

From: Arnfred Bjerg
Sent: 5 Mar 2018 12:12:01 +0100
To: Britta Bech Jørgensen
Subject: VS: Ansøgning Varde Kommune
Attachments: 1.pdf

Hej Britta

Der er sag som vi minimum skal have i Udvalget for Økonomi og Erhverv og måske i Byrådet. Vi skal således have udarbejdet en sagsfremstilling.

Venlig hilsen

Arnfred Bjerg
Økonomikonsulent

Økonomi og Digitalisering

Direkte 79 94 67 60
Mobil 25 57 08 12
Mail ARBJ@varde.dk

Bytoften 2, 6800 Varde
www.vardekommune.dk



Fra: Marianne & Mikael [mailto:m@mikmar.dk]
Sendt: 1. marts 2018 12:27
Til: Arnfred Bjerg <arbj@varde.dk>
Cc: 'John Jacobsen' <jja@dabbolig.dk>; 'Maria Nørgaard ' <man@dabbolig.dk>
Emne: Ansøgning Varde Kommune

Indfrielse af grundkapital - Boligselskabet Filsø – Afdeling Borgerbo

I 2013 begyndte udgifterne til tab ved lejeledighed og fraflytning at stige eksplosivt, hvilket gjorde at der blev taget henvendelse til Landsbyggefonden om mulighed for hjælp. I samarbejde med Varde kommune, blev det besluttet at tage Boligselskabet Blaabjerg med i drøftelserne med Landsbyggefonden, da de også havde problemer med udlejningen af deres boliger i området og allerede var i dialog med

Landsbyggefonden. I deres afdeling var tabet ikke truende for afdelingens økonomi, da alle boligerne er mærket som ældre boliger, hvor Varde kommune dækker de manglende lejeindtægter når der ikke er borgere, at anvise boligerne til. Denne udgift var selvfølgelig en nødvendig udgift for kommunen. Det hjalp heller ikke, at 2 boligselskabet konkurrerede om udlejning, når man kunne se at det var svært at udleje boligerne. På denne måde var det kun de andre beboer og Varde Kommune som var taberne.

Det blev derfor besluttet at arbejde på at reducere udbuddet af almene boliger i Lunde og omegn, så man kun havde få boliger til udlejning i området. Det blev derfor besluttet at beholde de 14 almene ældreboliger som Boligselskabet Blaabjerg havde i Skolegade 27 i området. Dette betød at Boligselskabet Filsø skulle afhænde sine 15 boliger og Boligselskabet Blaabjerg skulle afhænde 20 boliger, men heraf blev de 8 boliger overdraget til Varde kommune.

Derfor blev ministeriet ansøgt om tilladelse til salg af 27 boliger. I forbindelse med ansøgningen blev der lavet en forventet opgørelse på konsekvenserne af et salg, som viste et samlet forventet tab på ca. 3,5 mio. kr. Da Domea samtidig ønskede at stoppe administration af Boligselskabet Blaabjerg, blev besluttet at fusionere de 2 boligselskaber, for på denne måde ville salget kunne opgøres som en samlet sag.

I forbindelse med ansøgning af salg, blev der regnet med et samlet tab på ca. 3,5 mio. kr., som det blev indstillet skulle dækkes af en Kapitaltilførsel.

Fordelingen ved en Kapitaltilførsel vil være således :

• Boligorganisationen Filsø	1/5	Tilskud	kr. 700.000
• Landsbyggefonden	1/5	Tilskud	kr. 700.000
• Landsbyggefonden	1/5	Lån	kr. 700.000
• Varde Kommune	1/5	Lån	kr. 700.000
• Realkredit Danmark	1/5	Lån	kr. 700.000

Boligorganisationen, Landsbyggefonden og Varde Kommune havde tidligere accepteret at deltage i en kapitaltilførsel, men ikke Realkredit og efter modtaget tilsagn til salget, har Landsbyggefond også meldt ud at det nok vil blive lidt svært at få Realkredit til at deltage med deres andel. Så derfor foreslår de at selskabet får et "mancolån" på ca. 3 mio. kr. og resten dækket af en kapitaltilførsel, hvis det vil være muligt at få realkredit til at deltage med dette reducerede beløb.

