

REFERAT Offentliggørelse af lukkede punkter d. 30-09-2024

Mødedato Mandag d. 30. september 2024 kl. 08:00

Mødested Tredje kvartal

Indholdsfortegnelse

Kommunalbestyrelsen den 26-08-24 - Køb/salg af ejendomme (82.02.00-G10-7-13).....	3
---	---

Punkt 1: Kommunalbestyrelsen den 26-08-24 - Køb/salg af ejendomme (82.02.00-G10-7-13)

82.02.00-G10-7-13

Tidligere behandling

Økonomiudvalget den 21. maj 2024 Punkt 36

Indhold

Sammendrag

EcoVillage vandt i 2018 udbuddet af ejendommen beliggende Måløv Hovedgade 123 i Måløv. De har nu henvendt sig til Ballerup Kommune med en forespørgsel om muligheden for at lave ejerformen om fra at være 100 pct. privatejet til at være 50 pct. Andelsbolig og 50 pct. alment boligbyggeri. Administrationen har på baggrund af Økonomiudvalgets bemærkninger tilføjet yderligere oplysninger i sagen.

Baggrund

EcoVillage har siden indgåelsen af købsaftalen i 2018 haft udfordringer med at finde finansiering af projektet, uden fordyrende mellemlid. Fristerne i købsaftalen for finansiering af projektet, har derfor været forlænget i flere omgange. EcoVillage er nu kommet langt i deres projekt, men oplever her i fasen, hvor de rejser kapital (sælger til privatpersoner som projektbyggeri), at det i stigende grad er vanskeligt for visse grupper at få lov til at låne i banken. Det drejer sig især om ældre, også dem med friværdis, som kun får lov til at låne 60 pct., fordi de har forladt arbejdsmarkedet. Derudover har også enlige og enlige med børn hyppigere vanskeligt ved at få lov til at låne i banken. Selvstændige, og freelancere står i samme situation.

Sagsfremstilling

På baggrund af de beskrevne udfordringer har EcoVillage anmodet Ballerup Kommune om at ændre købsaftalen således, at det endelige projekt ender med at være 50 pct. andelsboliger og 50 pct. alment. Da der er tale om en væsentlig ændring af købsaftalen, og der er tale om opførelse af alment boligbyggeri, forelægges anmodningen om ændring af købsaftalen til politisk godkendelse. Det er administrationens vurdering, at ændringerne kan ske uden fornyet udbud.

I 2019 blev det drøftet om 10 af de dengang forventede 48 boliger eventuelt kunne være almene boliger. EcoVillage var på det tidspunkt i kontakt med Boligselskabet Baldersbo. Baldersbo ansøgte om en forhåndsgodkendelse til at bygge 10 almene boliger. Økonomiudvalget godkendte den 23. april 2019, Punkt 10, ansøgningen, og lavede endvidere en forhåndsreservation på 2,5 mio. kr. til grundkapital.

Den almene del af byggeriet vil blive opført som støttet byggeri, hvortil kommunen yder grundkapitallån. Det er Center for By og Miljøes vurdering, at udgiften til grundkapital ligger på omkring 5-6 mio. kr. Den almene del af byggeriet skal have skema-tilsagn fra kommunen, hvilket forelægges som en særskilt sag på et senere tidspunkt.

Ved nybyggeri af almene boliger henvender boligorganisationen sig til Ballerup Kommune og foreslår opførelse af nye boliger. Ballerup Kommune indgår i dialog om omfanget af boliger samt hvilken boligtype, det vil være hensigtsmæssigt at opføre. Her tages udgangspunkt i hvor mange boliger og hvilke typer og størrelser, der allerede er opført i nærområdet, samt hvilke boliger, der efterspørges i den kommunale boliganvisning.

Tilføjet efter Økonomiudvalgets møde den 21. juni 2024:

Fællesskab

Konceptet for EcoVillage bygger på grundstenene for et bofællesskab. EcoVillage har fremsendt følgende beskrivelse af et af deres andre bofællesskaber. Der er umiddelbart tanken, at samme model skal benyttes i Måløv (Korsvejgård).

"I Grønne Eng er der ca. 50% andelsboliger og 50% ejerboliger. Både ejere og andele har konstruktionsmæssigt deres egen forening, men der er en fælles forening, som ligger over dem begge, som står for at drive hele fællesskabet, sikre økonomien m.v. Bestyrelsen her er valgt fra både andels- og ejergruppen. Al udvendig vedligehold er den øvre fælles ejerforenings ansvar. Fælleshuset og fælles funktionerne er ligeledes den øvre fælles ejerforenings ansvar. Vi betaler alle sammen fællesudgifter, som er udregnet i forhold til vores boligs størrelse.

I Grønne Eng er der fællesspisning mandag til torsdag, hver uge. Hver voksen skal i køkkenet og hjælpe til med maden to gange pr. måned. Det er den væsentligste forpligtelse. Man kan tage maden med hjem, eller framelde sig ugen i forvejen, hvis man skal noget. Man kan også løbende bytte sig til mad billetter eller sælge i byttebørsen, hvis man pludselig skal noget.

