

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

Sagsnr.: BO0103-00056
Dato: 27-05-2020
Sagsbehandler: KALA

Til høringsparterne

Høring over udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om sideaktiviteter for almene boligorganisationer m.v.

Udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. sendes hermed i høring.

Høringsfristen er den 24. juni 2020.

Udkastet indeholder to ændringer af sideaktivetsbekendtgørelsen:

1. Etablering og drift af ladestandere
2. Deltagelse i et arealudviklingselskab

Ad 1

I bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger (ladestanderbekendtgørelsen) nr. 181 af 5. marts 2020 er der fastsat bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer.

Bestående beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle ombyggede parkeringspladser til ladestandere i forbindelse med en evt. større ombygning vedrørende parkeringsanlægget eller den elektriske infrastruktur omkring parkeringsanlægget, jf. § 4, stk. 1, jf. § 2, nr. 4, i ladestanderbekendtgørelsen.

Bestående andre bygninger, dvs. ikke-beboelsesbygninger, med mere end 20 parkeringspladser, skal have etableret mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget senest den 1. januar 2025.

For nybyggeri gælder, at beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser skal forberede alle parkeringspladser til ladestandere,

mens andre, dvs. ikke-beboelsesbygninger, med mere end 10 parkeringspladser skal etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestander.

Som opfølgning på kravene fastsat i ladestanderbekendtgørelsen foreslås det, at der i sideaktivitetsbekendtgørelsen skabes hjemmel for boligorganisationer og boligafdelinger til at etablere og drive ladestander.

Etablering og drift af ladestander vil være en beslutning, som vil forudsætte afdelingsmødets godkendelse. Det vil blive overladt til de lokale parter at beslutte om og i givet fald hvor mange ladestander, der skal etableres, hvilken type, hvordan elforbruget skal afregnes m.v. Bestemmelsen vil ikke forhindre afdelingen/boligorganisationen i at overlade etablering og drift til en ekstern leverandør.

Ad 2

Bekendtgørelsesændringen vil skabe hjemmel for boligorganisationer til på visse betingelser at fortage indskud i såkaldte arealudviklingselskaber som led i implementering af en fælles udviklingsplan efter § 168 a i lov om almene boliger m.v.

Baggrunden for forslaget er, at det vurderes at være nødvendigt ved udvikling af store arealer til byggeri af private boliger m.v. i visse hårde ghettoområder at sælge arealerne i mindre byggefelter. Desuden vurderes et selskab at være en velegnet ramme til at koordinere udviklingsopgaverne mellem flere grundejere og sikre, at de værdier, som skabes ved udvikling af området, kommer alle de involverede parter til gode.

Boligorganisationen træffer beslutning om etablering og indskud i et arealudviklingsselskab. Et arealudviklingsselskab kan udvikle og byggemodne et større areal og sælge byggeretter samt deltage i udarbejdelsen af projektforslag. Selskabet skal altså ikke kunne deltage i opførelsen af bygninger m.v.

Det er efter bekendtgørelsen en forudsætning for etablering af selskabet, at det er nødvendigt for implementeringen af en godkendt udviklingsplan, jf. § 168 a i lov om almene boliger m.v. Det indebærer, at der alene kan etableres arealudviklingsselskaber for boligområder, som der er udarbejdet udviklingsplaner for, dvs. hårde ghettoområder. Det er nødvendigt at etablere selskabet, når udviklingsopgaven er så stor, at der er ingen eller kun få private, der vil købe byggeretterne, og når flere uafhængige parters interesser skal samordnes som led i implementeringen af udviklingsplanen.

Det er endvidere en forudsætning, at selskabet skal sælge byggeretter på mindst 100.000 m² etageareal. Arealets størrelse vurderes ud

fra den godkendte udviklingsplan. Mindstegrænsen er indsat for at undgå, at boligorganisationer etablerer arealudviklingsselskaber til udvikling af byggeretter, som private udviklere normalt kan håndtere, og som boligorganisationen dermed kan afhænde til en rimelig pris. Hermed sikres, at et arealudviklingsselskab alene vil kunne stiftes, når opgaven har en størrelse, som kan begrunde etablering af drift af et særligt selskab.

Det er endvidere en forudsætning, at kommunen og en privat part deltager i arealudviklingsselskabet. Udviklingsplanen er udarbejdet i samarbejde mellem boligorganisationen(erne) og kommunalbestyrelsen, og det vurderes derfor naturligt, at kommunen deltager i selskabet. Kommunal deltagelse vil endvidere styrke arealudviklingsselskabet og bidrage til at reducere risikoen ved udviklingsopgaven.

Boligorganisationer har ikke i kraft af deres virke som boligorganisation kompetencer til at forestå arealudvikling med henblik på salg af byggeretter til private. Formålet med at stille krav om, at der deltager en privat part i arealudviklingsselskabet med ansvarlig kapital, er at sikre relevant faglig viden i selskabet.

Endelig er det en forudsætning, at kommunalbestyrelsen godkender boligorganisationens indskud i selskabet. Formålet med den kommunale godkendelse er dels at sikre, at ovennævnte forudsætninger er opfyldt, dels at kommunen vurderer, at boligorganisationen ikke løber større risici, end den kan bære. Her må kommunen sammenholde boligorganisationens egenkapital med de investeringer, der påtænkes gennemført i arealudviklingsselskabet og den eksponering, boligorganisationen udsættes for.

Boligorganisationen kan indskyde ejendomme uden almene boliger som apportindskud. Formålet med at indskyde ejendommene/byggeretter er, at arealudviklingsselskabet senere kan sælge byggeretterne. Kommunen skal ved sin godkendelse af indskuddet samtidig vurdere, om værdien af ejendommen mindst er fastsat til markedsværdien samt hensigtsmæssigheden i, at ejendommene afhændes.

Boligorganisationens indskud sker fra en særlig afdeling, jf. § 24, stk. 4, i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. Indskud af ejendomme eller kapital skal konkret ske ved, at boligorganisationen foretager indskud i et sideaktivitetsselskab efter § 24 i bekendtgørelse om sideaktiviteter for boligorganisationer m.v., som herefter foretager indskud i arealudviklingsselskabet.

Arealudviklingsselskaber vil som oftest blive organiseret som partnerskabselskaber efter selskabsloven. Udbytte og likvidationsprovenu, når arealudviklingsselskabet afvikles, udbetales til sideaktivitetsselskabet, hvor værdiskabelsen i arealudviklingsselskabet beskattes efter

selskabsskatteloven. Herfra kan restprovenuet overføres til boligorganisationens særlige afdeling til indskud i selskaber.

Når arealudviklingselskabet afvikles, skal boligorganisationen også likvidere sin særlige afdeling.

Bekendtgørelsen foreslås at træde i kraft den 1. august 2020.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til styrelsens hovedmailadresse info@tbst.dk, cc. kala@tbst.dk, **senest den 24. juni 2020.**

Eventuelle spørgsmål kan rettes til chefkonsulent Mikael Lynnerup Kristensen på mail mlk@trm.dk eller til trm@trm.dk.

Der vedlægges en liste over høringsparter.

Med venlig hilsen

Karin Laursen

Fuldmægtig

kala@tbst.dk