

Referat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Mødedato: Mandag den 16. februar 2015 kl. 19.00

Sted: HK's mødesal
Svend Aukens Plads 11
2300 København S

Kontaktperson
Inge Vilhøf
Direktionssekretariatet
Direkte tlf.: 33 76 01 02
E-mail: ivi@aab.dk

Dato:
17. februar 2015

Formanden, Bent Haupt Jensen, bød velkommen til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde og præsenterede de tilstedeværende Organisationsbestyrelsesmedlemmer, direktøren og øvrige medarbejdere fra administrationen.

Formanden fortsatte herefter med følgende i forbindelse med weekendens terrorhandlinger i København:

Terroren kom til Danmark i weekenden, og AAB blev også direkte berørt, da en bolig i vores afdeling 103, Vognmandsmarken, søndag morgen blev ransaget af en større politistyrke. Afdelingen blev spærret af Indsatsstyrken og et utal af politifolk og flere personer fra den ransagede bolig blev anholdt.

Bestyrelsen i afdeling 103 melder, at begivenheden har givet en stor utryghed blandt beboerne i afdelingen.

Vi er alle berørte af, at terroren er kommet til Danmark, og vi er berørte af, at vores boligområder også bliver inddraget.

Vi skal tage vore forholdsregler overfor beboere og familier, der skaber utryghed. Der er tale om en eller flere syge personer, men vi må også huske på, at vi har rigtig mange beboere med islamisk baggrund, som er lige så danske som os andre. Vi skal tage hånd om alle vore beboere. Vi skal gennem vore boligsociale arbejde i udsatte boligområder sikre at alle vores unge kommer på rette vej ind i voksenlivet og bliver gode danske samfundsborgere.

Terroren er en trussel mod det danske samfund, som vi er en del af. Vi skal stå skulder ved skulder i forsvaret for vores demokrati og ytringsfrihed. Og vi skal sammen arbejde imod de kræfter, der ikke deler vores værdier.

I anledning af mindehøjtideligheden i København bad formanden forsamlingen rejse sig og i fællesskab holde 1 minuts stilhed til ære for de døde, deres efterladte samt sende tanker til de sårede politifolk og deres familier.

Der blev holdt 1 minuts stilhed.

Ad dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent

Formanden indstillede på vegne af Organisationsbestyrelsen Hanne Dahlerup, afdeling 86, som dirigent.

Der kom ikke andre forslag.

Det blev herefter konstateret, at Repræsentantskabet valgte Hanne Dahlerup som dirigent.

Dirigenten, Hanne Dahlerup, takkede for valget og konstaterede, at Repræsentantskabet var lovligt indkaldt, hvorefter hun gennemgik dagsordenen.

Ad dagsordenens punkt 2.

Frikøb af hjemfaldsklausuler i AAB afdeling 39, 43, 52 og 53

Dirigenten gav ordet til formand Bent Haupt Jensen.

Formanden oplyste, at Organisationsbestyrelsen indstiller aftalen om indfrielse af hjemfaldsklausuler i afdeling 39, 43, 52 og 53 til repræsentantskabets godkendelse. Han oplyste, at der på møde med de berørte afdelinger er blevet orienteret om hvad det vil betyde for dem.

Direktøren, Christian Høgsbro, fik ordet for gennemgang af de tekniske detaljer i forslaget.

Hjemfald er gamle servitutter på grunde, som betyder, at kommunerne kan købe grundene tilbage til den oprindelige salgspris – og ofte uden at betale de bygninger, der er opført på grundene.

Hjemfald blev i sin tid pålagt grunde i København og omegn for at forhindre en eksplosion i grundpriserne samt som en fremtidig indtægtskilde.

Servitutterne blev pålagt af de kommuner, der ejede jorden, hvilket København gjorde i en hel del andre kommuner.

Servitutterne betyder, at jordkøberne kun ejer grundene i en begrænset periode, typisk 100 år.

