

REFERAT Kommunalbestyrelsen (2014-2017) d. 17-12-2015

Mødedato Torsdag d. 17. december 2015 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen, Vordingborg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningen Bygvænget i Præstø - Omlægning af lån.....	3
Ansøgning om orlov fra kommunalbestyrelsesmedlem Helle Mandrup Tønnesen (Ø).....	7

Punkt 1: Andelsboligforeningen Bygvænget i Præstø - Omlægning af lån

15/26892

Bilag

Datea ansøger på Andelsboligforeningen Bygvængets vegne om accept af garantierklæring i f.m. refinansiering af realkreditgæld

Andelsboligforeningen Bygvænget i Præstø - Omlægning af lån

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen

Lovgrundlag

Lov om almene boliger § 160n

Sagsfremstilling

Andelsboligforeningen Bygvænget i Præstø består af 13 andelsboliger, der i 2006 blev opført af Danton A/S. Foreningen ligger centralt placeret i Præstø, og der er ingen tomme boliger. Foreningen administreres af Ejendomsadministrationen Datea A/S i Kgs. Lyngby. Andelsboligforeningen har afdragsfrie lån, der udløber i 2015, og der er derfor behov for at få lagt lån om pr. 1. januar 2016.

Den samlede anskaffelsessum for boligerne var 17.569.500 kr., og den daværende Præstø Kommune stillede garanti for de fire lån, der blev optaget til opførelsen. Garantiprocenten var på 10,17 % for alle fire lån.

Andelsboligforeningens lån er optaget i realkreditinstituttet DLR Kredit. Denne kreditforening er ikke samtidig et pengeinstitut. DLR Kredit samarbejder derfor med Nykredit, der både er realkreditinstitut og pengeinstitut. Nykredit forestår selve omprioriteringen og tinglysningen, og det er årsagen til, at der er tale om to realkreditinstitutter i denne sag.

Ejendomsadministrationen Datea har for DLR Kredit fremsendt en ny garantierklæring til Vordingborg Kommune og anmodet om en fornyet garantistillelse for de nye lån. Garantiprocenten for de nye lån er på 9,33 % og er dermed lavere end den oprindelige garanti.

DLR Kredit anbefaler, at de 4 gamle lån slås sammen til 2 nye lån. Det ene har en løbetid på 20 år, og det andet løber i 25 år. Som det fremgår af skemaet herunder, har der indtil nu været 2 kontantlån med faste afdrag og 2 rentetilpasningslån. På de 2 rentetilpasningslån har der været 10 års afdragsfrihed, der nu ophører.

Låntype	Hovedstol	Restgæld pr. sep. 2015	Afdrag	Løbetid	Garanti %
Kontantlån	8.127.000 kr.	6.734.705 kr.	Faste afdrag	22 år	10,17
Kontantlån	81.000 kr.	68.916 kr.	Faste afdrag	21 år	10,17
Rentetilpasningslån	5.419.000 kr.	5.402.943 kr.	Afdragsfrihed i 10 år	21 år	10,17
Rentetilpasningslån	55.000 kr.	54.837 kr.	Afdragsfrihed i 10 år	21 år	10,17

DLR Kredit anbefaler, at den nye belåning pr. 1. januar 2016 ser ud som opstillet i nedenstående skema.

Låntype	Hovedstol	Restgæld	Afdrag	Løbetid	Garanti %
Kontantlån	6.768.000 kr.	6.874.325 kr.	Faste afdrag	20 år	9,33 %
Rentetilpasningslån	5.492.000 kr.	5.477.758 kr.	Afdragsfrihed i 5 år	25 år	9,33 %

Som det fremgår, anbefaler DLR Kredit, at der gives 5 års afdragsfrihed på det ene af de 2 nye lån, der optages. Der betales fortsat fuldt afdrag på kontantlånet. Når de 5 år er gået, skal foreningen igen have tilpasset sin rente på rentetilpasningslånet. Foreningen vil til den tid have nedbragt endnu mere af sin gæld og kan derfor ophøre med afdragsfriheden om 5 år.

Den samlede kommunale garanti på de 4 gamle lån beløb sig pr. 31. december 2014 til 1.258.405,00 kr. Garantien kan som bekendt blive udløst i tilfælde af, andelshaverne ikke kan betale husleje, og foreningen derfor går konkurs. På nuværende tidspunkt er der som tidligere oplyst ingen ledige andele, og derfor betales der til alle terminer.

Som det fremgår af skemaet herover i højre kolonne, er procenten på den kommunale garanti på de 2 nye lån 9,33 % på lånet mod tidligere 10,77 %. Det betyder, at kommunens garantistillelse fremover bliver ca. 65.000 kr. lavere, end den har været hidtil.

