

Fortætning

En håndsrækning til, når der skal bygges til, oven på og ind imellem eksisterende, alment byggeri.

*Fortætning i almene boligafdelinger
Udgivet i 2021 af BO-VEST*

*Udarbejdet af:
Georg Schmidt, BO-VEST,
Lærke Jul Gagner, BO-VEST,
Jeannet Lass-Meyer, BO-VEST*

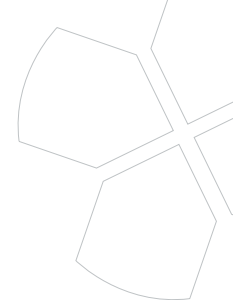
*I samarbejde med:
Anne Louise Haack Andersen og Sophie Peytz,
Plesner Advokatpartnerselskab,
Birgitte Fæster, fsb,
Ole Nielsen, Himmerland Boligforening,
Jakob Reddersen, AlmenNet*

*Oplag: 500 eksemplarer, opdateret oktober 2021
Tryk: Ecografgruppen
Fotos: Venligst udlånt af samarbejdspartnere
Layout og tekst: Eva Rastén, erasten.com*

*Information i dette hæfte er vejledende og bør
ikke erstatte konkret rådgivning.*



Indhold



	Forord	4
	Bæredygtig udvikling	6
Fortvænget: Fortætningscase til inspiration		8
	Arkitektoniske muligheder	10
	Økonomi	11
	Lokalplaner og jura	16
Tingbjerg: Fortætningscase til inspiration		18
	Juridiske overvejelser	20
Sjællandsvej: Fortætningscase til inspiration		28
Kildeparken: Fortætningscase til inspiration		30
	Beboerinddragelse og -demokrati	32
Den juridiske rolle for boligorganisationen		34
	Proces i et fortætningsprojekt	36
	Tjekpunkter i et fortætningsprojekt	38

Forord

Der er behov for flere boliger i vores byer. Et behov, som man kun forudser, vil stige i de næste mange år. Det kolliderer ofte med, at der ikke er mere plads til at bygge på.

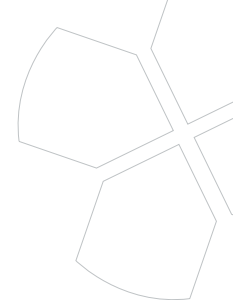
Derfor er man nu begyndt at bygge til, oven på og ind imellem eksisterende boliger – man fortætter.

I denne folder kan du læse mere om de muligheder og begrænsninger, der er, når man fortætter i en eksisterende almen boligafdeling. Der er input til, hvad du skal være særlig opmærksom på i forhold til processer, jura og økonomi.

Få inspiration fra almene boligafdelinger, der har brugt fortætning som et greb til at ændre på boformer, beboersammensætning og arkitektur.

Vi håber, at den viden som BO-VEST i samarbejde med Plesner Advokatpartnerselskab, fsb, Himmerland Boligforening og AlmenNet har samlet her i folderen, kan være med til at skabe den bedste løsning for dig, som bor alment og/eller arbejder med almene boliger.





Fortætning åbner Mjølnerparken op for den omkringliggende by

Vejen væk fra at være et omdannelsesområde (tidligere hård ghetto) sker i Mjølnerparken gennem fortætning med tagboliger og infill-byggerier. De eksisterende boliger, facader, altaner, opgange og kældre renoveres. Gårdrummene lukkes af til københavnerklassiske private gårdrum. Boligområdet åbnes op for omverdenen med en handelsegade og bedre trafikale forbindelser gennem boligområderne. Der opføres 43 nye ungdomsboliger, 82 nye tagboliger, og 122 familieboliger bliver tilgængelighedsboliger. Den fysiske helhedsplan startede i 2015. Læs mere på mjolnerparken.dk. På fotos ser du Mjølnerparken før og efter den fysiske helhedsplan.

Bæredygtig udvikling

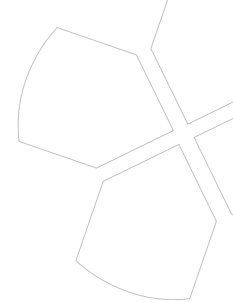
og fortætning

Fortætning af eksisterende almene boligområder kan bruges som et greb til at sikre et bæredygtigt by- og boligområde. Ved at bygge til, oven på og ind imellem kan man skabe en blandet by, hvor boligtyper, ejerformer, og boliger i alle prisklasser ligger side om side. Det giver en blandet beboersammensætning og en boligby med levende og trygge nabofællesskaber.

Blandede by- og boligområder kan fx skabes gennem et samarbejde mellem almene boligorganisationer og private boligaktører. Det kan også ske ved, at de almene boligorganisationer sælger byggeretter eller fortætter med private ejer- eller andelsboliger i de almene boligområder. Fortætning med almene, andels- eller private boliger kan være med til at styrke en eksisterende boligafdeling. Både ved forbedret arkitektonisk og rumlig kvalitet og ved at sikre forskellige boformer.

En bredere beboersammensætning kan også skabes gennem fortætning med almene boliger, der adskiller sig i boform fra boligafdelingens eksisterende boligmasse. Det kan være nye boliger, som fx er øremærket til bofællesskaber, ungdoms- eller seniorboliger, hvis boligafdelingen i forvejen har mange familieboliger.

Endelig kan det også være de private boligaktører, som inviterer de almene boligorganisationer med i et byudviklingsprojekt.



Er en mangfoldig, blanded by god for alle?

En god blanding af beboere gavner både dem, der er økonomisk svagt stillet, og samfundet generelt, hvis andelen af de økonomisk svage er så lav som muligt og fordelt over så stort et område som muligt.

– Uddrag af hovedkonklusion fra "Toward a nuanced, circumspect policy of social mix in Denmark" af George Galster Hilsberry, professor of Urban Affairs, Wayne State University, Detroit, USA.

Vidste du, at ...

Københavns Kommune sikrer blandede boligområder ud fra antallet af almene boliger i de enkelte skoledistrikter. Hvis andelen af almene boliger er lavt i et skoledistrikt, vil kommunen være tilbøjelig til at foretrække, at der fortættes med flere almene boliger. Omvendt kan en høj andel af almene boliger være et argument for at fortætte med private boliger. Fortætningen kan i begge tilfælde bidrage til at skabe den blandede by.