Et "mancolån" er at betragte som en likviditetstilgang / forskydning, som på længere sigt vil ende med at koste boligorganisationen penge til renter, når tilbage betalingen starter efter 10 – til 15 år. Derfor beslutter boligorganisationens bestyrelse og repræsentantskab på møde den 12. december 2017 at sige nej tak til Landsbyggefondens tilbud om "mancolån" og en mulig Kapitaltilførsel og dække det forventede tab af selskabets dispositionsfond i stedet. Selv om dette vil svække boligorganisations muligheder mange år frem i tiden, anses det at være den bedste beslutning for boligorganisationen.

Ved ny beregning af det forventede provenu ved afhændelserne, forventes der nu et samlet tab på kr. 2.354.000, se vedlagte beregning. Ejendommen Skolegade 47 – 49 indeholdende 8 ældreboliger forventes at give et tab alene på ca. 4,3 mio. kr. Derfor ansøger Boligorganisationen Filsø hermed om eftergivelse af Grundkapitallån i

ældreboligerne Skolegade 47 – 49, Lunde for på denne måde at hjælpe boligorganisationen og alle beboerne, så selskabet og dets beboer kan være bedre rustet til fremtiden. Dette skal ses i sammenhæng med at Varde kommune tidligere havde indvilliget i at deltage i en Kapitaltilførsels til boligorganisationen.

De andre ejendomme forventes at give overskud, som så er med til at begrænse det samlede tab i selskabet til kr. 2.354.000.

Ejendommene er nu ved at blive afhændet og i forbindelse hermed skal gælden i boligerne indfries, før de kan overdrages til en køber.

Der er følgende grundkapitals lån i boligerne :

Markvænget 2 - 6, Lunde	kr.	497.212
Skolegade 47 – 49, Lunde	kr.	414.400

I samme forbindelse bedes kommunen samtidig oplyse os konto nr. hvortil vi kan indbetale kr. 497.212 til indfrielse af Grundkapital i boligerne Markvænget 2 – 6 i Lunde, under forudsætning af, at Varde Kommune aflyser gælden i ejendommene. Skulle I have brug for yderligere oplysninger i forbindelse med ansøgningen, er I velkommen til at kontakte undertegnede.

Bilag :

Foreløbig provenuopgørelse af 27. februar 2018



Mikael Christensen

På vegne af
DAB
Skolegade 6
6700 Esbjerg

0801 - Boligselskabet Filsø

Afdeling Borgerbo

Foreløbig provenuoppgørelse pr. 27. februar 2018

Byggeafsnit	antal	m ²	Forventet salgspris	Indfrielses restgæld	Grund- kapital	Beboer indskud	Skønnet salgsomk.	Foreløbig provenu
0801-012-02 Markvænget 2-6	7	459	1.700.000	0	-497.212	-78.358	-330.000	794.430
0801-012-06 Skolegade 47A-F og 49A-B	8	519	2.150.000	-5.670.000	-414.400	-119.174	-270.000	-4.323.574
0801-014-01 Brinksvej 7A-B	2	128	275.000			-74.476	-73.000	127.524
0801-014-01 Skolegade 29A-D	4	256	590.000			-148.952	-146.000	295.048
0801-014-01 Enghavevej 5 og 7	2	128	450.000			-74.476	-73.000	302.524
0801-014-01 Møllevej 10 og 12	2	128	450.000			-74.476	-73.000	302.524
0801-014-01 Frederiksberg 15A-B	2	128	295.000			-74.476	-73.000	147.524
2 og 3 Øvrige boliger	43	2.814	0	0	0	0	0	0
I alt afdeling Borgerbo	70	4.560	5.910.000	-5.670.000	-911.612	-644.388	-1.038.000	-2.354.000

= Faktisk opnået salgspriser

Kursværdi

Richard











**Varde
Kommune**



Richard