



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 19.03.2014

### Punkt 7.

#### **Boligforeningen Vanggården, afd. 21 og 22 – ansøgning om driftstilskud.**

2014-10452.

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender ansøgning om driftstilskud (kapitaltilførsel) på max. 900.000 kr. i form af rente- og afdragsfrie lån.

#### **Sagsbeskrivelse**

I forbindelse med Boligforeningen Vanggårdens regnskab for 2011 blev der konstateret alvorlige økonomiske problemer. Der blev herefter udarbejdet en handlingsplan, og der blev igangsat en lang række initiativer til løsning af problemerne. Det har efterfølgende vist sig, at disse initiativer ikke har været tilstrækkelige til at løse nogle særlige finansierings- og driftsproblemer i 5 af boligforeningens afdelinger.

Boligforeningen Vanggården ejer 5 boligejendomme, som er opført uden offentlig støtte. Ejendommene er alle erhvervet i henhold til §26 i almenboligloven, som giver en almen boligorganisation mulighed for at erhverve en eksisterende udlejningsejendom. Købene er godkendt af Aalborg Kommune, og der er i forbindelse med godkendelserne stillet en række betingelser, herunder at disse afdelingers økonomi ikke må influere på hovedforeningens økonomi - bortset fra en enkelt af ejendommene, som er erhvervet af Aalborg Kommune, hvor der særskilt blev givet tilladelse til delvis finansiering med lån fra boligforeningens dispositionsfond. Boligforeningen har på ansøgningstidspunktet opstillet bæredygtige budgetter for finansiering og drift, herunder lejeindtægt for alle afdelinger.

Der er efterfølgende opstået økonomiske vanskeligheder i alle 5 afdelinger, som har følgende problemstillinger tilfælles:

- de er alle dårligt finansieret med afdragsfrie lån kombineret med Swap lån
- de er, eller har været, ramt af udlejningsproblemer
- der er igennem årene ikke henlagt tilstrækkeligt til vedligeholdelse
- de har alle en høj leje pr. m<sup>2</sup>

Resultatet er, at der igennem en årrække er opbygget underskud, og der er ydet store tilskud fra hovedforeningen for at sikre den fortsatte drift. Hovedforeningen har ydet et samlet tilskud til de berørte afdelinger på omkring 4,6 mio. kr. samt herudover dækket et samlet lejetab på 4,8 mio. kr. i perioden fra 2008 til 2014. Dette har overordnet set medført en stor økonomisk risiko for Vanggården som boligforening. Udgangspunktet for problemerne findes i selve modellen for finansieringen på erhvervestidspunktet, hvor især de såkaldte Swap-lån har vist sig uheldige. Rente og



## By- og Landskabsudvalget

### Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 19.03.2014

inflation har udviklet sig diametralt modsat forventningerne. Det er derfor nødvendigt at finde en økonomisk holdbar løsning til årene fremover.

#### Mål

Boligforeningen, det involverede realkreditinstitut og Aalborg Kommune har på denne baggrund iværksat en proces for genopretning af økonomien. Der er nu opstillet realistiske budgetter for hver enkelt afdeling, og der har været afholdt møder med involverede pengeinstitutter og med Landsbyggefonden for at sikre opbakning om modellen.

De konkrete mål er, at

- skabe balance mellem indtægter og udgifter,
- fjerne den økonomiske risiko for hovedselskabet (Boligforeningen Vanggården),
- sikre driften af den enkelte afdeling i årene fremover,
- sikre et huslejeniveau, så boligerne kan lejes ud,
- leve op til lovgivningens krav på området.

Handlingsplanen er tiltrådt af boligforeningen og de økonomiske parter. Gennemførelsen forudsætter Landsbyggefondens endelige tiltrædelse, herunder accept af udskydelse af indbetalinger til landsdispositionsfondens. Desuden forudsættes det, at Aalborg Kommune tiltræder planen, herunder yder et tilskud i form af en kapitaltilførsel til nedbringelse af huslejen i 2 af afdelingerne.