Fortvænget

- fortætning med private rækkehuse og almene tagboliger

Fortvænget ligger på Amager i København S og består af 102 almene boliger, der ejes af boligorganisationen Bo-Vita. Som led i en fysisk helhedsplan opføres 26 tagboliger som almene boliger. Boligerne skal være almene efter krav fra Københavns Kommune. Der fortættes ligeledes med 12 nybyggede, private toplans rækkehuse. Desuden renoveres de eksisterende boliger.

Der skal udarbejdes ny lokalplan for området. Processen har været undervejs i halvandet år, og det er oplyst, at der går endnu 64 uger, inden plangrundlaget er på plads. Illustrationen nederst understreger de muligheder, der er når man arbejder med fortætning, men bliver realiseret i en tilpasset form.

// *Fortvænget står foran en større fysisk helhedsplan med renovering af altaner, vinduer, døre, elevatortårne, klimasikring og legepladser. Boligafdelingen fortættes med tagboliger og private rækkehuse. Målet er at give området et arkitektonisk løft, større trivsel og tryghed.*

*- Jan Hyttel,
organisationsformand i Bo-Vita*



Før fortætning



Efter fortætning

Arkitektoniske muligheder

ved fortætning

Fortætning kan være med til at styrke den eksisterende boligafdelings arkitektoniske udtryk og bidrage til en mere helstøbt bebyggelse med veldefinerede uderum.

Der kan bygges til med tagetager, mellem boliger, op til eksisterende boliger, eller der kan bygges nyt.



// *Der er behov for flere boliger i byerne, og udfordringen kan ikke kun løses med nybyggeri. I mange boligområder er der nogle oplagte kvadratmeter, hvor vi kan skabe mere værdi. Ved at bygge opad, kan vi få boliger med mere lys, og mens vi bygger til, ind imellem og oven på, kan vi renovere ejendommen, så den får et arkitektonisk løft og en form, der understøtter de sociale relationer i boligområdet.*

*– Jeannet Lass-Meyer,
arkitekt og projektleder i BO-VEST*

OBS! Når der bygges nyt i en eksisterende almen boligafdeling

- Husk hensyn til eksisterende beboere.
- Arkitekturen kan være med til at give boligafdelingen et helstøbt udtryk og til at tilføre nye boligformer og -størrelser, uderum, trafikale forhold m.v.
- Tag stilling til om der skal fortættes med private eller almene boliger. Hvad er juridisk muligt? Hvad er det bedste for boligområdet og økonomien?
- Er der plads til at bygge nyt?
- Undersøg om nybyggeriet kræver mere friareal eller p-pladser.

OBS! Når der bygges til/on- og in-fill i en eksisterende almen boligafdeling

- Kræver tilbygningen midlertidig genhusning?
- Arkitekturen kan ændre sig. Er beboerdemokratiet indstillet på forandringer?
- Brandveje ved tagboliger: Overgår til risikoklasse 3 grundet ny gulvkote ved tagetagen.
- Konstruktion: Kræver undersøgelser ift. bygningsreglement.
- Energi, forsyning og klimaskærm: Skal sikres ift. bygningsreglement og tilstrækkelig rørføring.
- Kræver en tilbygning med tagetage elevator?
- Er tilbygningen rentabel?
- Er der plads i afdelingen til at bygge til?
- Kræver tilbygningen mere friareal eller p-pladser?

Økonomi

og fortætning

Alle har ret til et godt sted at bo til en husleje, der er til at betale. Det er hensigten med de almene boliger.

Alle udgifter i en almen boligafdeling betales over huslejen. Derfor kan det give udfordringer at finansiere den løbende vedligeholdelse og modernisering som udskiftning af tag, køkken eller badeværelse, da boligafdelingerne så risikerer en for høj husleje.

Frasalg af byggeretter og fortætning med privat/almment byggeri kan være en mulighed for at forbedre en boligafdelings økonomi.

Byggeretter

Frasalg af byggeretter kan bygningsmæssigt ske ved:

1. Onfill-byggeri. Der bygges på boligafdelingens uudnyttede tagarealer.
2. Infill-byggeri. Der bygges mellem og op til en eksisterende boligafdeling.
3. Solitært byggeri. Der bygges nyt, fritliggende byggeri på boligafdelingens eget byggefelt/matrikel.

Der er forskellige økonomiske overvejelser, alt efter om der fortættes ved at frasælge byggeretter til at bygge nye almene eller nye private boliger på boligafdelingens eget byggefelt.



// Som tilsynsmyndighed beslutter kommunen, om dokumentation for værdiansættelsen af byggeretter skal ske af valuar eller af kommunen. I begge tilfælde er det organisationsbestyrelsen, der beslutter, om provenuet efter udgifter er dækket, anvendes til vedligeholdelse og modernisering i den almene boligafdeling, der frasælger byggeretter.

– Georg Schmidt,
projektudviklingschef i BO-VEST

Fortætning med flere nybyggede almene boliger

Hvis man fortætter med flere almene boliger i en eksisterende almen boligafdeling, vil det generere flere lejeindtægter.

Fortætning med almene boliger kan enten ske ved en udvidelse af den eksisterende boligafdeling eller ved etablering af en ny, almen boligafdeling på eget byggefelt. Udvidelse med flere almene boliger kan være en løsning i boligafdelinger med lange ventelister.

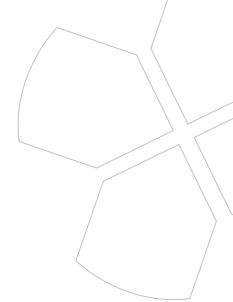
Når du bygger nye, almene boliger, skal du være opmærksom på, at kvadratmeterprisen maks. må være 16.910-31.190 kr. pr. m² boligareal. Maksimumbeløb for alment nybyggeri kan ses hos Bolig- og Planstyrelsen.

Beløbet afhænger af boligtype og geografisk placering.

Inden for maksimumbeløbet kan der afsættes penge til at genoprette nybyggeriets andel af de fælles udeområder, infrastruktur, forsyningsledninger, p-pladser m.v., hvilket er med til at give et løft til boligområdet.

Fortætning med nybyggede private boliger

Fortætning med nybyggede private andels-, ejerboliger eller privat udlejning kan ske ved at sælge byggeretter. Frasalg af byggeretter kan give boligafdelingen tilskud til at renovere og vedligeholde den eksisterende boligmasse.

