

27. januar 2015

Afhændelse/nedrivning af almene boliger

Lov om almene boliger mv. (almenboligloven) omfatter flere former for afhændelse af almene boliger. Blandt andet § 75 a-m, der omhandler salg af almene boliger til lejerne som ejerboliger. Denne form for salg behandles ikke yderligere i dette notat, idet der henvises til regulativ om salg af almene familieboliger af 29. oktober 2012 samt regulativ om provenufonden af 3. februar 2006.

Dette notat omhandler således alene ansøgning om afhændelse af almene boliger, i henhold til almenboliglovens § 27 (salg) og § 28 stk. 2-5 (nedrivning).

Indhold

- **Indledning**
- **Besigtigelse**
 - Driftsstøtteportalen
- **Forberedelse af ansøgningen**
 - Alternative løsningsmuligheder
 - Begrænsning af underskud og lejetab
 - Finansiering af salg eller nedrivning
- **Ansøgning til Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikter (MBBL)**
 - Liste over de oplysninger og dokumentation som ministeriet skal have
- **Godkendelse fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL)**
 - Stamdata og provenuopgørelse

Indledning

Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Hvis ejendommen omfatter almene boliger skal afhændelsen tillige godkendes af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL), jf. almenboliglovens § 27, stk. 2.

Ministeriets praksis i forhold til salg af almene boliger efter § 27, stk. 2. er generelt restriktiv, og ministeriet godkender som udgangspunkt kun afhændelse, hvis den almene afdeling er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre afdelingen, eller hvis der er tale om permanente udlejningsvanskeligheder, og hvis alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse.

Ministeriet indhenter i sin behandling af boligorganisationens ansøgning/kommunens anbefaling en udtalelse fra Landsbyggefonden, om der er muligheder for videreførelse ved hjælp af særlig driftsstøtte.

Landsbyggefonden undersøger derfor, om der er mulighed for afhjælpning af afdelingens vanskeligheder ved anvendelse af almenboliglovens bestemmelser om særlig driftsstøtte § 91 renoveringsstøtte, § 92 og § 97 kapitaltilførsel til udligning af opsamlet driftsunderskud mv. samt nedrivningspulje.

Besigtigelse

Som udgangspunkt skal alle almene boliger, der ønskes solgt eller nedrevet besigtiges af Landsbyggefondens. Besigtigelsen er en del af grundlaget for fondens udtalelse til ministeriet.

Boligorganisationen er selv ansvarlig for at sikre fremdrift i hastesager, ved at rette henvendelse til fonden (se kontaktpersoner sidst i notatet).

Har fonden ikke kendskab til afdelingen fra tidligere besigtigelser, vil den aktuelle besigtigelse blive forsøgt fremmet af fonden, idet afdelinger hvori der ønskes gennemført salg eller nedrivning ofte oplever lejetab mv. En vis sagsbehandlingstid må dog påregnes som følge af fondens mulighed for rationel planlægning af besigtigelserne mv.

Landsbyggefondens opfordrer til at der på besigtigelsen deltager repræsentanter fra boligorganisationen og/eller administrationen, tekniske rådgivere og afdelingsbestyrelsen samt i særlige tilfælde også repræsentanter fra kommunen.

Besigtigelsen tager udgangspunkt i et møde i den problemramte afdeling, hvor fonden har mulighed for at se enkelte af boligerne i afdelingen samt eksempler på de emner/problemer der ligger til grund for ansøgningen om salg eller nedrivning.

I forbindelse med besigtigelsen aftales om der skal fremskaffes yderligere dokumentation til brug for fondens udtalelse til ministeriet.

Der vil ofte være behov for udarbejdelse af skitser og overslag på ombygning af boliger eller andet med henblik på at afklare, om der inden for driftsstøttens muligheder kan findes et alternativ, der muliggør videreførelse af boligerne.

I andre sager kan det manglende boligbehov være så åbenlyst, så beregninger og skitser er overflødige.

I særligt udsatte områder kan delvist salg være en mulighed ud fra bypolitiske begrundelser. Nedrivning i disse områder er ikke et mål i sig selv, men erfaringerne viser, at nedrivning af boliger/ændring af bebyggelsesplan kan fremme en positiv udvikling i de særligt udsatte boligområder. Strategisk udvalgte nedrivninger kan skabe plads til nye boligformer, nye trafikforbindelser eller erhvervsarealer, hvorved der opnås en bedre sammenhæng med omkringliggende byområder.

