

Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde  
i Slagelse almennyttige Boligselskab

**13. maj 2019 kl. 17:30**

i Selskabslokalet, Gørtlergade 1, 4200 Slagelse

**Til stede:**

**Fra repræsentantskabet:**

**Flemming Udbjørg, Poul Erik Johansen, Lisbeth Bentsen, Jan Allentoft, Egon Andersen, Niels Romanus, Henrik Stave, Ole Lind Nielsen, John Winther Jørgensen, Bent Tangager, Henrik Stave.**

**Afbud fra: Peter Christoffersen, Beatrice Trebbien Jensen, Melissa Melchior.**

**Fra DAB: Lars Frank Jensen, Birthe Gram (ref.)**

## Indholdsfortegnelse

1)	<u>Valg af dirigent</u>	<u>3</u>
2)	<u>Godkendelse af frasalg af afdeling Schackenborgvænge</u>	<u>3</u>
3)	<u>Næste møde</u>	<u>8</u>

Repræsentantskabsmøde  
den 11. juni 2019  
Udsendt den 19. juni 2019  
MDR-2019-00311  
Side 3 af 8

## 1) Valg af dirigent

Repræsentantskabet skal vælge en dirigent, der skal vælges blandt repræsentantskabsmedlemmerne, bestyrelsesmedlemmerne eller repræsentanter fra DAB.

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger en dirigent.

**Flemming Udbjørg bød velkommen til mødet og gjorde opmærksom på, at der er sat en hård bagkant, da bestyrelsen har inviteret sig selv til møde i Schackenborgvænge kl. 19 og gerne vil være der i god tid.**

**Flemming Udbjørg oplyste, at vi skal huske, at det, vi skal tage stilling til, er noget, der er os pålagt. Selskabet har meget lidt spillerum på grund af den lovgivning, der er vedtaget. Selskabet har valgt at sætte hensynet til vores beboere så højt, som vi kan. Det er ikke boligselskabets ønske.**

**Lars Frank Jensen blev valgt som dirigent.**

**Lars Frank Jensen konstaterede, at formalia i forbindelse med indkaldelse af dette ekstraordinære repræsentantskabsmøde var i orden.**

**Dagsorden godkendt uden spørgsmål.**

## 2) Godkendelse af frasalg af afdeling Schackenborgvænge

På SABs repræsentantskabsmøde den 2. maj 2019 blev udviklingsplanen for Ringparken, herunder Schackenborgvænge, godkendt.

Udviklingsplanen er efterfølgende tillige blevet godkendt i FOBs repræsentantskab og Slagelse Byråd.

SABs bestyrelse oplyste på repræsentantskabsmødet, at man arbejdede med at undersøge andre måder at opfylde kravene i lov om Parallelsamfund på. Krav, der som bekendt medfører en reduktion af almene familieboliger til 40 % af nuværende boligmasse inden 2030, og dermed også en reduktion af flere af Schackenborgvænges boliger samt medfører et større behov for genhusning af nuværende beboere.

SABs bestyrelse har anmodet DAB om at undersøge muligheden for frasalg af afdeling Schackenborgvænge.

Repræsentantskabsmøde  
den 11. juni 2019  
Udsendt den 19. juni 2019  
MDR-2019-00311  
Side 4 af 8

Baggrunden for dette, er et ønske om at finde en løsning på at leve op til lovgivningens krav, der bedst tilgodeser Schackenborgvænges beboere, som tilgodeser området, og ikke mindst som tilgodeser boligselskabets økonomiske situation og fremtid.

SABs bestyrelse skal på baggrund af DABs undersøgelse af mulighederne for frasalg, herunder konkrete forhandlinger med en køber, derfor stille forslag om at repræsentantskabet godkender et frasalg af afdeling Schackenborgvænge til en privat udlejer.

Hvad kræves for at et salg kan finde sted:

- En – eller flere - interesserede købere

Der er kontakt til en konkret køber, der har afgivet købsbud på afdelingen.

- En uafhængig mæglervurdering

Der er udført mæglervurdering af firmaet Nordicals, som i øvrigt bekræfter, at prisbuddet fra køber, kan betragtes som markedspris.

- En pris, der kan matche forventninger og gæld i afdelingen samt omkostninger forbundet med frasalget, og samtidig kan give boligselskabet mulighed for at udvikle sig fremover.

Prisen medfører, at gæld og øvrige omkostninger kan dækkes, og giver boligselskabet et pænt nettoprovenue efter indbetaling af 40 % af samme provenue til LBF

- En godkendelse af: SABs repræsentantskab, LBF, Slagelse Kommune, Trafik-, bygge- og boligstyrelsen. Men ikke af afdelingsmødet, som ikke har denne kompetence.

