

Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling

Tillægsreferat

Dato	23. august 2017
Mødetidspunkt	15:00 Sluttidspunkt 17:30
Sted	Lokale 1, Vordingborg Rådhus
Medlemmer	Michael Seiding Larsen, Else-Marie Langballe Sørensen, Birgitte Steen Jørgensen, Heino Hahn, Mikael Smed, Bo Manderup, Thomas Christfort, Per Stig Sørensen, Tage Vestergaard
Fraværende	Ingen
Bemærkninger	

Indholdsfortegnelse

Sag nr.	Side
1. Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby.....	2
Bilagsoversigt.....	5
Underskriftsside.....	6

1. Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby

Sagsnr.: 17/12385 - Område: Ledelsessekretariatet - Sagsbeh: Synne Kirstine Felter

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 opsparring 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.

Bilag:

- 1 Åben Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby - Ansøgning om låneoptagelse 80122/17 til døre og vinduer

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

Fraværende: Eva Sommer-Madsen, Thomas Christfort

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

Vordingborg Kommune Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling	Dato 23-08-2017	Side 4
--	--------------------	-----------

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.

Vordingborg Kommune Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling	Dato 23-08-2017	Side 5
--	--------------------	-----------

Bilagsoversigt

1. Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby
 1. Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby - Ansøgning om låneoptagelse til døre og vinduer (80122/17)

Underskriftsside

Michael Seiding Larsen

Else-Marie Langballe Sørensen

Birgitte Steen Jørgensen

Heino Hahn

Mikael Smed

Bo Manderup

Thomas Christfort

Per Stig Sørensen

Tage Vestergaard

Bilag: 1.1. Vordingborg Boligselskab afd. 101 Stege Nordby - Ansøgning om låneoptagelse til døre og vinduer

Udvalg: Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling

Mødedato: 23. august 2017 - Kl. 15:00

Adgang: Åben

Bilagsnr: 80122/17



Vordingborg
Boligselskab

www.vorbo.dk

Falunvej 8
4760 Vordingborg
Telefon 55 37 18 84
info@vorbo.dk
CVR. nr. 70 96 26 16

Vordingborg Kommune

Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg
Att.: jurist Synne Felter

11. maj 2017

Vedr.: Afd. 101, Stege Nordby – godkendelse af låneoptagelse med garanti.

Der ansøges herved om Vordingborg Kommunes forhåndsgodkendelse af, at der optages et nyt 20 årigt kontantlån på kr. 5.638.000,00 i Realkredit Danmark.

På det ordinære afdelingsmøde den 7. marts 2017, blev der stillet forslag om udskiftning af vinduer og døre på Platanvej og Safirvej, samt fjernelse og udskiftning af ovenlysvinduerne på Turkisvænget. Det blev besluttet, at der arbejdes videre med projektet, herunder den kommunale forhåndsgodkendelse af låneoptagelsen, hvor der kræves 100% kommunal garanti.

Der vil senere blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde for endelig godkendelse af projektet.

Det samlede pris for projektet er anslået til kr. 7.000.000,00, som dels finansieres med kr. 1.500.000,00 af afdelingens egne henlæggelser og realkreditlånet.

Afdelingens gennemsnitlige husleje pr. m² udgør kr. 607,51, som pr. 1. juli 2017 stiger til kr. 610,03 i henhold til det fremlagte driftsbudget, som blev godkendt på det ordinære afdelingsmøde den 7. marts 2017.

Afdeling 101, Stege Nordby består af 100 lejemål:

- 38 lejemål på Platanvej, opført i 1972 som gårdhavehuse
- 32 lejemål på Safirvej, opført i 1981 som enkelt og dobbelthuse, hvor de 4 værelses lejemål er i 2 plan
- 30 lejemål på Turkisvænget, opført i 1991 som rækkehuse, hvor de 4 værelses lejemål er i 2 plan

4 lejemål på Turkisvænget 22 A-D, som blev ombygget og renoveret i 2012, friholdes fra projektet og huslejestigningen.