Driftsstøtteportalen

Salg af hele eller dele af afdelingen kræver oprettelse af en salgssag i driftsstøtteportalen. Landsbyggefondens opretter sagen på baggrund af henvendelse fra boligorganisationen. Boligorganisationen udfylder og fremsender ansøgningskemaet samt uploader relevant materiale, forud for besigtigelsen.

Nedrivning af dele af afdelingen kan indgå som en del af en helhedsplan for den enkelte afdeling eller område, og kræver derfor oprettelse af en renoveringsstøttesag i driftsstøtteportalen. Boligorganisationen opretter renoveringsstøttesagen, udfylder og fremsender ansøgningskema samt uploader relevant materiale, forud for besigtigelsen. Herudover kan der blive tale om en kapitaltilførselssag, hvis boligorganisationen ikke har midler til selv at dække et eventuelt underskud i forbindelse med nedrivningen eller salget (hvis nettoprovenu ved salg af ejendom fratrukket krævet låneindfrielse, beboerindskud mv. giver underskud). Dette aftales nærmere på besigtigelsen, hvorefter boligorganisationen opretter en eventuel kapitaltilførselssag i driftsstøtteportalen.

Forberedelse af ansøgningen

Når boligorganisationen overvejer at sælge eller nedrive almene boliger, anbefales det at Landsbyggefonden inddrages i drøftelserne på et tidligt tidspunkt i sagsforløbet, med henblik på at fremme sagsbehandlingstiden.

Bemærk; Reduktion i antallet af boliger i forbindelse med sammenlægning/ombygning, som led i gennemførelse af en helhedsplan i afdelingen - og hvor der **ikke** sker reduktion af det samlede bolig areal - kræver ikke ministeriets godkendelse. Nedlæggelse af lejligheder uden nedrivning af bygning kræver heller ikke ministeriets godkendelse, men alene kommunalbestyrelsens godkendelse.

Boligorganisationen skal beskrive området's udlejningssituation og klarlægge boligbehovet. Årsagen til udlejningsproblemerne kan være mange, og løsningen vil afhænge af problemets art.

I særlige tilfælde kan det være nødvendigt, i samarbejde med de øvrige aktører i området, at afdække det samlede boligbehov i kommunen, og derved fremlægge en samlet plan for afhændelse af boliger på tværs af de involverede boligorganisationer.

Alternative løsningsmuligheder

Boligorganisationen bør overveje om der er andre alternativer til salg eller nedrivning. Det kunne eventuelt være:

- *Ombygning/sammenlægning af boliger*, hvor et antal mindre boliger sammenlægges for at skabe andre boligtyper, som efterspørges mere, eller ombygning af boliger til tilgængelige familieboliger.
- *Ommærkning til en anden boligtype*, hvor boligorganisationen og kommunen overvejer om der er et udækket behov for en anden boligtype i det pågældende område. Boligerne efterspørges herefter af en anden persongruppe.
- *Delvis salg*, hvor der stadig er efterspørgsel efter en mindre andel af boligerne i afdelingen.

Disse overvejelser skal beskrives overfor ministeriet, og det skal begrundes, hvorfor de er fundet udsigtsløse/samfundsøkonomisk for kostbare.

Begrænsning af underskud og lejetab

Boligorganisationen er forpligtiget til sammen med kommunen, at mindske underskud og lejetab mest muligt.

I forbindelse med ungdomsboliger har boligorganisationen, jf. almenboliglovens § 101, mulighed for at ansøge kommunen om fritagelse for betaling af den kommunale grundskyld.

Eksempler på tiltag der evt. kan fremme/sikre genudlejning, og dermed mindske tab:

- Midlertidige lejekontrakter
- Huslejereduktion/aflåsning af rum
- Udlejning udenfor målgruppen
- Andre udlejningstiltag (lejeindfasning, annoncering og markedsføring).

Finansiering af salg eller nedrivning

Boligorganisationen skal sikre, at beboerne i den videreførende afdeling ikke betaler for afhændelsen.

Det fremgår af almenboliglovens § 27, stk. 3- 6 hvordan salgsprisen for ejendommen skal fastsættes i forbindelse med salg af hele eller dele af afdelingen, men som udgangspunkt beror salgsprisen på en mæglervurdering.