Hvad betyder det for Schackenborgvænges deltagelse i den godkendte udviklingsplan for Ringparken?

Ved et frasalg af Schackenborgvænge, vil afdelingen overgå fra at være en almen boligafdeling, ejet af et alment boligselskab (SAB), til at være en bebyggelse, ejet af et privat udlejningsselskab. Schackenborgvænge (og SAB) er dermed ikke længere omfattet af lovens krav om nedbringelse af almene familieboliger til 40 %.

Hvad betyder det for Schackenborgvænges nuværende beboere?

Repræsentantskabsmøde  
den 11. juni 2019  
Udsendt den 19. juni 2019  
MDR-2019-00311  
Side 5 af 8

Slagelse Kommune skal fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, som afhændes til private købere. Disse kriterier fastsættes senest samtidig med kommunen godkendelse af frasalget af afdelingen, og de gælder i 10 år, dvs. også for en ny privat udlejer.

Vi ved ikke præcis hvilke kriterier, kommunen vil fastsætte, men det må forventes at husstande, hvor alle myndige beboere i husstanden i en sammenhængende periode på 6 måneder har modtaget:

- integrationsydelse, eller uddannelseshjælp, eller kontanthjælp, eller førtidspension, eller arbejdsløshedsdagpenge, eller sygedagpenge, eller ressourceforløbsydelse
- eller hvor der i husstanden er bosiddende en eller flere dømtede personer efter straffelovens §§ om våben, personfarlig kriminalitet, euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse mv.

vil skulle genhuses, da de ikke kan blive boende i afdelingen.

Nye beboere, som er omfattet af de ovennævnte fastsatte kriterier af kommunen, vil ligeledes heller ikke i 10 år kunne få bopæl i Schackenborgvænge efter at afdelingen er solgt til en privat udlejer.

Der skal derfor udarbejdes en genhusningsplan, som bl.a. vil medføre at SABs øvrige afdelinger alle skal bidrage med genhusningsboliger, hvorved den nuværende anvisning sættes ud af kraft. Der vil givet være behov for at genhusning også sker til andre boligorganisationer i kommunen.

Beboerne vil blive indkaldt til et orienteringsmøde i Nordhuset (Albert Ibsens Vej 1) om selskabets beslutning den 11. juni 2019, kl. 19.00.

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender frasalg af afdeling Schackenborgvænge.

**Lars Frank Jensen oplyste, at det er meget sjældent en almen boligafdeling sælges og det er en alvorlig sag. Det er et spørgsmål om, at SAB som boligselskab, er nødt til at handle på den ghettoplan regeringen har vedtaget. Forslaget om frasalg af Schackenborgvænge skyldes, at – hvis forslaget om frasalg vedtages – vil afdelingen ikke længere vil bestå at almene familieboliger, men af private udlejningsboliger, og dermed er der ikke krav om reduktion af boligerne med 60 %.**

Repræsentantskabsmøde  
den 11. juni 2019  
Udsendt den 19. juni 2019  
MDR-2019-00311  
Side 6 af 8

**Lars Frank Jensen konstaterede, at alle tilstedeværende har stemmeret og oplyste, at der intet krav er om, at et bestemt antal repræsentantskabsmedlemmer skal være til stede. Repræsentantskabet er selskabets øverste myndighed, der har kompetencen til at beslutte et frasalg, det har afdelingsmødet ikke.**

**Lars Frank Jensen ridsede baggrunden for forslaget op og nævnte, at der er udfærdiget en udviklingsplan for hele området Ringparken, der indbefatter en reduktion på 40 % = 550 boliger, som kan opnås gennem nybyggeri af ejerboliger, frasalg og omdannelser til andet end familieboliger. Sideløbende har SAB arbejdet med plan om frasalg med udgangspunkt i hvordan man bedst mulig kan varetage beboernes tarv og selskabets interesser. De økonomiske undersøgelser har vist, at det vil hænge sammen.**

**Flemming Udbjørg nævnte, at selskabet får en økonomisk fordel, der kan ligge til grund for fremtidigt nybyggeri andet sted i Slagelse.**

**Lars Frank Jensen forklarede, hvilke typer af sociale ydelser, der lovgivningsmæssigt er fastsat som udslagsgivende for hvilke beboere, man ikke ønsker skal bo i området. Generelt set vil der være nogle beboere i Ringparken og i Schackenborgvænge, som ikke må bo der i fremtiden. Det, der er tanken, er, at vi selvfølgelig udfærdiger en genhusningsplan for de berørte beboere. I lovgivningen er der krav til, at den private udlejer, der vil overtage boligafdelingen, ikke må anvise nye lejere i de næste 10 år, som heller ikke må bebo boligerne efter ghettoloven. Dette er baggrunden for forslaget, da selskabet forventer, at flere familier vil kunne blive boende, hvis afdelingen frasælges.**

