

DSI Kraches Gård – vurdering af muligheder

0. Opgave

På grundlag af det fremsendte materiale, som blandt andet udgør regnskab, revisionsprotokol og låneoplysninger fra Realkredit Danmark, ønskes en vurdering af hvilke muligheder der findes i sagen.

1. Fakta om Kraches gård

Kraches gård er opført som en selvejende institution med statslig støtte efter boligbyggeriloven. Opførelsen er sket i 1992 og ejendommen er belånt den 8.6.1993.

Ejendommen indeholder 31 ungdomsboliger med et areal på 1.311 m².

Ejendomsværdien ifølge tingbogen udgør 15,300 mio. kr., heraf udgør grunden 1,779 mio. kr.

2. Gældende regler for driften af den selvejende institution

Selvejende ungdomsboliger er organiseret som en selvejende institution. Udgangspunktet for etablering af ungdomsboliger var tilsagn om støtte efter boligbyggeriloven (se lov om boligbyggeri m.v., lovbekendtgørelse nr. 903 af 18.8.2011). De gældende regler for driften af denne boligtype findes i:

- 1) Bekendtgørelse om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte (lejefastsættelse, regnskaber, revision og tilsyn), nr. 340 af 1. juni 1993 (som ændret ved bekendtgørelse nr. 1027 af 16. december 1999 og nr. 1497 af 12. december 2007) kaldet ungdomsboligdriftsbekendtgørelsen
- 2) Bekendtgørelse om organisation af ungdomsboliger, der er opført med offentlig støtte, nr. 666 af 27. september 1991 (som ændret ved bekendtgørelse nr. 193 af 15. marts 1994) kaldet ungdomsboligadministrationsbekendtgørelsen.
- 3) Bekendtgørelse om unge flygtninges adgang til at opnå bolig i visse selvejende ungdomsboliginstitutioner (kollegier), nr. 1075 af 8. december 2000.

Bemærk, at disse regler for tilsyn og drift med selvejende ungdomsboliger finder anvendelse for boliger, hvortil der er givet tilsagn om støtte inden udgangen af 1996. De regler, der den 1. januar 1997 blev indført for almene ungdomsboliger, gælder ikke for de tidligere opførte ungdomsboliger, men disse vil kunne omdannes, se nedenfor.

2.1 Særligt om indekslån og kommunal regaranti for lån

Til denne ejendom er der ydet indekslån af typen IS35. Der er tale om et inkonvertible indekslån, som indfries med obligationsrestgælden til kursværdi, og kursen udgør pt min 150. For lån af denne type, er gælden stort set ikke afdraget i de første 30 år efter låneoptagelsen. Dette skyldes lånene og de bagved liggende obligationers afvikling.

Som følge af de gældende støtteregler på tilsagnstidspunktet er lånet sikret med en statslig garanti med en kommunal regaranti. Statsgarantien er oplyst til at udgøre 32,29 % af lånet, det vil sige obligationsrestgælden til kursværdi. Af denne således beregnede garanti udgør den kommunale regaranti halvdelen.

Det oprindelige lån, som er tinglyst på ejendommen udgjorde 11,176 mio. kr. Dette indebar, at den statslige garanti på låneoptagelsestidspunktet udgjorde 3,609 mio. kr., svarende til en kommunal andel på max 1,804 mio. kr.

Långiver, Realkredit Danmark, har oplyst, at restgælden (obligationsrestgælden til kursværdi) nu udgør ca. 10,000 mio. kr. og garantien (den statslige) vil derfor udgøre i ca. 3,4 mio. kr., svarende til en kommunale garanti på 1,700 mio. kr. Hertil kommer eventuelle ikke betalte terminsydelser og omkostninger, hvis sådanne forekommer.

Der er endvidere den 27.6.1994 tinglyst et lån til kommunen på 465.724 kr. Det kan ikke ses af tingbogen, om det kan være et rente- og afdragsfrit lån, men det må antages.