De konkrete forudsætninger for handlingsplanens gennemførelse er bl.a., at

- afdragsfrihedsperioden for en del af de afdragsfrie lån forlænges,
- kreditforeningen nedsætter bidragsatsen på realkreditlånene til 0,3 %,
- kreditforeningen bidrager med ca. 900.000 kr. til kapitaltilførsel,
- pengeinstitut ændrer afdragsprofil,
- pengeinstitutterne bidrager med ca. 900.000 kr. til kapitaltilførsel,
- Aalborg Kommune bidrager med ca. 900.000 kr. til kapitaltilførsel.

Det vurderes, at den samlede løsning lever op til de vilkår, der blev aftalt mellem Aalborg Kommune og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter for så vidt angår finansiering af eksisterende ustøttede afdelinger for 2 år siden.

De 5 afdelinger er:

Signalvej, Vejgård	51 boliger	Erhvervet af Aalborg Kommune, 100% kommunal anvisning
Nylandsvej, Kærby	7 boliger	Behov for kapitaltilførsel på 0,6 mio. kr.
Skolegade, Vejgård	27 boliger	Behov for kapitaltilførsel på 2,1 mio. kr.
Stenbjergvej, Aalborg Øst	37 boliger	
Tavervej, Klarup	63 boliger	



## By- og Landskabsudvalget

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 19.03.2014

### **Kommunal kapitaltilførsel**

Jf. almenboliglovens kapitel 7 kan der ydes tilskud til en lang række tiltag i almene boligafdelinger, bl.a. renovering, genopretning, ombygninger, sociale indsatser m.m., samt driftsstøtte. Den særlige driftsstøtte gives ofte i form af en kapitaltilførsel, hvor udgiften hertil fordeles mellem boligorganisationens hovedforening (1/5), Landsbyggefonden (2/5), kreditforeningen (1/5) og kommunen (1/5).

Landsbyggefonden må ikke yde driftsstøtte til afdelinger, der ikke er i økonomisk balance, og det er de pågældende afdelinger ikke p.t. Dette vil først være opnået efter handlingsplanens gennemførelse, hvorfor Landsbyggefonden ikke kan deltage i kapitaltilførslen på nuværende tidspunkt. Vangårdens hovedforening har ydet tilskud til de pågældende afdelinger på i alt 9,4 mio. kr., og det vurderes, at hovedforeningen ikke vil være i stand til at yde mere herud over.

Tilbage er derfor kun kommunen og de finansielle parter. Der vil derfor blive tale om en kapitaltilførsel, hvor de samlede udgifter fordeles mellem kreditforening, banker og kommunen.

Kommunen kan iht. § 97 i almenboligloven deltage i den beskrevne kapitaltilførsel, hvis støtten skønnes at være påkrævet for den pågældende afdelings videreførelse. Støtten gives i form af et rente- og afdragsfrit lån, hvor vilkårene for tilbagebetaling fastsættes af kommunen.

Det indstilles, at driftsstøttelånet gøres rente- og afdragsfrit i en periode svarende til de nuværende låns løbetid. Dette vil muliggøre, at de foreslåede økonomiske handlingsplaner for afdelingerne kan gennemføres, og at afdelingen efterfølgende vil kunne afvikle lånet til Aalborg Kommune.

Udgiften til driftsstøttelånene er indregnet i det rådighedsbeløb, der er afsat til renoverings- og driftsstøtte til almene boligafdelinger, på konto 8, ”Indskud i Landsbyggefonden”.

### **Videre proces**

Sideløbende afholdes møde med Landsbyggefonden med henblik på endelig godkendelse af handlingsplanen, som desuden vil blive forelagt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Herefter tiltrædes handlingsplanen endeligt af boligforeningens bestyrelse.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## **By- og Landskabsudvalget**

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 19.03.2014