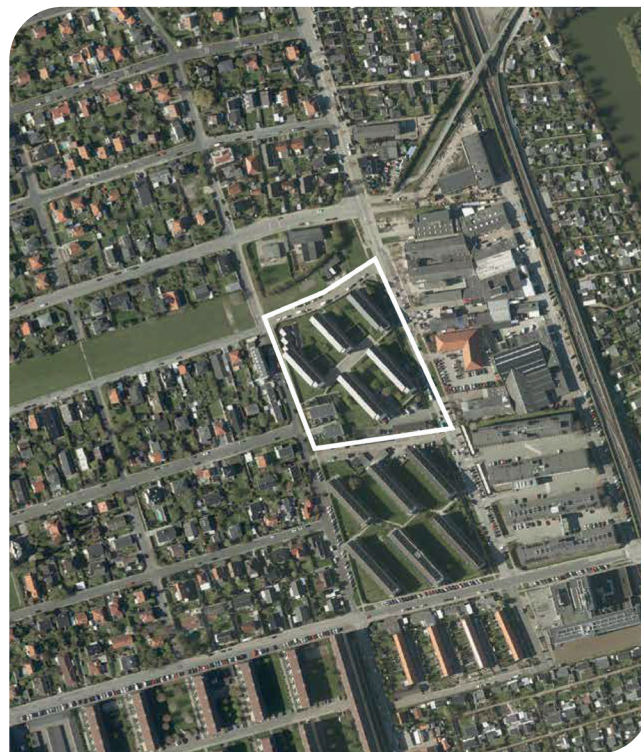


Frasalg af byggeretter til almen eller privat fortætning

Som tilsynsmyndighed beslutter kommunen, om dokumentation for værdiansættelsen af byggeretter skal ske af valuar eller af kommunen. Eventuelt nettoprovenu tilgår boligorganisationens dispositionsfond.

Deling af driftsudgifter ved fortætning

Sidegevinsten ved fortætning kan være, at driftsudgifter i den eksisterende, almene boligafdeling kan mindskes ved fortætning, da udgifter til fælles gårdanlæg, renovationsanlæg m.v. dækkes af flere parter.



Lokalplaner og jura

ved fortætning

Når man beslutter at bruge fortætning som et greb i en almen boligafdeling, er det en god idé at gøre sig nogle overvejelser om plangrundlaget:

Er der behov for ny lokalplan?

Det skal afklares, om projektet kan gennemføres inden for den eksisterende lokalplan for området, eller om der skal ansøges om en ny byggeretsgivende lokalplan/dispensation fra den gældende lokalplan i forhold til krav om bebyggelsens omfang, bebyggelsesprocent, parkeringsnorm og friarealer.

Hvis der ansøges om ny byggeretsgivende lokalplan, bør boligorganisationen tidligt i processen sikre sig, at der ansøges inden for nogle klart aftalte rammer, og at en evt. privat part forpligtes til at overtage byggeretterne og fuldføre fortætningsprojektet, når det ændrede plangrundlag foreligger.

Husk at tage stilling til om der skal fortættes med almene boliger

Grøn Boligaftale 2020 indeholder krav om, at der ved reoveringssager i almene boligafdelinger tages stilling til, om der skal bygges flere almene boliger ved fortætning af ejendommen efter følg-eller-forklar-princippet.

Det er relevant at få afklaret, om kommunen vil prækvalificere boligorganisationen til støtte til at opføre almene boliger (kommunal grundkapital). Desuden kan boligorganisationen i købsaftalen med en evt. privat part betinge handlen af, at boligorganisationen opnår tilsagn til at opføre boligerne.

Vidste du, at ...

Fortætning med private boliger bliver brugt som et værktøj til at skabe tryghed og blandede byer i omdannelsesområder, parallelsamfund og udsatte boligområder.

Parallelsamfundsloven lægger op til brug af fortætning med private boliger som et af de værktøjer, der kan bruges, for at boligafdelingen ikke bliver et såkaldt omdannelsesområde, parallelsamfund (det, der tidligere blev kaldt en hård ghetto og ghettoområde) eller et udsat boligområde.



Flere fortætningsprojekter til inspiration

- I Lærkeparken i Hillerød har FO Ejendomme fortættet med punkthuse og tagetager på eksisterende boligblokke.
- Punkthusene på Blåkildevej i Aalborg er sokkelgrunde i en eksisterende, almen boligafdeling, der er solgt til private købere.
- Rødekro på Spaniensgade i København er fortættet med nyopførte ungdomsboliger.

På billedet ser du Lærkeparken i Hillerød.

Tingbjerg

- fortætning med 1.350 private boliger

Tingbjerg ligger i det nordvestlige København. Der er cirka 2.200 almene boliger, som ejes af fsb og SAB. Inden 2030 bliver Tingbjerg fortættet med 1.350 nybyggede private boliger. Boligerne bliver opført i yderområderne og imellem de eksisterende boliger. Samtidig bliver de almene boliger renoveret.

Det er aftalt med kommunen, at udviklingen af Tingbjerg fastlægges i form af en lokalplan, der omfatter hele bydelen, parkering, bebyggelsesprocent og byggeretsgivende delområder. Læs mere på tingbjergforum.dk.

// Fortætningen i Tingbjerg er hovedredskabet til at nedbringe andelen af almene familieboliger til de krævede 40 % og samtidig tilfører det flere boligtyper til området. Vi udvikler bydelen med nye butikker, daginstitutioner, forbedring af infrastrukturen og mere biodiversitet. Derudover renoverer vi de eksisterende boliger. Målet er en endnu mere grøn, åben og aktiv boligby.

*- Pia Nielsen,
direktør i fsb*

Før fortætning



Efter fortætning



Juridiske overvejelser

ved fortætning

For at sikre at et fortætningsprojekt planlægges optimalt og realiseres med succes, er det en god idé at gøre sig nogle juridiske overvejelser om ejendommen.

Nogle af de helt centrale elementer af relevans for gennemførelse af almene og private fortætningsprojekter i almene boligafdelinger er:

- Rådighedsbegrænsninger på ejendommen
- Håndtering af panthavere
- Provenu ved salg
- Særlige opmærksomhedspunkter ved privat fortætning
- Aftaledokumenter i et fortætningsprojekt

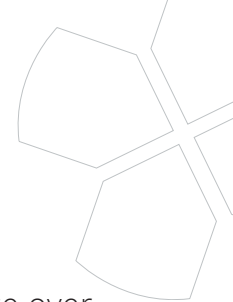
• Rådighedsbegrænsninger på ejendommen

Det bør undersøges på et tidligt stadie om den ejendom, der skal udvikles med fortætning er underlagt rådighedsbegrænsninger, der kan få betydning for fortætningsprojektets gennemførelse. Rådighedsbegrænsninger kan være tinglyste rettigheder, som vil fremgå af den digitale tingbog for ejendommen (eksempelvis tinglyste krav om tillægskøbesum, hjemfaldspligt eller gevinstklausuler mv.