I år 2000 skete der frikøb af 35.000 almene boliger i København, og i årene 2009-2013 blev der indgået aftaler om frikøb i alle kommuner udenfor hovedstadsområdet, startende med Aalborg, hvorefter fulgte Randers, Esbjerg, Silkeborg og til sidst Aarhus.

Aftalen om frikøb af hjemfaldsklausuler i AAB afdeling 39, 43, 52 og 53 indeholder ikke en stigning i den kommunale anvisning, hvilket var tilfældet ved frikøb i Københavns Kommune.

I Københavns omegnskommuner er der fortsat hjemfaldsklausuler for godt 25.000 boliger, svarende til 90 boligafdelinger, fordelt på 38 forskellige boligorganisationer.

Heraf har AAB 4 afdelinger i omegnskommunerne, der stadig har hjemfald på deres grunde:

- AAB afdeling 39 i Lyngby-Taarbæk Kommune
Hjemfald i år 2040, beregnet til 81,9 mio.kr.
- AAB afdeling 43 i Rødovre Kommune
Hjemfald i år 2040, beregnet til 96,3 mio.kr.

- AAB afdeling 52, Gladsaxe Kommune
Hjemfald i år 2050 (lejet grund), beregnet til 112 mio.kr.
- AAB afdeling 53, Brøndby Kommune
Hjemfald i år 2036, beregnet til 187,8 mio.kr.

Hvis ikke der foretages frikøb af hjemfaldsklausulerne vil det betyde, at der ikke vil kunne optages lån til forbedringer eller moderniseringer i de berørte afdelinger. På nuværende tidspunkt kan der for 3 af afdelingerne ikke optages 30-årige lån, hvorved finansiering af renovringsopgaver vil blive dyrere for beboerne.

Prisen for frikøb vil stige, jo tættere man kommer på hjemfaldsåret, hvorfor det er en fordel at frikøbe så hurtigt som muligt.

BL har på vegne af 38 boligorganisationer forhandlet mellem de 10 berørte kommuner og Københavns Kommune og har opnået en særdeles gunstig aftale, således at hjemfaldet på 9,5 mia.kr. er forhandlet ned til 1,45 mia.kr., hvilket svarer til en rabat på 80%. Samtidig indeholder aftalen ikke øget kommunal anvisning.

Tidspunktet for indgåelse af aftalen er gunstig, da ejendomspriserne er stigende i København og prisen for hjemfald derfor vil stige tilsvarende.

Institutioner er ikke omfattet af aftalen, hvorfor institutioner i afdeling 52 og 53 ikke bliver en del af aftalen og derfor skal udmatrikuleres selvstændigt. Udgiften til denne udmatrikulering har OB besluttet vil blive afholdt af foreningen.

Aftalen betyder, at AAB skal betale 86.364.459 mio.kr. mod oprindeligt 478.305.517 mio.kr. Hjemfaldsbeløbene vil blive finansieret med 30-årige realkreditlån med pant i afdelingen. Kommunen garanterer for lånet og Landsbyggefonden kan forestå mellemfinansieringen.

I afdeling 39 vil en maksimal huslejestigning på 10 kr. pr. kvadratmeter de første 3 år, ikke kunne dække det 30-årige lån fuldt ud, hvorfor det resterende beløb vil blive afdækket af foreningens dispositionsfond. De 3 øvrige afdelinger har driftsstøtte, hvorfor de stiger med henholdsvis 2, 3 og 4 kroner pr. kvadratmeter de første 3 år. Differencen mellem beboerbetalning og renter og afdrag på realkreditlån betales af foreningens dispositionsfond.

OB har besluttet at søge de godt 14 mio.kr. til mellemfinansieringen belånt hos Landsbyggefonden.

Jf. vedtægternes § 5, stk. 3, er det repræsentantskabet, der træffer beslutninger om grundkøb, og ikke de respektive afdelinger. Aftalen skal også godkendes i de respektive kommuner.