I forbindelse med afhændelse af dele af en almen afdeling, indbetales nettoprovenuet som ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån, jf. § 101 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., nr. 1540 af 16. december 2013.

Statens Administration kontaktes for afklaring om, hvilke lån der er statsgaranterede og forholdsmæssigt skal indfries i forbindelse med afhændelse af dele af den almene afdeling.

- *Forventes salget at medfører et positivt nettoprovenu*, tilfalder beløbet boligorganisationens dispositionsfond. Landsbyggefonden opgør herefter, hvilken forholdsmæssig andel af det overskydende beløb, der skal indbetales til landsdispositionsfond og Nybyggerifonden, vedr. afdelingens udamortiserede lån.
- *Forventes afhændelsen af dele af afdelingen at medføre et negativt provenu*, dækkes dette af boligorganisationens dispositionsfond.

Hvis boligorganisationen ikke har midler til selv at dække et eventuelt negativt nettoprovenu, vurderer Landsbyggefonden hvilken form for driftsstøtte til afdelingen som fonden vil foreslå. Primært ekstern kapitaltilførsel i form af en 1/5 dels løsning og eventuelt midler fra nedrivningspulje.

Ekstern kapitaltilførsel kræver tiltrædelse af de involverede parter (kommunen, kreditforeningen, LBF og boligorganisationen), inden nedrivningen påbegyndes eller salget gennemføres.

Bemærk: Hvis der sker afhændelse af hele afdelingen, gennemføres efter boligaftalen 2014 en 5-delingsordning, hvor alle parter yder "tilskud"/dækker det opsamlede underskud efter eventuel nedrivning eller salg, indfrielse af lån, betaling af beboerindskud osv.

Ansøgning til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Ansøgningen til ministeriet skal som minimum indeholde følgende dokumentation:

- Adresse og ejendomsnummer
- Antal boliger i afdelingen, og antal boliger der ønskes solgt/nedrevet
- Ejendommens areal
- Hvornår boligerne er taget i brug
- Type byggeri f.eks. tæt-lav eller etagebyggeri
- Ejendommens offentlige vurdering
- Ejendommens prioriteringsforhold, herunder særligt om der indestår statslån og/eller statsgaranterede lån
- Ejendomsmæglervurdering af bygningerne
- Hvorvidt der påhviler særlige deklARATIONER på ejendommen
- Dokumentation for boligorganisationens øverste myndigheds godkendelse af salg/nedrivning
- Dokumentation for kommunalbestyrelsens godkendelse af salg/nedrivning
- Udtalelse fra Landsbyggefonden om mulighederne for at løse problemerne i afdelingen

- Redegørelse for om salget af ejendommen forventes af kunne indfri gælden i ejendommen
- Redegørelse for boligernes udlejningssituation, og hvis der er udlejningsvanskeligheder, hvad er årsagen
- Redegørelse for afdelingens økonomiske vanskeligheder og regnskab til dokumentation
- Redegørelse for boligernes vedligeholdelsesstand, herunder om der er byggeskader
- Redegørelse for hvilke andre løsningsmuligheder, der har været overvejet, og hvorfor de er fundet udgiftsløse.

I forbindelse med nedrivning ønsker ministeriet endvidere følgende oplysninger:

- En oversigt over tomgang for afdelingen (antal boliger og lejetab) for de sidste 5 år
- En kopi af helhedsplanen for afdelingen, såfremt en sådan er relevant for ansøgningen.

Godkendelse fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Et eventuelt salg eller nedrivning, må ikke igangsættes før der foreligger godkendelse fra ministeriet.

Stamdata og provenuopgørelse

Boligorganisationen er ansvarlig for at tilrette stamdataoplysninger hos Landsbyggefonden, når salget eller nedrivningen er gennemført.

Boligorganisationen er endvidere ansvarlig for indsendelse af den endelige provenuopgørelse til Landsbyggefonden, til brug for beregning af indbetaling til landsdispositions-fonden og Nybyggerifonden vedr. afdelingens udamortiserede lån.

Opstår der spørgsmål i forbindelse med forberedelsen af ansøgning til ministeriet, kan boligorganisationen rette henvendelse til driftsstøttechef Leif Tøiberg på 33 76 21 17, mail lts@lbf.dk, og økonomisk konsulent Grete Alvagård på 33 76 21 09, mail gra@lbf.dk, eller til Landsbyggefondens øvrige sagsbehandlere.