Nedenfor ses eksempler på nogle af de rådighedsbegrænsninger, som man kan støde på:

Tillægskøbesum

Flere kommuner stiller krav om betaling af tillægskøbesum, hvis boligorganisationen



(afdelingen), der oprindeligt har købt ejendommen til brug for opførelse af almene boliger, ønsker at foretage merudnyttelse af ejendommen, eller at ændre anvendelsen af ejendommen til et andet formål end forudsat ved det oprindelige salg af ejendommen. Kommunens ret til at kræve tillægskøbesum vil ofte være tinglyst som servitut på ejendommen, men retten til tillægskøbesum kan også fremgå af bestemmelser i den oprindelige købsaftale mellem kommunen og boligorganisationen, som ikke er tinglyst. Selvom en bestemmelse om tillægskøbesum ikke er tinglyst, vil den - hvis den fremgår af købsaftalen - alligevel være gældende mellem kommunen og boligorganisationen.

Tillægskøbesummen opgøres typisk som markedsprisen for den øgede eller ændrede anvendelse set i forhold til markedsprisen for den oprindelige anvendelse. I fortætningssager vil tillægskøbesummen typisk være byggeretsprisen pr. etagemeter for nybyggeriet. Det er derfor vigtigt at få afklaret, om ejendommen oprindeligt er solgt på vilkår om betaling af tillægskøbesum, inden projektet påbegyndes, da et krav om tillægskøbesum kan få væsentlige økonomiske konsekvenser - ikke kun for fortætningsprojektets realisering, men også

for boligorganisationen, som vil hæfte overfor kommunen for betalingen.

Kommunen har efter almenboligloven mulighed for at frafalde krav om tillægskøbesum. For udsatte boligområder har kommunerne frem til den 1. januar 2025 mulighed for at undlade at opkræve tillægskøbesum, hvis salget sker med henblik på fortætning med private boliger eller erhverv. For ikke-udsatte boligområder, dvs. alle andre boligområder, har kommunen uden tidsbegrænsning en generel adgang til at undlade at opkræve tillægskøbesum ved salg og fortætning.

De kommuner, som stiller krav om tillægskøbesum, vil fastsætte individuelle regler for, i hvilke situationer, der kan ske frafald af tillægskøbesum.

Hjemfaldspligt

Hjemfaldspligt er en tilbagekøbsret, som kan være aftalt i forbindelse med salg af kommunale ejendomme til almene boligorganisationer såvel som private parter.

Hjemfaldspligt indebærer, at kommunen efter en nærmere bestemt årrække har ret til at tilbagekøbe ejendommen til den oprindelige købesum. Ved en ændring af almenboligloven i 2000 blev det muligt for



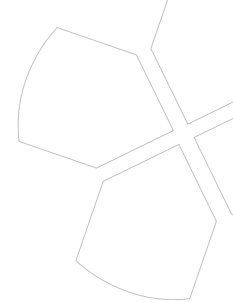
boligorganisationerne at indgå aftale med kommunerne om frikøb af ejendomme med hjemfaldspligt. De fleste almene boligafdelinger er efterfølgende blevet frikøbt, men der kan være arealer i eller i tilknytning til en almen afdeling, som ikke er frikøbt, f.eks. gamle erhvervsarealer eller friarealer. Det er derfor vigtigt at få afklaret, om ejendommen oprindeligt er solgt på vilkår om hjemfaldspligt, og om den efterfølgende er frikøbt. Hjemfaldspligten vil være tinglyst som servitut på ejendommen.

I de fleste tilfælde er det muligt for ejeren af ejendommen med hjemfaldspligt at købe ejendommen fri af hjemfaldspligten eller at købe en udskydelse af hjemfaldstidspunktet. Et frikøb medfører, at servitutten om hjemfaldspligt ikke længere gælder og vil skulle aflyses fra tingbogen. En udskydelse af hjemfaldspligten vil medføre, at tidspunktet for kommunens tilbagekøbsret til ejendom-

men ændres, og servitutten vil skulle påtages med denne ændring. De kommuner, som har solgt ejendomme med hjemfaldspligt, har individuelle regler for frikøb og udskydelse. Det er vigtigt at holde sig for øje, at der ikke kan opnås tilsagn til nye almene boliger på ejendomme med hjemfaldspligt.

Gevinstklausuler

Gevinstklausuler er bestemmelser, som kan være fastsat i forbindelse med salg af kommunale ejendomme til almene boligorganisationer såvel som private parter. Gevinstklausuler indebærer krav om refusion af op til 95% af salgssummen til kommunen, hvis ejendommen sælges, før den er endeligt bebygget i henhold til de bestemmelser, der blev fastsat ved salget af ejendommen. Gevinstklausuler kan være tinglyst som servitut på ejendommen, men kan også fremgå af bestemmelser i den oprindelige købsaftale, som ikke nødvendigvis er tinglyst. Det er vigtigt at sikre at en eventuel gevinstklausul er aflyst, inden et fortætningsprojekt påbegyndes, da en gevinstklausul kan få væsentlige økonomiske konsekvenser for projektets realisering.



Private udlejningskriterier ved fortætning i udsatte boligområder

Ved salg af byggeretter i udsatte boligområder er der efter almenboligloven krav om tinglysning af udlejningskriterier for privat udlejning på ejendommen. Udlejningskriterierne gælder for alle nye udlejningsboliger, der opføres på ejendommen i 10 år fra overtagelsesdatoen for den enkelte ejendom. Kriterierne fastsættes af kommunen i forbindelse med godkendelsen af salget. Kommunen fører efterfølgende tilsyn med, at den private udlejning sker efter de fastsatte udlejningskriterier og kan pålægge den private ejer at ophæve lejemål indgået i strid med kriterierne. Selvom et boligområde efterfølgende ikke længere er på listen over udsatte boligområder, vil den solgte ejendom fortsat være omfattet af udlejningskriterierne i 10 år fra overtagelsesdagen. En servitut med private udlejningskriterier kan være indgribende for en privat køber af ejendommen, og det er derfor relevant at få afstemt indholdet med kommunen senest inden indgåelse af en samarbejdsaftale eller købsaftale.

