hjemfaldsklausulen.

Det, som de involverede boligorganisationer skal yde, er følgende:

- Huslejestigninger max. 30 kr. pr. m² optrappet over 3 år.
- Udlæg af likviditet fra Landsbyggefonden fra år 2010.
- Eventuel rentedifference fra Landsbyggefonden fra år 2010.
- Tilbagebetaling fra lokale dispositionsfonde.
- Deltagelse i boligsocial aftale om anvisning m.v.

Helge Bacher oplyste, at aftalen er enstemmigt tiltrådt af bestyrelsen for BL og Landsbyggefonden.

Aftalen er endvidere enstemmigt tiltrådt af et udvidet repræsentantskabsmøde i 1. kreds med deltagelse af formænd og direktører.

Den nedsatte styregruppe bestående af Gert Nielsen, Tina Waldorff, Jesper Nygaard og Henning Andersen anbefaler samtlige berørte boligorganisationer at godkende aftalen.

Anni Grimm oplyste, at VIBO's foreningsbestyrelse stærkt anbefaler, at repræsentantskabet tilslutter sig den udfærdigede aftale om hjemfaldsklausuler. Alternativet at Københavns Kommune tilbagekøber de pågældende ejendomme er værre, og konsekvenserne er uoverskuelige og kan nemt betyde, at den almene sektor ophører med at eksistere.

Michael Christensen, afd. 13 fandt det kritisabelt, at afdelingsbestyrelsen ikke forinden repræsentantskabsmødet har haft mulighed for at forelægge aftalen for de øvrige beboere, da aftalen vil få konsekvenser i form af huslejestigninger for afd. 13.

Anni Grimm oplyste i denne forbindelse, at aftalen om hjemfaldsklausuler ikke er et afdelingsbestyrelsesanliggende men alene et anliggende for repræsentantskabet.

Tina Waldorff oplyste supplerende, at afd. 13 måske vurderes at være samspilsramt, hvilket i så fald betyder, at afdelingen helt eller delvis kan friholdes for huslejestigninger.

Bent Andersen, afd. 13 forespurgte til, hvad konsekvenserne vil være, såfremt der stemmes nej til hjemfaldsaftalen.

Helge Bacher oplyste, at såfremt der stemmes nej, vil de afdelinger, som er omfattet af hjemfaldsklausulen, med overvejende sandsynlighed ved lov blive pålagt at hensætte til det tidspunkt, hvor indfrielsen af hjemfaldsklausulen bliver aktuel.

Knud Eskesen fra foreningsbestyrelsen påpegede i denne forbindelse, at såfremt repræsentantskabet stemmer nej, lader man de boligorganisationer, som står med problemet her og nu, i stikken.

Økonomichef Erland Germer oplyste, at hensættelsesbeløbet i afd. 13, såfremt man siger nej til hjemfaldsaftalen i stedet for 30 kr. pr. m², vil komme til at udgøre 139 kr. pr. m².

Peter Schneider, afd. 13 forespurgte til, hvorvidt VIBO fortsat vil købe grundstykker med hjemfaldsklausuler.

Helge Bacher oplyste i denne forbindelse, at dette ikke vil ske. Det er blevet forbudt ved lov for boligorganisationer at købe grundstykker med hjemfaldsklausuler.

Jørgen Christensen, afd. 17 tilkendegav, at han finder, at det er et meget flot resultat, som styregruppen har opnået ved deres forhandlinger med Københavns Kommune. Det opnåede resultat vil på sigt betyde, at den almene sektor undgår at blive nedlagt.

Et enstemmigt repræsentantskab stemte for, at VIBO tiltræder aftalen med Københavns Kommune om frikøb for hjemfaldspligt.

Ad pkt. 9 - Eventuelt

Der forekom ikke noget under eventuelt.

Referent: Tina Kastberg

Godkendt af dirigenten:

dato:

23/5-00

Advokat
NICOLAI R. HORTEN
VED STRANDEN 18
POSTBOKS 2034, 1012 KØBENHAVN K
underskrift TELEFON 77 30 40 50