

Vedståelse af garanti - Andelsboligforeningen Dystrupparken, Ørum

25/257 Åben Sag

Sagsgang

ØK, borgmesterbeslutning §31, KB

Sagsfremstilling

Advokat Lindhardt/Steffensen har som administrator for Andelsboligforeningen Dystrupparken søgt om vedståelse af garantier for lån i forbindelse med omlægning af tre realkreditlån per 31. januar 2025. I ansøgningen beder Jørgen Steffensen om at Norddjurs Kommune hastebehandler sagen, da det vil få økonomiske konsekvenser for beboerne i andelsboligforeningen, hvis de ikke kan konvertere lånene inden udgangen af januar 2025.

Da lånekonverteringen indebærer en løbetidsforlængelse, har forvaltningen ikke bemyndigelse til at træffe en afgørelse, om sagen skal behandles politisk.

Norddjurs Kommune modtog ansøgningen den 30. december 2024, hvilket var efter tidsfristen for sager til de ordinære møder i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i januar. Sagen bliver derfor forelagt Økonomiudvalget som et ekstraordinært skriftligt møde, med en indstilling om en borgmesterbemyndigelse til at godkende vedståelse inden udgangen af 2025 og med efterfølgende orientering af Kommunalbestyrelsen på førstkommende møde den 18. februar 2025.

Konverteringen drejer sig om tre F10 rentetilpasningslån med udløb den 31. marts 2025 af den afdragsfrie periode. Lånene skal derfor opsiges senest 31. januar 2025, hvis ikke andelsboligforeningen skal starte på at afdrage på lånene, samtidig med at renten skal genforhandles.

Andelsboligforeningen ønsker at omlægge til nye F5 rentetilpasningslån med afdragsfrihed i yderligere 5 år. Der er samtidig løbetidsforlængelse, da andelsboligforeningen ønsker at optage nye 30-årige lån. Dette betyder at løbetiden for kommunegarantien ønskes forlænget med 10 år.

Hvis ikke andelsboligforeningen omlægger de tre lån, vil det betyde, at terminsydelsen vil stige med 0,317 mio. kr. i 2025. Det vil medføre at den gennemsnitlige månedlig husleje vil stige med ca. 1.710 kr. pr. bolig.

Hvis de tre lån bliver omlagt, vil dette betyde at der kun vil være behov for at hæve huslejen med 450 kr. i gennemsnit pr. bolig. Betingelsen for at Realkredit Danmark accepterer en omlægning med yderligere 5 års afdragsfrihed og 10 års ekstra løbetid er, at der skal foretages et ekstraordinært afdrag på låneporteføljen på 0,500 mio. kr. Finansieringen sker ved at anvende hovedparten af andelsboligforeningens hensatte beløb til vedligeholdelse.

Andelsboligforeningens medlemmer er overvejende pensionister, hvilket betyder at muligheden for at kunne betale en højere husleje er begrænset. Det er ikke muligt som andelshaver i en andelsboligforening at søge om boligstøtte, da man som andelshaver har status af medejer af foreningen. Der er 20 boliger i foreningen (3 mindre boliger og 17 lidt større. De nuværende månedlige boligafgifter inden omlægningen er på henholdsvis kr. 4.300 og kr. 4.800 ex forbrug). Det oplyses endvidere fra advokaten, at parterne (beboerne i boligforeningen, Realkredit Danmark og advokaten som tovholder) har arbejdet siden medio 2024 på at finde en fælles løsning.

Den samlede låneportefølje ser således ud:

Lån	Opr. Hovedstol (nuværende lån)	Ny hovedstol
Flexlån	2,341	2,368
Flexlån	2,792	2,318
Flexlån	3,500	3,533
Kontantlån	3,902	3,902
Kontantlån	2,346	2,346
I alt	14,881	14,467

Den kommunale garantiforpligtigelse vil efter omlægningen udgøre ca. 0,755 mio. kr. Hvilket stort set svarer til den aktuelle garantiforpligtigelse inden omlægningen. Beløbet kan først endelig fastlægges, når kursen på de bagliggende papirer er solgt.

Realkredit Danmark stiller betingelse om vedståelse af kommunegarantien hvis låneomlægningen skal gennemføres.

Der bliver ikke ændret på prioritetsrækkefølgen af lånene. De nye lån indtræder i samme prioritet som lånene de afløser.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Ved at stille garanti påtager kommunen sig en risiko. Kommunens økonomiske målsætninger i den økonomiske politik har blandt andet til formål at sikre, at kommunens økonomi er tilstrækkeligt solid til at imødegå uforudsete hændelser.

Økonomiske konsekvenser

Videreførelse af garantien vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for Norddjurs Kommune, og det vil ikke få indflydelse på kommunens låneramme, men vil forlænge det tidsrum som Norddjurs Kommune stiller garanti for lånet. Størrelsen af garantien ændrer sig ikke væsentlig.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v., Styrelseslovens §31.

Indstilling

Økonomichefen indstiller, at

1. omlægningen af lånene godkendes, og at Norddjurs Kommune vedstår garantistillelsen.
2. at borgmesteren bemyndiges til at godkende den endelige vedståelse af garantistillelsen jf. styrelsesloven §31, inden udgangen af januar 2025 og med efterfølgende orientering af Kommunalbestyrelsen på mødet den 18. februar.

Beslutning i Økonomiudvalget den 22-01-2025

Økonomiudvalgets medlemmer har skriftligt tiltrådt indstillingen.

Der er på baggrund heraf truffet borgmesterbeslutning, jfr. styrelseslovens §31, om at Norddjurs Kommune vedstår garantierne som beskrevet.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 18-02-2025

Godkendt.

Afbud:

Stinne Thorsen Kvorning (I)

Niels Basballe (A)

Bilag:

1 - 3727988

Åben

Ansøgning

(10760/25)

(H)