• Håndtering af panthavere

Panthaveropgør og relaksationer

I et fortætningsprojekt kan det være nødvendigt at foretage sammenlægning af matrikler, hvor to eller flere almene ejendomme samles til en ny ejendom. For at sammenlægningen kan gennemføres, skal ejendommene have samme tinglyste ejer. Desuden skal ejendommene være ensartet belånt, eller der skal gennemføres et panthaveropgør. Panthaveropgøret indebærer, at der mellem de tinglyste panthavere i ejendommene tages stilling til, hvilke pantehæftelser der skal hvile på den sammenlagte ejendom, og hvilken prioritetsstilling pantehæftelserne skal have. Panthaveropgøret gennemføres af en landinspektør i tæt samarbejde med boligorganisationen, der bistår med dialogen med panthaverne, herunder typisk realkreditinstitutter samt Landsbyggefonden og Udbetaling Danmark.





Ved frasalg af dele af en almen ejendom (arealer/byggeretter) skal der foretages relaxsation af (dvs. en frigørelse af) tinglyste panterrettigheder på ejendommen, så den frasolgte del af ejendommen udgår af pantet og kan overdrages ubehæftet til køber, og således at den nye del, der etableres ved for-tætning, ikke gribes af det tinglyste pant. Der kan være udfordringer forbundet med at relaxsere visse lånetyper i almene ejendomme, f.eks. indekslån, da disse alene kan indfries ved opkøb af obligationer og eller konvertering til andet lån og derfor kan være omkostningstunge for afdelingen. Det bør derfor tidligt i processen afklares, hvilke panterrettigheder, der skal relaxseres.

Udbetaling Danmark, Landsbyggefonden og kommunen

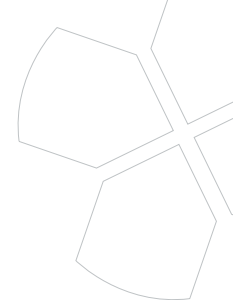
Det er Udbetaling Danmark, der i samarbejde med Landsbyggefonden, administrerer

udbetaling af støtte og kontrol med ydelsesstøtte mv. Udbetaling Danmark tager stilling til, om den indestående belåning og garantistillelse i den almene ejendom kan fortsætte, når der sker ændringer i forbindelse med lånekonverteringer, rykning for nye lån samt relaxsation i forbindelse med salg eller nedrivning. Kommunen tager stilling til, om de kommunale garantier på støttede lån kan vedstås. Boligorganisationen bør derfor konsultere både panthaverne, kommune, Landsbyggefonden og Udbetaling Danmark i forbindelse med panthaveropgør og relaxsationer tidligt i processen.

• Provenu ved salg

Provenu ved salg af friareal og byggeretter

Ved salg af en almen ejendom (grund og byggeret) skal det sikres, at der sælges til markedspris. Prisen fastsættes efter en vurdering i medfør af ejendomsvurderingsloven, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund. Kommunalbestyrelsen indberetter salg eller forandring af ejendommen til Udbetaling Danmark, når der er statslån, statsgaranterede lån eller støttede lån i ejendommen. Udbetaling Danmark afgør herefter om for-



udsætningerne for støtten er ændret, således at støtten skal bortfalde, om der skal ske ændringer i belåningen, og om der skal indbetales ekstraordinært afdrag på indestående statslån, statsgaranterede lån eller foranstående lån. Nettoprovenuet tilfalder herefter boligorganisationens dispositionsfond. Hvis der ikke ydes statslig ydelsesstøtte, og der ikke indestår lån med statslig støtte, er udgangspunktet, at nettoprovenuet tilfalder dispositionsfonden. Udbetaling Danmark bør derfor konsulteres tidligt i processen for at sikre overblik over provenuet ved et salg.

Boligorganisationen kan anvende dispositionsfondens midler i boligorganisationens afdelinger som støtte til fysiske, sociale og økonomiske tiltag, og har desuden ved relevant behov mulighed for at tilbageføre nettoprovenuet til den afdeling, der fortættes. Nettoprovenuet kan bl.a. anvendes til lejenedsættelse mv. Ved salg i udsatte boligområder er der desuden mulighed for at ansøge om boligministerens godkendelse til at beholde nettoprovenuet og anvende dette til særlige initiativer og arbejder til styrkelse af beboersammensætning mv.

Ved afdelingsinterne salg kan salgsprisen fastsættes til den indestående belåning, således at den nye afdeling påtager sig en forholdsmeæssig andel af de indestående lån i

den sælgende afdeling. I denne situation tilfalder der ikke provenu til dispositionsfonden.

• Særlige opmærksomhedspunkter ved privat fortætning

Separat projektøkonomi og risikoafdækning m.v.

Finansieringen af et privat fortætningsprojekt kan alene foretages af den private part. Hvis boligorganisationen indgår samarbejde med en private part om et fortætningsprojekt, uanset om fortætningsprojektet også indeholder fortætning med nye almene boliger, kan boligorganisationen kun afholde udgifter relateret til den almene ejendom og til den almene del af en eventuel kommende fællesejendom efter fordelingstal. Boligorganisationen må hverken direkte eller indirekte betale for det private projekt. Inden boligorganisationen indgår et samarbejde med en privat ejendomsudvikler om et fortætningsprojekt, er det derfor relevant at sikre, at boligorganisationen - i første række afdelingen - ikke løber nogen risiko for at lide tab, f.eks. som følge af at den private part ikke gennemfører projektet alligevel.

Boligorganisationen bør derfor sikre sig, at den private part stiller sikkerhed for gennemførelse af projektet, herunder tegner relevant



forsikring og stiller fuldgod en garanti, som boligorganisationen kan trække på, hvis det bliver nødvendigt. Byggeretter, der realiseres ved en ny byggeretsgivende lokalplan, kan i modsætning til byggeretter opnået ved dispensation fra det gældende plangrundlag ændre beskatningsgrundlaget for ejendommen og potentielt påføre boligorganisationen et tab, hvis den private part springer fra projektet. Boligorganisationen bør derfor sikre sig, at den private part er bundet til projektet fra et tidligt tidspunkt.