Af skemaet herunder fremgår det, at huslejen for andelsboligerne ligger på mellem 4.447 kr. og 7.1784 kr. Oven i huslejen skal lægges alle udgifter til vand, varme og lignende forbrug. Ejendomsadministrationen Datea vurderer, at huslejen ligger i den høje ende for lignende boliger i området, og det anbefales derfor at fastholde huslejen på det nuværende niveau. Når huslejen ikke forhøjes, sikres det, at andelene fortsat er attraktive for kommende købere. Skulle andelshaverne begynde at afdrage på begge lån fremover, ville den månedlige husleje stige med 35 %. Datea anser ikke dette for at være realistisk for andelshaverne, og man anbefaler derfor 5 år afdragsfrihed på det ene lån.

Antal m2 bolig	Nuværende husleje pr. måned	Kommende husleje ved låneomlægning	Hvis foreningen skulle afdrage på hele gælden
2 stk. 65 m2	4.447 + forbrug	Uændret	Stigning på 35 %
4 stk. 75 m2	5.131 + forbrug	Uændret	Stigning på 35 %
5 stk. 85 m2	5.816 + forbrug	Uændret	Stigning på 35 %
2 stk. 105 m2	7.184 + forbrug	Uændret	Stigning på 35 %

Datea ansøger nu på vegne af andelsboligforeningen Bygvænget om Vordingborg kommunes accept af den nye garantistillelse, der er nødvendig i forbindelse med foreningens refinansiering af realkreditgælden.

Datea har i forbindelse med fremsendelsen gjort opmærksom på, at foreningen i lånemæssig sammenhæng er teknisk insolvent, da den er forholdsvis nystiftet. Der er derfor ikke frit valg på alle lånetyper. Datea finder dog den nye lånefinansiering fordelagtig for foreningen, at man vil afdrage hurtigere end først planlagt, da foreningen kan udnytte den lave rente til at optage et fastforrentet lån med afdrag på størstedelen af gælden.

Som administrator for andelsboligforeningen gør Datea - med udgangspunkt i sin portefølje af ca. 800 andelsboligforeninger - opmærksom på, at udarbejdede nøgletal generelt for andelsboligforeninger anbefaler, at en forenings gæld udgør mellem 40 - 50 % af ejendomsværdien. Årsagen er, at ejendommen skal have en værdi både for den nuværende andelshaver og fremtidige købere uden at værdien udhules for den stiftende andelshaver. Datea anser det derfor ikke som et mål i sig selv for en andelsboligforening at være helt gældsfri. Der lægges i stedet for vægt på, at der er tale om en velvedligeholdt andelsboligforening med andele, der kan omsættes på markedet.

Administrationen finder, at en andelsboligforening efter 10 år med afdragsfrihed skulle gå i gang med af afdrage på sin gæld. Hensynet til en andelsboligforenings fortsatte beståen må dog også vægtes højt, da det har vist sig at blive en betragtelig udgift for kommunen i de tilfælde, hvor en andelsboligforening udfordres af høj husleje, usælgelige boliger og dermed manglende terminsbetaliner og konkurs.

Administrationen har derfor også i enkelte sager indstillet til, at kommunen stiller garanti for lån med afdragsfrihed og accepterer en forlængelse af garantiperioden. I nærværende sag er der tale om en forlængelse af garantiperioden på 5 år og en nedsættelse af garantisummen, og administrationen finder derfor omlægningen fordelagtig.

Sluttelig kan det oplyses, at Ejendomsadministrationen Datea har beklaget, at henvendelsen om kommunegarantien er kommet kommunen forholdsvis sent i hænde. Det er nu aftalt med Datea, at der i god tid rettes henvendelse til kommunen, næste gang andelsboligforeningens rente på lån skal tilpasses.

ØKONOMI

Afdeling for Økonomi og Personale kan oplyse som angivet i sagen, at kommunegarantien for de eksisterende lån i andelsboligforeningen Bygvænget i Præstø udgør 1.258.405 kr. pr. 31. december 2014.

Efter en omlægning vil kommunegarantien for de nye lån udgøre 1.181.824 kr., hvilket er ca. 65.000 kr. mindre end de eksisterende lån. Derudover bemærkes, at løbetiden på rentetilpasningslånet forlænges med 5 år, og løbetiden på kontantlånet er uændret.

INDSTILLING

Administrationen indstiller,

at Ansøgningen imødekommes, således at garantiperioden for rentetilpasningslånet forlænges med 5 år, og kommunegarantien på de 2 nye lån nedsættes til 9,33 % mod tidligere 10,17 %.

