

REFERAT Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling (2014-2017) d. 23-08-2017

Mødedato Onsdag d. 23. august 2017 kl. 15:00

Mødested Lokale 1, Vordingborg Rådhus

Mødedeltagere Michael Seiding Larsen, Else-Marie Langballe Sørensen, Birgitte Steen Jørgensen, Heino Hahn, Mikael Smed, Bo Manderup, Thomas Christfort, Per Stig Sørensen, Tage Vestergaard

Indholdsfortegnelse

Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby.....	3
---	---

Punkt 1: Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby

17/12385

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Almenboligloven §§ 28 og 29.

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Sagsfremstilling

Vordingborg Boligselskab ansøger om kommunens forhåndsgodkendelse til optagelse af et nyt 20-årigt kontantlån til udskiftning af døre og vinduer i afdeling 101 Stege Nordby i Stege.

Afdelingen består af 100 lejemål, der er fordelt mellem boliger på Platanvej, Safirvej og Turkisvænget. Der er behov for udskiftning af vinduer og døre i afdelingerne på Platanvej og Safirvej, hvor lejemålene er fra henholdsvis 1972 og 1981. Boligerne på Turkisvej er fra 1991, og her er blot behov for udskiftning af ovenlysvinduer.

Den samlede pris for projektet har boligselskabet anslået til 7 mio. kr., som skal finansieres med 1.500.000 kr. fra afdelingens egne henlæggelser og det ønskede nye realkreditlån, som lyder på 5.638.000 kr. Lånet er som nævnt et kontantlån, hvor fordelen er, at renten ligger fast i hele lånets løbetid.

Ved finansieringen på samlet set 7.138.000 kr., går de 7 mio. kr. til projektet, og de 138.000 kr. er udgifter til tinglysning (ca. 82.000 kr.) og resten er låneomkostninger.

Realkredit Danmark stiller krav om 100 % kommunegaranti for låneoptagelsen. Kreditforeningen har oplyst, at der allerede er 9 andre lån i ejendommen, og at det nye kontantlån kommer ind på en 10. plads i prioritetsrækken. De 9 foranstående lån består af både mindre og større lån, og kreditforeningen har oplyst, at det ikke er usædvanligt, at der er så mange lån i en almen afdeling.

Restgælden på lånene i afdelingen udgør pr. 30. juni 2017 i alt 23.622.000 kr. fordelt således:

Indekslån	16.205.000 kr.	Oprindelig finansiering og byggeskadearbejder
Nominallån	3.877.000 kr.	Oprindelige finansiering og forbedringsarbejder
LBF-lån	3.540.000 kr.	Oprindelig finansiering

Derudover kan oplyses at ejendomsværdien pr. 1. oktober 2015 udgør 58.150.000 kr.

Administrationen kan oplyse, at Vordingborg Kommune i forvejen har stillet garanti for 4 lån i afdelingen. Disse lån står som nr. 1, 4, 7 og 8 i prioritetsrækken. Samlet set beløber kommunens garantiforpligtelse sig pr. 31. december 2016 i denne afdeling til i alt 9.757.000 kr. Det fremgår af økonomipåtegningen, hvordan de ca. 9,7 mio. kr. er fordelt på de 4 lån.

Ved udarbejdelsen af lånetilbuddet og vurderingen af, om en kommunal garantistillelse er påkrævet eller ej, har kreditforeningen oplyst til kommunens administration, at de foranstående lån er såkaldte indeksslån, hvilken er den låntype, som boligselskabet kunne optage på daværende tidspunkter.

Indeksslån karakteriseres ved, at lånets hovedstol og restgæld reguleres 2 gange om året, den 1. januar og den 1. juli, og på grundlag af disse reguleringer udregnes terminsydelsen. Regulering af lånets hovedstol sker på grundlag af udviklingen i priser og lønninger. På grund af reguleringerne af hovedstol og restgæld kendes størrelsen af hver enkelt terminsydelse ikke på forhånd gennem lånets løbetid. Selve løbetiden for indeksslån afhænger også af udviklingen i priser og lønninger, men løbetiden er dog maksimalt 35 eller 50 år. Disse usikkerhedsmomenter for indeksslån gør, at kreditforeningen har stillet krav om en kommunal garanti for det aktuelle kontantlån.

Det bemærkes, at hvis boligselskabet optog et almindeligt banklån fremfor et lån i kreditforeningen, ville ydelsen for at betale lånet tilbage være langt højere. Det ville derfor betyde, at huslejen for lejemålene også ville blive langt højere, end man aktuelt har fastsat lejen til med et realkreditlån.