I forhold til det estimerede projektbeløb, lånetilbuddet og en reducere af den årlige opsparing til den fremtidige vedligeholdelse på ca. kr. 200.000,00, forventes der en huslejestigning på 4%, med følgende beløb:

Platanvej:

BBR areal	Gældende husleje	Stigning	Ny husleje	Ny husleje pr. m ² , støttet areal
2 rum – 53 m ²	Kr. 2.930,00	Kr. 117,00	Kr. 3.047,00	Kr. 641,48
4 rum – 85 m ²	Kr. 4.071,00	Kr. 163,00	Kr. 4.234,00	Kr. 577,37
5 rum – 105 m ²	Kr. 4.641,00	Kr. 186,00	Kr. 4.827,00	Kr. 551,66

Safirvej:

BBR areal	Gældende husleje	Stigning	Ny husleje	Ny husleje pr. m2, støttet areal
2 rums – 58 m ²	Kr. 3.257,00	Kr. 130,00	Kr. 3.387,00	Kr. 700,76
3 rums – 80 m ²	Kr. 3.971,00	Kr. 159,00	Kr. 4.130,00	Kr. 619,50
4 rums – 92 m ²	Kr. 4.513,00	Kr. 181,00	Kr. 4.694,00	Kr. 612,26

Turkisvænget

BBR areal	Gældende husleje	Stigning	Ny husleje	Ny husleje pr. m2, støttet areal
2 rums – 68 m ²	Kr. 3.851,00	Kr. 154,00	Kr. 4.005,00	Kr. 696,53
3 rums – 83 m ²	Kr. 4.368,00	Kr. 175,00	Kr. 4.543,00	Kr. 649,00
4 rums – 97 m ²	Kr. 4.857,00	Kr. 194,00	Kr. 5.051,00	Kr. 624,87

På Turkisvænget er der flere varianter af 2 og 2 rums boligerne.

Der skal stilles 100% kommunegaranti for låneoptagelsen.

Der vedlægges kopi af lånetilbuddet.

Med venlig hilsen

Vordingborg Boligselskab



Susanne Hansen

souschef

Lånetilbud

11. maj 2017

Kunde

VORDINGBORG BOLIGSELSKAB
AFD. 101

Pantnummer

2416.1414

Ejendom

Turkisløvet 22 A K
4780 Stege
Matr. nr. 34 U Stege Markjorder (med flere)

Sagsnummer

03-02-1

Renovering - Etagebyggeri, lån i DKK

Nr.	Låntype	Hovedstol	Løbetid	1. års ydelse før skat	Afdragsform	Kontant rente- procent
1	Kontantlån	5.638.000	20 år	351.014	Annuitet 4 terminer	1,7260

Læs om pris, vilkår og betingelser på følgende sider

Forudsætning for udbetaling af lånet	side	2
Vigtigt at vide	side	2
Oplysninger om lånet	side	4
Tilbagebetaling af lånet	side	6

Forudsætning for udbetaling af lånet

Før udbetaling skal følgende betingelser være opfyldt, og vi skal godkende de nævnte dokumenters indhold

Tinglyst pantebrev uden anmærkninger og bemærkninger, eller en garanti for dette.

Besked om besigtigelse, vi beder jer give os besked ca. 8 uger før lånet ønskes udbetalt.

Færdigmelding vedrørende udskiftning af døre og vinduer

Kommunens godkendelse af låneoptagelsen.

Erklæring om at arbejdet er udført

Kommunegaranti for 100% af lånet. Realkredit Danmark søger garantien

Aftale om pantsætning til Realkredit Danmark i underskrevet stand.