Vi har en delebilsordning, som vi alle, både andele og ejere betaler ind til over fællesudgiften, men man skal oprette sig som medlem, hvis man aktivt vil bruge ordningen. Vi har en separat delebilsforening med en bestyrelse, som tager sig af alt omkring indkøb af biler, service m.v. Vi har pt fem dele Teslaer, men forventeligt får vi i hvert fald 2-3 flere, i takt med, at likviditeten er til det. Sådan en ordning vil vi også gerne have i Korsvejgård fællesskabet.

Vi har omkring 70 grupper, som laver alt muligt. Fra værkstedsgruppen som lige nu er ved at lave højbede til de fælles tagterrasser, til affaldsgruppen, der sikrer sig, at vi affaldssorterer korrekt og får stillet ud, over gruppen som laver keramik sammen om søndagen, og til hele komplekset omkring fællesmaden, som er et meget stort stykke arbejde. Man melder sig ind efter evne, lyst og overskud og det ligger os meget på sinde, at det hele skal være på frivillig basis."

Anvisningsret

Administrationen har efter Økonomiudvalgsmødet den 21. maj 2024 holdt møde med EcoVillage. De er indstillet på at indgå en aftale om kommunal anvisning, så længe det flugter med fællesskabet. Man kan fx nedsætte en beboergruppe, som kan være med til at godkende nye lejere/andelsejere.

Administrationen bemærker i den forbindelse at vore normale anvisningskriterier ved "akut" anvisning umiddelbart ikke er egnede i forhold til konceptet EcoVillage bygger på.

Forurening

Det er i købsaftalen aftalt, at køber bærer udgiften op til 0,5 mio. kr. Overstiger udgiften til håndtering af forurening de 0,5 mio. kr., deles udgiften ligeligt mellem parterne op til en samlet udgift på 4 mio. kr. Overstiger håndteringen af forurening 4 mio. kr., optager parterne forhandlinger om håndteringen af udgiften.

Andel, privat ejer

Administrationen vil i en fornyet købsaftale stille krav om, at der opføres andelsboliger, og at der ikke må opføres private lejeboliger.

Almen aktør

EcoVillage er i tæt dialog med Baldersbo, og den specifikke almene aktør vil skulle fremgå af købsaftalen.

Den nuværende købsaftale

Den nuværende købsaftale er indgået og endelig. Denne kan alene opsiges, hvis EcoVillage ikke opfylder betingelserne. En ændring i forhold til ejerforhold Alment/Andel, kræver ændring af købsaftalen. Hvis administrationen ikke kan lande en aftale omkring den almene del, vil den oprindelig aftale om private ejerboliger (herunder andel) være gældende.

Tilføjelse efter Kommunalbestyrelsens møde den 17. juni 2024

På baggrund af bemærkningerne på Kommunalbestyrelsens møde den 17. juni 2024 er der udarbejdet et notat vedrørende udbudspligt. Bilaget er vedlagt sagen.

Der er overordnet tre veje sagen kan gå herfra, og disse beskrives nedenfor.

- Kommunalbestyrelsen godkender, at ejerforholdet ændres fra privat til 50 pct. alment og 50 pct. andel.
- Kommunalbestyrelsen godkender ikke ændringen af ejerforholdet. EcoVillage har ret til at gennemføre handlen, så det bliver 100 pct. privat ejet.
- Kommunalbestyrelsen godkender ikke ændringen af ejerforholdet. EcoVillage vælger ikke at gennemføre handlen. Ejendommen skal herefter i udbud igen, hvis ejendommen fortsat ønskes afhændet. Hvis ejendommen ønskes anvendt til almene boliger, kan kommunen sælge uden udbud til et boligselskab.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ballerup Kommune får en udgift til grundkapitallån på 5-6 mio. kr. til grundkapitallån. Udgiften afholdes af kontoen for grundkapital ramme 80.86 Øvrige balanceforskydninger (ramme for grundkapital og kapitaltilførsel).

Bilag

3 bilag, heraf 3 anbefales

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for Politik og Organisation indstiller, at

1. Det godkendes, at købsaftalen ændres, således at ejerfordelingen for det fremtidige byggeri i fremtiden bliver ca. 50 pct. alment og 50 pct. andel.

Beslutning

Kommunalbestyrelsen 26-08-2024 Punkt 23

Beslutning

Indstillingen ikke godkendt

Sagens forløb

11/06/2024 Økonomiudvalget

Indstilles til godkendelse.

Allan Kristensen (C), Mikael Wandel (V) og Jette Meinertz (O) stemte imod indstillingen.

17/06/2024 Kommunalbestyrelsen

Sagen undersøges.

20/08/2024 Økonomiudvalget

Indstilles ikke til godkendelse.