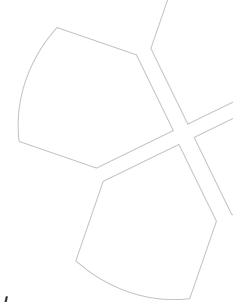
• **Aftaledokumenter i et fortætningsprojekt**

Formålet med aftalerne er at sætte den juridiske ramme for et enkelt og transparent samarbejde mellem en almen boligorganisation som sælger og en privat part som køber, hvor det sikres, at navnlig almenboliglovgivningens

komplekse regulering er klart afspejlet. Aftalerne kan tilsvarende være relevante i samarbejdet mellem boligorganisationer i det samme område, som går sammen om at gennemføre et fortætningsprojekt med succes for alle parter.

Aftalekomplekset omfatter typisk følgende dokumenter:

- *Hensigtserklæringen* indgås på det indledende stadie i processen og er som udgangspunkt et ikke-bindende dokument, som har til formål at opridse parternes overordnede hensigter med og forventninger til projektet. De efterfølgende dokumenter baseres på hensigtserklæringen.
- *Samarbejdsaftalen* sætter rammen om de juridiske aspekter, der kan opstå i samarbejdet mellem parterne i et fortætningsprojekt og regulerer parternes rettigheder og forpligtelser samt projektets omfang. Samarbejdsaftalen kan f.eks.



definere antallet af byggeretter, der maksimalt kan ansøges om ved ny byggeretsgivende lokalplan, rammerne for boligorganisationens godkendelse af projektet, indretning af fællesfaciliteter, infrastruktur m.v.

- *Købsaftalen* regulerer vilkårene for overdragelse af grundareal eller byggeretter, herunder til hvilken pris og på hvilke betingelser. De primære vilkår i købsaftalen er prisfastsættelsen, der typisk vil være suppleret med en prisreguleringsklausul i forhold til antallet af byggeretter, der udnyttes, bestemmelse om overtagelsestidspunkt samt bestemmelse om garantistruktur. Garantistillelsen skal særligt sikre mod et økonomisk tab, hvis projektet ikke realiseres som forudsat, og skal sikre incitamentet til at færdiggøre fortætningsprojektet.

// *Flere steder i landet har almene boligorganisationer vanskeligt ved at anskaffe byggegrunde. Samtidig er der et stort uudnyttet potentiale for fortætning med nye boliger i sektoren, f.eks. tagetager. Det foreslås, at det fremover i hver renoveringssag (i den almene boligsektor med støtte fra Landsbyggefonden, red.) efter et følg-eller-forklar-princip skal tages stilling til, hvorvidt det er meningsfuldt at supplere renoveringssagen med nye almene boliger ved fortætning. Hvis fortætning fravælges, skal det forklares hvorfor. Der må ikke fortættes på en måde, som giver risiko for, at der opstår nye almene boligområder med store sociale udfordringer.*

– Uddrag af bemærkningerne til lov nr. 2077 af 21. december 2020 der udmønter sig i Grøn Boligaftale 2020

Sjællandsvej

- fra almene fritliggende en-familieshuse til private og almene dobbelthuse

Sjællandsvej ligger i Svenstrup J syd for Aalborg. Boligafdelingen bestod af 29 fritliggende almene parcelhuse ejet af Svenstrup/Himmerland Boligforening. Som led i en totalrenovering blev der tilbygget 25 nye parcelhuse i baghaven til de eksisterende boliger. På den måde blev boligerne omdannet til dobbelthuse. Seks af de nyopførte boliger

blev solgt fra til privat investor. På den måde blev totalrenoveringen af boligafdelingen finansieret. Løsningen har været kompliceret og både kommune, Landsbyggefonden samt Bolig- og Planstyrelsen har været involveret. Planen startede i 2011. Skema C forventes i 2021.

// På grund af massive problemer med fugt og skimmel blev det aftalt med kommunen og Landsbyggefonden, at boligerne skulle totalrenoveres. Renoveringen er finansieret ved at tilbygge en bolig til hvert hus, således at boligerne fremstår som dobbelthuse. Seks af boligerne er desuden solgt fra til privat investor.

*- Ole Nielsen,
direktør i Himmerland Boligforening*



Før fortætning



Efter fortætning

Kildeparken

- fortætning med tagboliger, punkthuse og rækkehuse

Kildeparken er ejet af Himmerland Boligforening og er en del af en større helhedsplan i Aalborg Øst. Helhedsplanen er en bystrategisk plan fra 2011, hvor formålet er at fortætte området med boliger for at skabe mere social diversitet og servicefunktioner som butikker, skoler m.m. I forbindelse med renoveringen bliver der tilføjet 42 nye almene

tagboliger til boligafdelingen, en del af dem som et seniorbofællesskab. Desuden fortættes med 78 private punkt- og rækkehuse.

På baggrund af en arkitektkonkurrence blev der udarbejdet en lokalplan, som gav mulighed for at udvide antallet af etager i en del af boligområdet.

// Vores boligafdeling er del af en større helhedsplan i Kildeparken. Bydelen er udbygget med punkthuse, rækkehuse og tagboliger. Private har været med til udviklingen om at give området et arkitektonisk løft og mere liv. Området er åbnet op med blandt andet nye trafikforbindelser, butikker, og børnehaver.

*- Ole Nielsen,
direktør i Himmerland Boligforening*



Før fortætning



Efter fortætning

Beboer- inddragelse

1. Beboere

Beboere skal inddrages i fortætningsprojektet fra start med forståelse og lydhørhed over for generne ved forandring.

2. Organisation

Alle projektinvolverede parter kender deres roller og ansvarsområder. Ansvarsområder er uddelt med navns nævnelse, så alle opgaver bliver grebet af de rette personer. Viden deles parterne imellem.

3. Målsætninger

Vores fælles målsætninger skaber retning og mening i handlinger gennem hele projektet.

4. Kriser og konflikter

Vi definerer de punkter, som kan være kritiske, og som vi skal være særlig opmærksomme på i projektet.