BESLUTNING I KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 17-12-2015

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Ansøgning om orlov fra kommunalbestyrelsesmedlem Helle Mandrup Tønnesen (Ø)

15/27676

Bilag

Mail fra Helle Mandrup Tønnesen - ansøgning om orlov

Ansøgning om orlov fra kommunalbestyrelsesmedlem Helle Mandrup Tønnesen (Ø)

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Styrelseslovens § 15 stk. 2 og vederlagsbekendtgørelse nr. 793.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsesmedlem Helle Tønnesen (Ø) ansøger i mail af 16. december 2015 om orlov fra kommunalbestyrelses- og udvalgsarbejdet samt andre kommunale hverv i perioden fra den 1. januar 2016 til den 31. marts 2016 af arbejdsrelaterede årsager..

Når borgmesteren får meddelelse om eller på anden måde får kendskab til, at et medlem bliver forhindret i at varetage sine kommunale hverv i en forventet periode af mindst 1 måned på grund af lovligt forfald, skal stedfortræderen indkaldes til førstkommende møde i Kommunalbestyrelsen, jævnfør lov om kommunernes styrelse, § 15, stk. 2.

I henhold til Styrelsesloven § 15 er lovligt forfald følgende: på grund af helbredstilstand, graviditet, barsel eller adoption, varetagelse af andet offentligt hverv, forretninger eller lignende, ferie og studier.

Når et kommunalbestyrelsesmedlem bevilges orlov af arbejdsrelaterede årsager, kan der i henhold til vederlagsbekendtgørelsen ydes vederlag i op til 3 måneder

I henhold til vederlagsbekendtgørelsens § 6 ydes vederlag og godtgørelse til stedfortrædere i Kommunalbestyrelsen efter samme regler som til medlemmerne. Vederlag ydes dog kun forholdsæssigt for den periode, hvor den pågældende midlertidigt er medlem af kommunalbestyrelsen.

Hvis Kommunalbestyrelsen imødekommer ansøgningen om orlov indtræder stedfortræderen. Peer Mikkelsen er stedfortræder for Helle Tønnesen.

Helle Tønnesen er udpeget til følgende udvalg, råd og nævn i perioden 2014-2017:

Medlem:

Børne-, Unge- og Familieudvalget (Ingen suppleant)

Teknik- og Miljøudvalget (Ingen suppleant)

Dialogudvalg 5 (Ingen suppleant)

Delegerede KL topmøder (suppleant Tage Vestergaard)

Bestyrelsen for Præstø Søsportscenter (ingen suppleant eller stedfortræder)

SSP Styregruppe (repræsenterer Børne-, Unge- og Familieudvalget)

Suppleant/stedfortræder:

Bestyrelsen Affald Plus IS (suppleant for Poul A. Larsen)

Trafikselskabet Movia (suppleant for Knud Larsen)

Handicaprådet (suppleant for Vibe Bøgvad)

Det bemærkes, at KKR Kommunekontaktrådet Sjælland har udpeget Helle Tønnesen til Grøn Komité, Region Sjælland. Det bemærkes endvidere, at Helle Tønnesen er udpeget til Kommunekontaktrådet KKR Sjælland af Enhedslisterne i Region Sjælland.

Endelig bemærkes, at Helle Tønnesen modtager vederlag i fraværperioden og stedfortræderen modtager vederlag som kommunalbestyrelsesmedlem – samlet merudgift på godt 23 000 kr.

INDSTILLING

Borgmesteren indstiller,

at ansøgning af 16. december 2015 fra Helle Tønnesen (Ø) om orlov fra kommunalbestyrelses - og udvalgsarbejde samt andre kommunale hverv i perioden fra den 1. januar 2016 til den 31. marts 2016 imødekommes,

at Peer Mikkelsen (Ø) indkaldes som stedfortræder for Helle Tønnesen i fraværsperioden, hvis ansøgningen om orlov imødekommes og

at merudgiften på godt 23.000 kr. afholdes indenfor kommunalbestyrelsens ramme.

BESLUTNING I KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 17-12-2015

Helle Mandrup Tønnesen blev erklæret inhabil og forlod mødet under sagens behandling.

Indstillingen tiltrådt og således at Peer Mikkelsen indtræder som medlem af Børne-, Unge- og Familieudvalget, Dialogudvalg 5, Delegeret ved KL Topmøder, Bestyrelsen for Præstø Søsportscenter, SSP styregruppe repræsenterende Børne-, Unge- og Familieudvalget.

Samt som suppleant for Poul A. Larsen i bestyrelsen for AffaldPlus I/S, som suppleant for Knud Larsen i Trafikselskabet Movia samt som suppleant for Vibe Bøgvad i Handicaprådet.