Boligselskabet har oplyst, at alle de 100 lejemål er udlejet, og der er mange personer på venteliste til afdelingen, da den er meget eftertragtet. Det vurderes derfor, at økonomien i afdelingen er stabil.

Boligselskabet har tillige oplyst, at man ved udskiftningen af vinduer og døre kan reducere den årlige opsparing til fremtidig vedligeholdelse med 200.000 kr. om året. Samtidig vil huslejen dog stige med 4 %. Af ansøgningen fra boligselskabet fremgår det detaljeret, hvor meget de enkelte boliger (2, 3, 4 eller 5 rum) koster med den nuværende husleje, selve stigningen og den fremtidige husleje efter udskiftningen af døre og vinduer. (Se venligst vedlagte bilag.)

Stigningerne i husleje ligger fra 117 kr. og op til 194 kr. pr. måned pr. lejemål. Den billigste husleje vil efter renoveringen ligge på 3.047 kr. og den dyreste på 5.051 kr. pr. måned.

Projektet blev fremlagt for lejerne på et ordinært afdelingsmøde den 7. marts 2017, hvor det blev besluttet, at der skulle arbejdes videre med projektet. Hvis kommunalbestyrelsen forhåndsgodkender projektet, vil der på et senere tidspunkt blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor projektet godkendes endeligt.

Økonomi

Afdelingen for Økonomi og Personale kan oplyse at kommunens garantiforpligtelse pr. 31. december 2016 udgør i alt 9.757.000 kr. fordelt således:

1. prioritet	Nominal lån	2.030.000 kr.	Oprindelig finansiering
4. prioritet	Indekslån	2.400.000 kr.	Oprindelige finansiering
7. prioritet	Indekslån	4.234.700 kr.	Byggeskadelån
8. prioritet	Indekslån	1.092.300 kr.	Byggeskadelån

Garantierne er afhængig af kursen på obligationsrestgælden på indfrielsestidspunktet, hvilket betyder at garantioplysningerne alene er et øjebliksbillede på statusdagen.

Derudover kan oplyses at Vordingborg Kommune i alt har stillet garanti for lån i almene boligselskaber for 253,1 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at ansøgningen imødekommes, således at der kan optages et nyt 20-årigt kontantlån på 5.638.000 kr. med 100 % kommunegaranti.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 14-06-2017

Udvalget anbefaler indstillingen, dog således, at der ikke stilles kommunegaranti.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 22-06-2017

Indstillingen fra Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling tiltrædes. Det bemærkes, at Kommunalbestyrelsen ønsker, at beboerne kan få gennemført de påtænkte forbedringer på deres lejligheder, men finder at kreditforeningen bør kunne give lånet uden kommunal garanti, da friværdien i ejendommen burde være tilstrækkelig til at sikre lånet.

Vordingborg Boligselskab opfordres derfor til – gerne i samarbejde med kommunens administration – at kontakte forskellige kreditinstitutter for at få lånetilbud uden kommunal garantistillelse. Endvidere opfordrer Kommunalbestyrelsen til, at kreditforeninger tager et større ansvar for belåning i disse sager, hvor der er reel friværdi i bygningerne.

Eva Sommer-Madsen deltog ikke i sagens behandling.

Supplerende sagsfremstilling

Vordingborg Boligselskab har på baggrund af henvendelse fra Vordingborg Kommune indhentet lånetilbud fra 3 nationale kreditforeninger. Vordingborg Boligselskab oplyser, at alle kreditforeningerne kræver garantistillelse på 100 % fra kommunen.

Repræsentanter fra Vordingborg Kommune har efterfølgende, sammen med repræsentanter fra Vordingborg Boligselskab, haft møde med Bent Madsen, direktør i Boligselskabernes Landsforening mandag den 21. august 2017 hos Vordingborg Boligselskab. Formålet med mødet var bl.a. at drøfte den konkrete sag afdeling 101 Stege Nordby samt drøfte

muligheden for, at problemstillingen om de kommunale garantistillelser blev drøftet med Kommunernes Landsforening samt mulighederne for at løfte sagen op på landspolitisk niveau. Referat fra mødet er vedlagt sagen som bilag. Desuden er der vedlagt et notat fra Landsbyggefonden.

Administrationen indstiller på baggrund af resultatet af ovenstående, at ansøgningen fra Vordingborg Boligselskab imødekommes, således at der kan optages et nyt 20-årigt kontantlån på 5.638.000 kr. med 100 % kommunegaranti.

Beslutning i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling den 23-08-2017

Indstillingen anbefales dog under forudsætning af, at Realkredit Danmark rykker for nyt 20 årigt kontantlån.

Bilag

Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby - Ansøgning om låneoptagelse til døre og vinduer