Prioritetsstilling

1. prioritet:	Realkredit Danmark A/S	3.640.000 DKK
2. prioritet:	Privat pantebrev	114.000 DKK
3. prioritet:	Privat pantebrev	2.592.686 DKK
4. prioritet:	Nykredit	15.140.700 DKK
5. prioritet:	Privat pantebrev	280.000 DKK
6. prioritet:	Privat pantebrev	644.286 DKK
7. prioritet:	Realkredit Danmark A/S	6.527.174 DKK
8. prioritet:	Realkredit Danmark A/S	1.673.200 DKK
9. prioritet:	Realkredit Danmark A/S	720.000 DKK
10. prioritet:	Nyt lån nr. 1	5.638.000 DKK

Andre lån og hæftelser i ejendommen skal enten aflyses eller rykke for det nye lån.

Ejendommen omfatter følgende matrikelnumre

34 U	Stege Markjorder
34 S	Stege Markjorder
34 V	Stege Markjorder
34 Y	Stege Markjorder
37 B	Stege Markjorder
37 V	Stege Markjorder

Vigtigt at vide

De skal være opmærksom på, at den 31.08.2017 lukker vi for udstedelse af obligationer i gamle ISIN-koder og åbner nye. De kan læse mere under afsnittet "Oplysninger om det nye lån".

Fristen for udbetaling af lånet er den 11.05.2018.

Beregningerne i dette tilbud er foreløbige. Vi foretager nye beregninger, når vi udbetaler lånet.

Hvis et lån udbetales til en kurs over 100, og hovedstolen er på mere end 3 mio. kroner eller tilsvarende i euro, kan lånet ikke parindfries (indfries til kurs 100) de første 12 måneder efter udbetalingsdagen. Det gælder dog ikke, hvis lånet indfries i forbindelse med et ejerskifte eller en tvangsauktion.

- I "Låntyper og forretningsbetingelser" kan De læse de særlige vilkår for eksempelvis
- låntypen
 - muligheden for efterfølgende at ændre lånet
 - indfrielse og opsigelsesvilkår, og
 - fastkursaftale.

Oplysninger om lånet

Lånets hovedtal i DKK

	Nyt lån
Hovedstol	5.638.000
Kursværdi	5.638.000
Omkostninger	-130.036
Anslået provenu (overskud) af nyt lån	5.507.964
Månedlig ydelse før skat	29.251
Månedlig ydelse efter skat	29.251

Tallene i skemaet er anslåede og kan ændre sig, fx på grund af kursudsving, omkostninger til eventuel rykning af pantebrev og omkostninger til ekspedition af sagen.

Hvis vi ekspederer ejendomssagen, kan omkostningerne til ekspedition af ejendomssagen ses i afsnittet "Omkostninger til denne aftale" i dokumentet "Aftale om finansiering og tinglysning".

Den månedlige ydelse før og efter skat for det nye lån er et beregnet gennemsnit for perioden 11.05.2017 til 10.05.2018.

Oplysninger om det nye lån i DKK

Nr.	Låntype	Hovedstol	Tilbudskurs	Obligations- hovedstol	Kursværdi
1	Kontantlån	5.638.000	97,867	5.760.880	5.638.000

Tilbudskursen er den obligationskurs, vi har anvendt ved beregning af det nye lån.

Beregningerne er baseret på, at lånet er udbetalt den 11.05.2017. Indtil udbetalingsfristen kan De selv vælge, hvornår lånet skal udbetales.

Hvis kursen på udbetalingstidspunktet er 97,86 ligesom tilbudskursen, skal vi sælge obligationer for nominelt 5.760.880 DKK. Den kontante rente bliver da 1,7260% om året, og den effektive rente før skat bliver 2,11% om året.

Tilbudskursen er den officielle kurs for "Gns. kurs alle handler" på Nasdaq Copenhagen A/S den 10.05.2017.

De obligationer, vi skal sælge, er annuitetsobligationer årgang 2037, Realkredit Danmark A/S, 1,50% med ISIN-kode DK0009297277. Ved udbetalingen kan De vælge en anden obligationsrente i samme serie, hvis den officielle "Gns. kurs alle handler" ikke er over 100.

