

REFERAT Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling (2014-2017) d. 29-10-2015

Mødedato Torsdag d. 29. oktober 2015 kl. 17:40

Mødested Mødelokale 1, Langebæk

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Andelsboligforeningen Byparken II i Stege - Omlægning af lån.....	5
Til orientering.....	9

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

14/21268

Godkendelse af dagsorden

Kompetenceudvalg

Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Forretningsorden for Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

Sagsfremstilling

Dagsorden til mødet er udarbejdet og udsendt til medlemmerne af udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

INDSTILLING

Borgmesteren indstiller,

at det udsendte forslag til dagsorden godkendes.

BESLUTNING I UDVALGET FOR ØKONOMI, PLANLÆGNING OG UDVIKLING DEN 29-10-2015

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Andelsboligforeningen Byparken II i Stege - Omlægning af lån

15/2309

Bilag

Byparken II - Ansøgning og forslag fra BRF Kredit.pdf

Andelsboligforeningen Byparken II i Stege - Omlægning af lån

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 160 n.

Sagsfremstilling

Andelsboligforeningen Byparken II i Stege består af 10 andelsboliger, der ligger centralt på Skolegade i Stege. Foreningen har en god og sund økonomi, hvor der løbende er hensat midler til vedligeholdelse og andre løbende udgifter. Budget og regnskab for foreningen varetages af en revisor.

Beboerne i foreningen har siden stiftelsen i 2007 haft den samme husleje på henholdsvis 5.378 kr. og 6.007 kr. Der er ingen tomme boliger, men foreningen forventer, at en enkelt andel snart må sælges på grund af ejerens helbred. Andelshaverne er fortrinsvis folkepensionister med en gennemsnitsalder på 75 år.

Byparken II er den anden etape af byggeriet af andelsboligerne på Skolegade i Stege. I 2005 stillede den daværende Møn Kommune først garanti for lån til boligerne i Byparken I, og i 2007, da sidste del af byggeriet var færdigt, stillede Møn Kommune dernæst garanti for lånene i Byparken II. Kommunegarantien i Byparken II beløb sig pr. den 31. december 2014 til i alt 1.433.672 kr. og var på 15 % for de 2 lån, der er i foreningen.

Belåningen i foreningen fremgår af skemaet herunder. Der er optaget 2 rentetilpasningslån, der begge er på 5.289.000 kr. Lån 1 har været afdragsfrit i 10 år og skal rentetilpasses den 31. december 2015.

Lån 2 er der betalt afdrag på siden optagelsen, og lånet løber videre til og med 2018. Der er således kun nedbragt gæld på lån nr. 2.

Lån-type	Hovedstol	Restgæld	Afdrag	Rentetilpasning	Restløbetid
Lån 1 Rente-tilpasningslån	5.289.000 kr.	5.289.000 kr.	Ingen afdrag i 10 år	d. 31.12.2015	25 år
Lån 2 Rente-tilpasningslån	5.289.000 kr.	4.468.000 kr.	Betalt afdrag	d. 31.12.2018	25 år

BRF Kredit har holdt et fælles møde med de 10 andelshavere, hvor de fik gennemgået økonomien og de kommende muligheder for omlægning af deres lån.

BRF Kredit anbefalede foreningen at slå de to lån sammen til ét, og stillede 2 muligheder op, som er skitseret herunder. Ved begge muligheder – kontantlån i mulighed A eller obligationslån i mulighed B – er der tale om en fast rente på 3 %.

Mulighed A

Omlægning til 3 % kontantlån med afdrag hver termin. Stigning i husleje 750 kr. pr. måned.

Lån-type	Hovedstol	Restgæld	Afdrag	Rentetilpasning	Restløbetid
Kontantlån med fast rente i 30 år	9.893.000 kr.	9.893.000 kr.	Der skal betales afdrag hver termin.	Nej	30 år

Hvis der lægges om til et lån med afdrag hver termin, stiger huslejen med 750 kr. om måneden, hvilket ifølge BRF Kredit dermed placerer huslejen over den almindelige markedshusleje for området.

Administrationen oplyser, at der er eksempler på almene boliger centralt i Stege, hvor den månedlige husleje ligger på 5.000 kr. for 79 m², 5.500 kr. for 74 m² eller 5.900 kr. for 85 m².

Fordelen ved mulighed A er, at gælden nedbringes hurtigt. Det er dog en nødvendighed, at alle andelene fortsat bliver handlet på boligmarkedet, og andelshaverne betaler terminerne.

Hvis flere boliger i fremtiden kommer til at stå tomme på grund af fraflytning og manglende salg, vil det belaste de øvrige andelshaveres økonomi i høj grad, da det bemærkes, at der kun er 10 andele i hele foreningen og dermed relativt få beboere til at bære eventuelle tab.

Mulighed B

Omlægning til 3 % obligationslån med afdrag på 2 ud af 4 terminer årligt. Ingen huslejestigning.

Låntype	Hovedstol	Restgæld	Afdrag	Rentetilpasning	Restløbetid
Obligationslån med fast rente	10.328.000 kr.	10.328.000 kr.	Afdrag hver anden termin i 20 år	Nej	30 år

Hvis der lægges om til et lån med afdrag hver anden termin i 20 år, holdes huslejen, som det fremgår, på det nuværende niveau og forbliver der i de næste 30 år. Den lave husleje på 5.378 kr. for boligerne på 77 m² og 6.007 kr. for boligerne på 86 og 87 m² vil gøre boligerne attraktive for kommende købere på boligmarkedet og dermed forøge chancerne for større omsættelighed. Efter 20 år, når foreningen ophører med den delvise afdragsfrihed og påbegynder fuld afvikling af lånet (i år 2035), vil restgælden i foreningen være nedbragt til ca. 6.660.000 kr.