Såfremt repræsentantskabet godkender aftalen vil der efterfølgende skulle ske beboerorientering og huslejevarsel og pengene betales til kommunerne inden udgangen af marts måned 2015.

Hvis repræsentantskabet ikke ønsker at indgå aftalen, vil AAB på et senere tidspunkt skulle forsøge at forhandle en aftale på egen hånd, hvor det vil være stærkt tvivlsomt om man vil

kunne opnå rabat. Samtidig vil de berørte afdelinger ikke kunne optage lån til istandsættelser og renoveringer, hvilket kan betyde væsentlige udgifter for beboerne.

Anbefalingen er derfor også fra administrationens side et klart ja til hjemfaldsaftalen.

Dirigenten oplyste, at der kl. 19.30 var 52 delegerede mod 185 mulige.

Gert Pedersen, afdeling 53, spurgte hvilken type lån, der var tale om med en variabel rente på 2%.

Direktøren oplyste, at det driftsstøttelån Landsbyggefonden yder til afdelingerne er med variabel rente på 2 %.

Gert Pedersen oplyste, at kommunalbestyrelsen i Brøndby Kommune har besluttet at fraflytte deres børneinstitution i afdeling 53 pr. 31. december 2015. Han ønskede oplyst, hvilke konsekvenser det får for afdelingen. Han ønskede endvidere at vide, om realkreditlånet til hjemfald kan medføre, at der ikke kan optages lån til andre aktiviteter.

Direktøren oplyste, at der fortsat ligger en institution, der er vanskelig at værdifastsætte og dermed ikke kan indgå i en aftale om frikøb. Derfor skal der fortsat ske en udmatrikulering af institutionsgrunden.

Direktøren bekræftede, at aftalen påvirker afdelingernes økonomiske råderum derved, at når der optages pant i ejendommen til hjemfald, påvirkes den samlede låneværdi i afdelingen.

Hanne Heede, afdeling 19, spurgte hvilke konsekvenser aftalen har for de øvrige afdelinger.

Direktøren oplyste, at beboerbetalingen ikke dækker renter og afdrag for de godt 80 mio. kr. afdelingerne skal optage lån for, hvorfor foreningen forestår en mellemfinansiering på godt 14 mio. kr., der skal dække mankoen mellem beboerbetaling og realkreditlånene i afdragsperioden.

OB har besluttet at optage et lån i Landsbyggefonden hertil.

Jonnie Ronild, afdeling 59, spurgte, om det er de sidste afdelinger med hjemfaldsklausul.

Direktøren oplyste, at der ikke er flere hjemfaldsklausuler for den almene sektor.

Stefan Walls, afdeling 100, bemærkede, at der siden den 15. januar, hvor lånetilbuddet er indhentet er sket meget på lånemarkedet. Han ønskede derfor oplyst, om lånet fortsat kan ændres.

Direktøren oplyste, at der først indgås en fastkursaftale, når det endelige lån skal hjemtages.

Dirigenten oplyste, at OB indstiller til repræsentantskabets godkendelse at

1. godkende aftalen om hjemfald i AAB afdeling 39, 43, 52 og 53
2. Landsbyggefonden ansøges om driftsstøtte til afdeling 43, 52 og 53

3. Landsbyggefonden ansøges om at yde et lån inkl. oprullede renter til dispositionsfonden på 14.564.031 kr. til dækning af hjemfaldsaftalen
4. Foreningen afholder de nødvendige udgifter til udmatrikulering af berørte institutioner

Stemmeudvalget oplyste følgende stemmetal.

Stemmer for: 52

Stemmer imod: 0

Undlader at stemme: 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget

Formanden takkede for beslutningen og bemærkede, at de berørte afdelinger – som lovet på dialogmødet – kan få en medarbejder ud på de kommende afdelingsmøder for at besvare spørgsmål omkring indfrielse af hjemfaldsforpligtelsen, da der er mange tekniske detaljer.

Den 25. februar 2015

Hanne Dahlerup, Dirigent

Bent Haupt Jensen, Formand