



Punkt 16.

Aftale om frikøb af tilbagekøbsdeklaration - Boligforeningen Bakkebo, afdeling 1 - Granlien 1

2014-190481

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender, at der indgås aftale med Boligselskabet Bakkebo om frikøb af tilbagekøbsdeklaration tinglyst i boligselskabets afdeling 1, Granlien 1, 9000 Aalborg.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Aalborg Byråd godkendte 14. september 2009 (punkt 7), at indgå aftaler efter den såkaldte "København-model" om frikøb af tilbagekøbsdeklaration i konkrete boligorganisationers afdelinger.

Tilbagekøbsdeklaration blev i 1950'erne og starten af 1960'erne tinglyst på en række ejendomme, som Aalborg Kommune solgte til boligorganisationer. Deklarationen giver kommunen ret til efter 80 år, at overtage grunden til den oprindelige salgspris med tillæg af bygningernes værdi på overtagelsesdagen, fastsat på en uvildig vurdering. Kommunen vil på disse ejendomme kunne overtage grunden igen i en periode fra 2032 til 2042.

Aftalen fra 2009 blev, efter byrådets godkendelse, forhandlet mellem BL, Landsbyggefonden og repræsentanter for boligorganisationerne som besluttede at følge beregningsprincipperne i den såkaldte "København-model" som boligorganisationernes mulighed for frikøb af tilbagekøbsdeklarationen.

Stort set alle berørte boligselskaber, valgte at indgå aftale om at købe sig fri af deklARATIONEN, blandt andet fordi deklARATIONEN udelukker en given afdeling for renovering o.a. større forandringer.

Kun Boligselskabet Bakkebo valgte i 2009, at man ikke ønskede at frikøbe sig af deklARATIONEN. Imidlertid er Boligforeningen Bakkebos afdeling 1 opført i midten af 1950'erne, og det kan derfor blive nødvendigt, inden for en rimelig fremtid at overveje behovet for en renovering. På den baggrund har Aalborg Kommune modtaget en henvendelse fra boligorganisationen, som nu ønsker at købe sig fri af tilbagekøbsdeklARATIONEN.

Boligforeningen Bakkebo har i mail af 12.08.2015 meddelt, at organisationsbestyrelsen i boligselskabet ønsker at videreføre processen om frikøb, og at man forventede, at der blev truffet endelig beslutning på et ekstraordinært afdelingsmøde 14. september 2015. I mail af 24. september 2015 fra Bakkebo oplyses, at sagen nu er behørig behandlet og godkendt beboerdemokratisk.

Med henvisning til Boligforeningen Bakkebos ønske om at frikøbe afdeling 1, beliggende på Granlien 1, 9000 Aalborg er der nu foretaget beregning for at fastsætte frikøbsværdien pr. 2015:

	Oprindelig grundkøbesum	Grundværdi	Tilbagekøbsår	Restløbetid	Frikøbsværdi ¹
Granlien 1 (26.06.2015)	303.128	27.644.300	2034	19	7.786.368

- 1) Beregning jf. Københavnmodellen:
(grundværdi - købspris)/(1+4%)ⁿ-40% (hvor n er restløbetid i antal år)
Diskontoen er fastsat til 4 % p.a.
Beløbet er herefter reduceret med 40 %

Provenuet fra frikøbet tilgår AK Arealer, Projekt Areal- og bygningserhvervelse, ubestemt formål, til modgåelse af merforbrug/mindreindtægter.