Skemaet herunder viser antal boliger, størrelse, den nuværende husleje og andelshavernes kommende husleje ved omlægningen af lån til henholdsvis Mulighed A og Mulighed B.

10 boliger i foreningen	Størrelsen på boligerne	Nuværende husleje	Ny husleje Mulighed A	Ny husleje Mulighed B
4 stk.	77 m ²	5.378 kr.	6.128 kr.	5.378 kr.
2 stk.	86 m ²	6.007 kr.	6.757 kr.	6.007 kr.
4 stk.	87 m ²	6.007 kr.	6.757 kr.	6.007 kr.

Andelshaverne har på generalforsamling den 22. september 2015 enstemmigt vedtaget at gå videre med sidstnævnte mulighed B, da de vurderer, at denne bedst vil sikre andelsboligforeningens overlevelse i fremtiden. Foreningens ansøgning er vedlagt som bilag.

BRF Kredit har været i kontakt med administrationen og beder Vordingborg kommune være opmærksom på, at Byparken II er en lille forening i et mindre bysamfund, og boligerne primært henvender sig til seniorer. På den baggrund finder BRF, at mulighed B med den uændrede lave husleje er den finansieringsmulighed, der bedst sikrer foreningen mod tomme boliger og en eventuel afledt konkurs, som man oplevede i Byparken I, der ligger lige ved siden af Byparken II.

BRF understreger, at ved et nyt 3 % obligationslån med afdrag på 2 ud af 4 terminer årligt, vil foreningen både få afvikling på lånet, have en fast lav rente samt opnå fordelene ved at fastholde den nuværende lave husleje i foreningen.

Kommunalbestyrelsen blev på møde den 28. maj 2015 orienteret om, at andelshaverne i Byparken I ophørte med betalingen af terminerne, der var forfaldne i marts 2015. Foreningens advokat oplyste i april 2015 til kommunen, at

man havde undersøgt alle muligheder for, at foreningen kunne overleve, men at kombinationen af høj husleje og en lille forening med kun 12 andele (hvoraf de 3 var fraflyttet eller døde) gjorde, at det ikke havde været muligt at finde en løsning på de økonomiske udfordringer hverken på kort eller lang sigt. Boligerne kunne hverken sælges eller udlejes, og den høje alder blandet beboerne gav foreningen en sårbar beboersammensætning. Desuden ville der fremover komme flere udgifter til vedligeholdelse, som foreningen havde udskudt.

BRF Kredit oplyste som følge deraf, at man besluttede at lukke foreningen Byparken I. Det blev skønnet, at en tvangsauktion var den billigste og hurtigste løsning, hvorfor BRF Kredit overgav terminsrestancen til deres advokat med henblik på begæring af udlæg og tvangsauktion over ejendommen.

Vordingborg Kommune måtte som bekendt betale den procentvise andel på 18 % af terminsrestancen i henhold til garantierklæringen. Som Kommunalbestyrelsen ligeledes blev orienteret om den 28. maj 2015 må kommunen påregne, at man må friholde kreditforeningen for en del af det tab, der konstateres ved tvangsauktionen. Dette tab er endnu ikke gjort op, men det forventes, at tabet kan beløbe sig til 1,9 mio. kr. afhængigt af salgsprisen for ejendommen.

På baggrund af erfaringerne fra Byparken I og de oplysninger, der er fremlagt om Byparken II vurderer administrationen, at foreningen bør omlægge sine 2 nuværende lån til ét 30-årigt lån med afdrag hver anden termin i 20 år. Da omlægningen medfører, at huslejen ikke stiger de næste 30 år, vil man give foreningen de bedste betingelser for at bestå og dermed opnå den højeste beskyttelse af kommunegarantien.

ØKONOMI

Afdeling for Økonomi og Personale kan bemærke, at restgæld på nuværende garantistillelse, som oplyst i sagen, udgør 1.433.672 kr. pr. 31.12.2014. Garantistillelse for nyt lån jf. model B forventes at udgøre ca. 1.549.200 kr.

Låneomlægningen vil herefter medføre øget garantistillelse på ca. 116.000 kr. samtidig med, at garantiperioden forlænges med 5 år.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

at ansøgningen imødekommes, således at der kan optages et nyt 30-årigt obligationslån med 3 % i fast rente og med afdrag hver anden måned i 20 år. Låneomlægningen medfører en øget garantistillelse på ca. 116.000 kr. samtidig med, at garantiperioden forlænges med 5 år.

BESLUTNING I UDVALGET FOR ØKONOMI, PLANLÆGNING OG UDVIKLING DEN 29-10-2015

Indstillingen tiltrådt.

Sagen oversendes til orientering i Kommunalbestyrelsen.

Punkt 3: Til orientering

13/31227

Til orientering

Kompetenceudvalg

Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling.

Sagsfremstilling

Orientering fra borgmester og administration.

BESLUTNING I UDVALGET FOR ØKONOMI, PLANLÆGNING OG UDVIKLING DEN 29-10-2015

Intet.