Efter den 31.08.2017 kan De ikke få udbetalt lånet i den nævnte ISIN-kode. Lånet kan dog udbetales i en ny ISIN-kode, men kun hvis vi har åbnet en ny ISIN-kode med den samme renteprocent. Hvis det ikke sker, skal De have et nyt lånetilbud og nye lånedokumenter. Ny årgang kan medføre ændringer i kursen og dermed ændring i terminsydelsen.

Hvis De ønsker lånet udbetalt i den tilbudte ISIN-kode, skal vi have dokumenterne til udbetalingen senest otte bankdage før den 31.08.2017.

Lånet betales over 20 år efter annuitetsprincippet med 80 kvartårlige ydelser.

Bidraget beregnes af restgælden hvert kvartal. Bidraget er 0,3000% om året, dog mindst 1.000 DKK.

Omkostninger ved optagelsen af det nye lån i DKK

	Lån nr. 1	I alt
Kurtage ¹⁾		
Stiftelsesprovision	11.276	
Lånesagsgebyr	25.000	
Omkostninger til os i alt	7.500	43.776
Fast tinglysningsafgift		
Variabel tinglysningsafgift	1.660	
Tinglysningsafgift i alt	84.600	86.260
Samlede omkostninger i forbindelse med lånet	130.036	130.036

Hvis De ønsker andre ydelser fra Realkredit Danmark eller benytter andre rådgivere, for eksempel pengeinstitut, revisor, advokat eller ejendomsmægler, må De regne med yderligere omkostninger.

Tinglysningsafgiften til staten er beregnet af det nye låns hovedstol. Hvis der kan overføres tinglysningsafgift fra gamle lån eller der er parkeret tinglysningsafgift til senere brug, beder vi Dem kontakte os, så sørger vi for en ny afgiftsberegning.

Noter til denne side

1) Kurtage for lån nr. 1 er 0,20% af kursværdien.

Tilbagebetaling af lånet

Tilbagebetaling af lånet i DKK

	Restgæld ultimo	Ydelse før skat	Ydelse ¹⁾ efter skat	Rente og bidrag	Afdrag
Juni 2017	5.604.845	49.159	49.159		
Sep. 2017	5.545.542	87.692	87.692	16.004	33.155
Hele 2017	5.485.984	224.497	224.497	28.389	59.303
				72.481	152.016
2018	5.245.169	350.138	350.138	109.323	240.815
2019	5.000.170	349.411	349.411	104.413	244.998
2020	4.750.916	348.671	348.671	99.416	249.255
2021	4.497.331	347.918	347.918	94.333	253.585
2022	4.239.341	347.153	347.153	89.163	257.990
2023	3.976.869	346.374	346.374	83.902	262.472
2024	3.709.838	345.581	345.581	78.550	267.031
2025	3.438.168	344.775	344.775	73.105	271.670
2026	3.161.778	343.955	343.955	67.565	276.390
2027	2.880.587	343.120	343.120	61.929	281.191
2028	2.594.511	342.271	342.271	56.195	286.076
2029	2.303.465	341.407	341.407	50.361	291.046
2030	2.007.363	340.528	340.528	44.426	296.102
2031	1.706.117	339.634	339.634	38.388	301.246
2032	1.399.638	338.725	338.725	32.246	306.479
2033	1.087.835	337.799	337.799	25.996	311.803
2034	770.615	336.858	336.858	19.638	317.220
2035	447.885	335.900	335.900	13.169	322.731
2036	119.548	335.061	335.061	6.724	328.337
2037	183	120.405	120.405	1.040	119.365

Første ydelse juni 2017 er på 49.159 DKK, anden ydelse september 2017 er på 87.692 DKK. Der er i alt 80 ydelser.

Første ydelse er for perioden 11.05.2017 til 30.06.2017.

Noter til denne side

1) Skattesatsen er en standardsats for ejerkategorien.