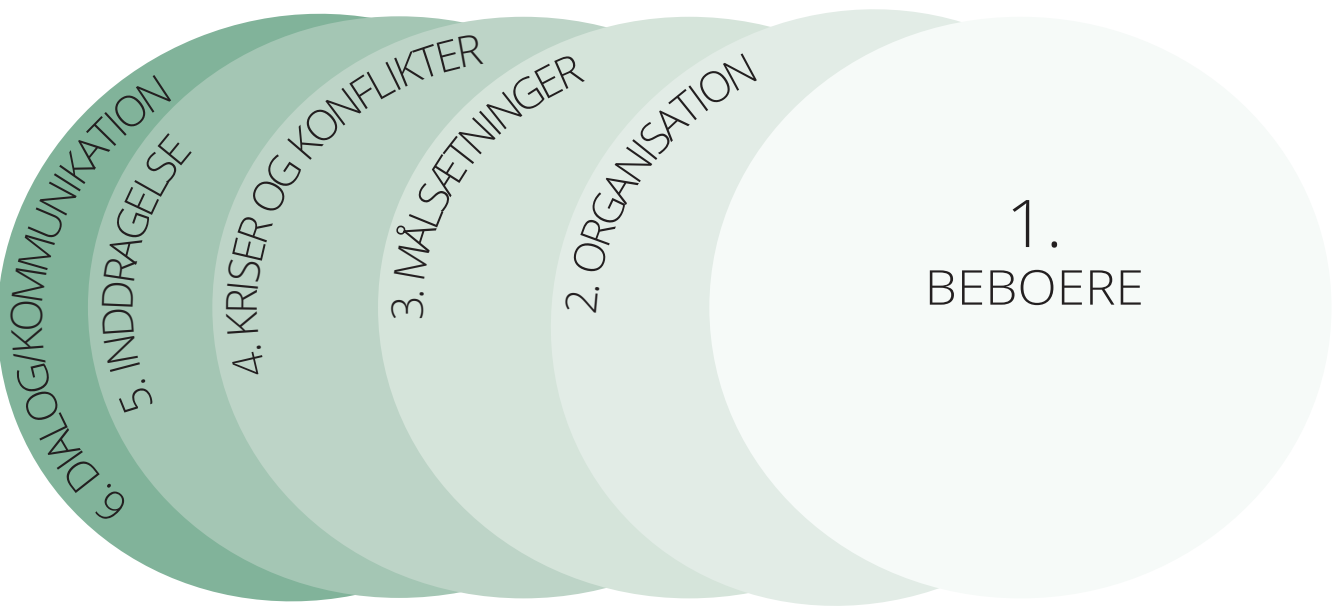
5. Inddragelse

Vi får afdelingsbestyrelsens og beboernes input til projektet.

6. Dialog/Kommunikation

Dialog og kommunikation er afstemt efter behov.

... og demokrati



Den juridiske rolle

- for boligorganisationen

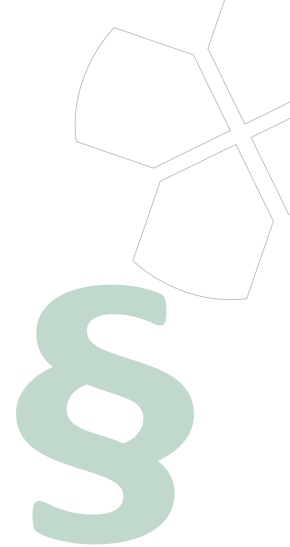
Det er boligorganisationens øverste myndighed, der træffer beslutning om grundkøb og -salg samt iværksættelse af nyt byggeri. Kompetencen kan delegeres til organisationsbestyrelsen. Beslutningen skal desuden godkendes af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen vurderer, om der er behov for at tilføre yderligere almene boliger og træffer beslutning om offentlig støtte til etableringen efter de almindelige regler om støtte til almene boliger.

Fortætning med alment byggeri

Udgangspunktet er, at hvert alment byggeprojekt skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen, som er økonomisk uafhængig af andre afdelinger i boligorganisationen og af boligorganisationen. Det betyder, at af-

delingen skal afhænde en del af sin ejendom (typisk grundareal og byggeretter) til en ny-etableret afdeling for at gennemføre fortætningsprojektet. Boligorganisationens øverste myndighed kan eventuelt efterfølgende beslutte at sammenlægge de to afdelinger efter forudgående godkendelse i afdelingerne og i kommunen.

Hvis det er den eksisterende afdeling, der skal udvides ved tilførsel af nye almene boliger, skal afdelingsmødet desuden godkende beslutningen, eftersom afdelingen vil blive bygherre på fortætningsprojektet. Udvidelse af en eksisterende afdeling ved fortætning kan ske ved indretning af uudnyttede tagetager, påbygning af yderligere etager og ved opførelse af mindre fritstående bygninger, når det skønnes forsvarligt efter en konkret



vurdering af risikoen ved projektet sammenholdt med afdelingens og boligorganisationens økonomiske forhold.

Uanset om fortætningsprojektet organiseres i eller uden for afdelingens regi, er det altid en god idé at inddrage beboerne i beslutningen om fortætningsprojektet, fordi et fortætningsprojekt vil medføre en række ændringer i afdelingens fysiske forhold

Fortætning med privat byggeri

Beslutning om salg af grund og byggeretter til fortætning med privat byggeri følger samme beslutningsgange som ved fortætning med almene boliger, men boligorganisationen indtager også en væsentlig rolle i forhold til godkendelse af rammerne for det private

projekt, der skal realiseres. Boligorganisationens godkendende rolle vil typisk omfatte godkendelse af ansøgning om ændret plangrundlag, hovedprincipper for projektets udformning mv., mens den private part vil indtage hovedrollen i projektudviklingen og realiseringen af projektet. Det kan være en fordel at udarbejde en hensigtserklæring på det indledende stadie og siden supplere med en udviklingsaftale, som klart definerer parternes roller og binder parterne til fortætningsprojektet. Udviklingsaftalen kan stå alene eller kombineres med købsaftalen i en integreret aftale.

