



Punkt 12.

Boligforeningen Enggård afdeling 1 - godkendelse af kommunegaranti

2014-23423

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der stilles 100% kommunegaranti på lån kr. 3.700.000 til vedligehold i Boligforeningen Enggård, afdeling 1.

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

Afdeling 1 udgør 365 boliger, og er et resultat af en sammenlægning af 19 tidligere afdelinger.

På baggrund af en tilstandsrapport udført af Ingeniørfirmaet Brix & Kemp A/S, er det på et ekstraordinært møde i maj 2013 besluttet, at man skal skifte et smuldrende eternittag. I forbindelse hermed vil man samtidig udlægge ekstraisolering i loft og skunk. Herudover udskiftes facadefuger og kældernedgange renoveres.

Projektet beløber sig til ca. 5 mio. kr. **Efter brug af trækning retten tilbagestår et beløb på ca. 3,7 mio. kr., der ønsket finansieret ved et 30-årigt realkreditlån.**

På grund af sammenlægningen er afdeling 1 nu teknisk insolvent (Gælden i afdelingen overstiger afdelingens værdi). Derfor kan der ikke ydes lån uden en garantistillelse fra den kommunale myndighed. I afdeling 1 indgår helt nyopførte byggerier, hvilket belaster den samlede gæld væsentligt.

Værdiansættelsen opgøres ud fra disse parametre:

- Ejendommens lejeindtægter/markedsleje
- Ejendommens driftsudgifter:
 - Offentlige udgifter (ejendomsskatter, vandafgift m.m.)
 - Forsikring
 - Administration
 - Renholdelse
 - Vedligeholdelse
 - Fælles udgifter (varme, el, fælleslokaler, beboerhus m.m.)

Vi anbefaler, at der stilles garanti jf. Almenboliglovens **§ 98**. *Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder. Garantien beregnes efter § 127, 2.-4. pkt.*

Garantistillelsen vurderes som ekstraordinær, da boligselskabet er blevet stillet i udsigt, at det var muligt at optage lånet uden yderligere krav om garanti. Boligorganisationen er således i en mailkorrespondance i maj 2014 blevet oplyst om, at "bevillingen er i fuld gang" og boligorganisationen er herefter gået i gang med projektering mv.

Det noteres, at anmodningen om, at der stilles garanti i dette tilfælde skyldes situationens særegenhed. Således er boligselskabet blevet anvist, at finde en permanent løsning, hvormed fremtidige arbejder ikke vil kræve kommunegaranti. Denne løsning kan hænde at blive, at man vender tilbage til den tidligere afdelingsstruktur, dvs. at man opløser d. nuværende afdeling 1.

Tilsynet har haft kontakt med de rette instanser for, dels at søge om løsningsmuligheder på den aktuelle problematik, men yderligere for at problematisere, at sammenlægninger af afdelinger har en så væsentlig konsekvens for en boligorganisations udviklingsperspektiver – her in mente, at sammenlægninger af afdelinger bliver tilskyndet fra myndighedernes side.

Problematikken er relativt ny og i nogle kommuner tilsyneladende ukendt, men realkreditinstitutterne er bevidste om udfordringen og har tilkendegivet, at de arbejder på en måde, at håndtere denne på. Boligforeningen Enggarden består af i alt 389 boliger – dermed udgør dette knap 10 % af boligerne i Nibe (Nibe forstået som planområde). Økonomien er sund og der er et stort fokus på, at sikre fremtidig vedligeholdelse og udvikling af boligselskabet. Man har valgt at satse på, at holde huslejerne i et fornuftigt leje, hvilket afspejler sig i omkostningssiden. Herudover er boligmassens vedligeholdelse naturligvis prioriteret.