**Lars Frank Jensen oplyste, at uanset om Schackenborgvænge frasælges eller ej, er det boligselskabets ansvar/pligt at genhuse, de der skal fraflytte.**

**Flemming Udbjørg bemærkede, at hvis boligerne ombygges til f.eks. ungdomsboliger, vil der alligevel være beboere, der skal genhuses.**

**Lars Frank Jensen nævnte, at genhusningen sandsynligvis vil betyde, at den almindelige udlejning vil blive sat i stå.**

**Lars Frank Jensen tilføjede, at det er boligselskabets pligt at genhuse selvom der frasælges.**

Repræsentantskabsmøde  
den 11. juni 2019  
Udsendt den 19. juni 2019  
MDR-2019-00311  
Side 7 af 8

**Repræsentantskabet drøftede lovgivningens kriterier, bl.a. familiernes økonomi. Flemming Udbjerg gav udtryk for, at han ikke mener, det er familiernes økonomi, der er selskabets problem, men derimod de beboere der er dømt og som i længere tid har været på overførselsindkomst.**

**Lars Frank Jensen oplyste, at lovgivningen om hvem der ikke må udlejes til (dømte og overførselsindkomstafhængige) træder i kraft 1. juli 2019 og herefter skal udlejningen ske efter kommunens godkendelse af fremtidige lejere.**

**Flemming Udbjerg nævnte, at økonomien forventes at være, at selskabet vil få et nettoprovenue på nogle mio. kr., der kan bygges nyt for.**

**Flemming Udbjerg oplyste, at i og med selskabet tager gælden ud af ejendommen, så er der af den grund ikke basis for store huslejestigninger fra den nye ejers side. Lars Frank Jensen tilføjede, at der markeds-mæssigt er grænser for, hvilken pris boligerne kan udlejes for. Lars Frank Jensen fortsatte, at vi kan ikke bestemme over den nye ejer, men at denne sagtens kan få en forretning ud af købet af afdelingen med det nuværende huslejeniveau.**

**På forespørgsel oplyste Flemming Udbjerg, at det er op til selskabet at styre, at et nyt byggeri ikke bliver en ny ghetto. Selskabet vil have vanskeligt ved at finde tilstrækkeligt med egnede boliger som de, der skal fraflytte, kan flytte ind i.**

**På forespørgsel oplyste Lars Frank Jensen, at hvis afdelingen ikke frasælges, vil det forventeligt blive ca. 50 husstande, som skal genhuses og som selskabet skal sørge for og eventuelt lave aftaler med andre boligselskaber. Vi får oplyst det korrekte antal af kommunen.**

**På forespørgsel oplyste Flemming Udbjerg, at selskabet ikke har nogen plan for reaktionen i afdelingen og han synes, man skal læne sig op ad FOB, den plan, der er lavet i området og gøre en kombineret indsats. Vi skal være på vagt og kommunen skal være på vagt. Det kan være, at hvis vi bare sænker antallet af beboere, der er berørt i henhold til ghettolovningen, kan vi finde en løsning, da der ikke er de boliger, der skal bruges. Tanken er, at der i den anden ende af området bygges nyt til den type boligtagere, der ønskes, således at den procentvise andel af almene boliger bliver sænket.**

Repræsentantskabsmøde  
den 11. juni 2019  
Udsendt den 19. juni 2019  
MDR-2019-00311  
Side 8 af 8

**Repræsentantskabet vedtog enstemmigt godkendelse af frasalg af afdeling Schackenborgvænge.**

**Flemming Udbjørg bemærkede efterfølgende, at det er en nødvendig, men ærgerlig beslutning.**

**Lars Frank Jensen nævnte, at selskabet på det efterfølgende beboermøde vil gøre deres bedste for, at beboerne skal forstå situationen. Selskabet vil fortælle om baggrunden for beslutningen. Der vil gå en pressemeddelelse ud i morgen.**

### 3) Næste møde

Det ordinære repræsentantskabsmøde afholdes 26. september 2019, kl. 19.00.

Det indstilles, at repræsentantskabet noterer sig mødedatoen.

**Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**

**Flemming Udbjørg afsluttede mødet med at takke opbakningen og fremmødet.**

**For referatets godkendelse**

**Lars Frank Jensen, dirigent**

**Flemming Udbjørg, formand**