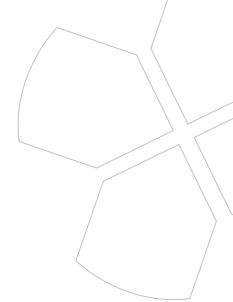
Proces

- i samarbejdet om et fortætningsprojekt

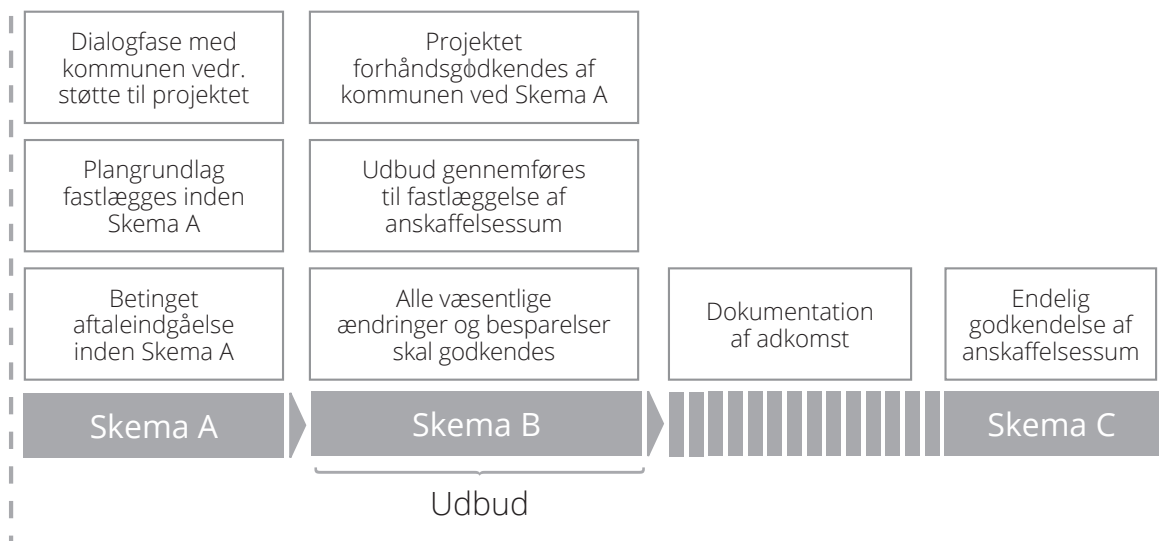
Illustrationen her viser de centrale elementer i et fortætningsprojekt fra start til slut. Relevante aktører bør inddrages på et tidligt stadie. Kommunen bør inddrages for at få afklaring på de planmæssige rammer, herunder om der er behov for eventuel dispensation fra eksisterende plangrundlag eller ny

lokalplan. Afdelingsbestyrelsen og beboerne bør inddrages tidligt for at sikre opbakning til projektet. Derudover kan relevante rådgivere som arkitekter, landinspektører og advokater, med fordel inddrages tidligt for at sikre, at projektet fra start tilrettelægges optimalt.





SÆRLIGT VEDR. STØTTE TIL NYE ALMENE BOLIGER



Betinget købsaftale

Betinget entreprisekontrakt

Byggefase

Udlejning af boliger

Projektudvikling og ejendomsdannelse

Nye servitutter:

- Byggeretsdeklaration
- Grundejerforeningsvedtægter
- Ejerforeningsvedtægter
- Evt. udlejningskriterier

Udstykning

Håndtering af panthavere m.v.:

- Relaksation
- Panthaveropgør
- Vedståelse af kommunale garantier på støttede lån

Ejerlejlighedsopdeling

Tjekpunkter

- i et fortætningsprojekt

Strategisk

- Kontakt kommunen om overvejelser og spørg til muligheder for grundkapital/salg/lokalplan.
- Skal boligafdelingen fortættes med private-, almene- eller andelsboliger? Kontakt til eventuelle købere/ private udviklere.
- Planlæg beboerinddragelse.
- Overvej organisering af boligafdeling (erne) efter ombygning og eventuelle konsekvenser for husleje og drift.
- Skal der bygges til i den eksisterende eller en ny boligafdeling?
- Hvad er mulighederne for at anvende gevinst/provenu?
- Hvordan sikres boligafdelingen mod tab i processen?

Teknisk

- Rådgiver og landinspektør skal inddrages.
- Indledende screening af rammebetingelser ved fortætning.
- Hvilke kommune- og lokalplanskrav findes til fx friareal, p-krav, bygningshøjder og dybder, bebyggelsesprocent m.v.
- Er der behov for en ny lokalplan eller dispensation?
- Skal der tages hensyn til særlige kommunale krav eller fx bevarelsesværdi?
- Hvilke BR-18 krav skal der tages hensyn til? Er der fx særlige brandkrav?
- Hvad er den tekniske tilstand af bygningen, geometrien, arkitekturen?
- Hvad er det økonomiske overslag for fortætningsprojektet?

Juridisk


- Gennemgang af tingbog, skøde, deklarationer mv. herunder evt. hjemfald, gevinstklausul, tillægskøbesum eller andre særligt klausulerede forhold.
- Organisering af ejendommen – ejerlejlighedsopdeling, udstykning?
- Vedtægter.
- Udbejdelse af aftaledokumenter i form af:
 - Hensigtserklæring indgås på det indledende stadie af processen og er som udgangspunkt ikke bindende for parterne. Formålet er at opridse parternes overordnede hensigt med projektet. De efterfølgende dokumenter baseres på hensigtserklæringen.
 - Samarbejdsaftale indgås, når parterne er længere i processen og er enige om rammerne for projektet og de juridiske og kommercielle aspekter i samarbejdet om udviklingen af området eller projektet. Samarbejdsaftalen er bindende og fastslår man parternes rettigheder og forpligtelser samt projektets omfang. Samarbejdsaftalen kan fx definere antallet af byggeret-

ter, der maksimalt kan ansøges om ved ny byggeretsgivende lokalplan samt rammerne for godkendelse af projektet.

- Købsaftale indgås, når parterne er længere i processen og er enige om rammerne for projektet og de juridiske og kommercielle aspekter. Købsaftalen er købers og sælgers aftale om overdragelse af en del af ejendommen. De centrale vilkår i købsaftalen er bestemmelser om købesummen, dvs. prisen for grund og/eller byggeretter, prisreguleringsklausul samt overtagelsestidspunkt og garantistillelse.

Økonomisk

- Hvad er grundprisen?
- Hvilke finansieringsmuligheder er der?
- Drøftelse med eksisterende panthavere om vilkårene ved relaxsation fra pant og omkostninger.
- Indbetaling på støttede lån? (er boligområdet udsat?)
- Indbetaling til Landsbyggefonden.
- Forventet provenu.
- Forventet anvendelse af provenu.



I denne folder kan du få inspiration og viden fra almene boligafdelinger, der har brugt kvadratmeterne til at bygge opad, ind imellem og op til eksisterende boliger. Samtidig har boligafdelingen fået et arkitektonisk løft og en form, der styrker de sociale relationer i nabolaget.