3. Beskrivelse af muligheder

Der er i princippet 3 muligheder, som er

- Fortsat drift som DSI
- Omdannelse til almene boliger
- Likvidation med frivilligt salg

3.1 Fortsat drift som DSI og eventuelt med kommunal støtte

Det fremgår af revisionsberetningen fra Deloitte, at der er tvivl om "going concern", det vil sige fortsat drift, og revisor vurderer endvidere, at der i regnskabsåret 2021/2022 vil opstå likviditetsmæssige problemer, idet de opsparede henlæggelser har samme størrelse som det opsparede underskud (som er på 2,6 mio. kr.). Det fremgår også af regnskabet, at der er udlejningsproblemer (som er tomgangsleje og tab ved fraflytninger på 170.351).

Når ungdomsboligerne således ikke kan udlejes, fx på grund af bygningernes vedligeholdelsesstand, får institutionen økonomiske problemer.

For selvejende institutioner, som denne, findes der ikke et "sikkerhedsnet", svarende til Landsbyggefonden for almene boligorganisationer. Der findes heller ikke andre, som kan gå ind og give tilskud til den løbende drift, men kommunen kan efter boligbyggerilovens § 74 give et kommunalt tilskud, lån eller garanti, Den kommunale støtte til disse ungdomsboliger gives, men den kommunale støtte skal vurderes at være påkrævet for institutionens videreførelse.

Det er således op til Kommunen i den konkrete sag at vurdere, om kommunen ønsker at støtte en videreførelse af institutionen. Kommunen kan i denne vurdering lægge vægt på behovet for

ungdomsboliger eller på institutionens vedligeholdelsesstand. Endelig kan kommunen vurdere, hvilke økonomiske forpligtelser en videreførelse vil give kommunen på længere sigt.

Kommunen kan også foreslå, at institutionen omdannes til en afdeling af en almen boligorganisation. Omdannes institutionen til almene boliger, kan støtten i stedet ydes efter almenboliglovens § 97, men der skal være tale om en nødlidende afdeling, som kan videreføres.

3.1.1 Renoveringsstøtte

Selvejende ungdomsboliger, der er opført som denne i 1992/93, kan ikke opnå støtte efter almenboliglovens § 100, men kan kun renoveres med ustøttede lån.

Der er ikke hjemmel til at yde en kommunal garanti for et ustøttet lån til den selvejende institution. Det betyder, at hvis kommunen skal yde en garanti vil den belaste kommunens låneramme.

3.2 Omdannelse til almene boliger og kommunal støtte

Efter almenboliglovens § 2 kan kommunen godkende, at selvejende ungdomsboliger omdannes til en almen boligorganisation eller en afdeling af en sådan. Reglerne for omdannelsen fremgår af bekendtgørelse om omdannelse af selvejende institutioner til almene boligorganisationer, se bilag 1.

Hvis støtten ydes til en omdannet almen afdeling, sker det efter almenboliglovens § 97. Det er muligt at yde såvel lån som tilskud.

Der ud over vil den omdannede afdeling have samme vilkår, som alle andre afdelinger med hensyn til at opnå støtte efter Landsbyggefondens støtteordninger.

3.3 Nedlæggelse som støttet byggeri og salg (frivillig likvidation)

Salg eller nedlæggelse af støttede ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution, kræver en godkendelse fra bestyrelsen, kommunen og ministeriet, se § 14 i bekendtgørelse nr. 666 af 27.9.1991 om organisation af ungdomsboliger, der er opført med offentlig støtte, se bilag 2.

Hvis kommunen skal behandle en ansøgning om et salg, skal en sådan ansøgning indeholde oplysning om de økonomiske konsekvenser for kommunen. Det betyder, at det er vigtigt, at der foreligger et kvalificeret bud på en værdi af ejendommen, således at kommunen kan vurdere, om en eventuel kommunal garanti bliver effektiv.

4. Vurdering af de beskrevne muligheder

De tre muligheder, som er beskrevet ovenfor, vurderes nedenfor, og økonomien sammenfattes derefter i afsnit 4.1

Fortsat drift som DSI - hvis der skal være tale om en fortsat drift som ungdomsboliger i regi af en selvejende institution vil man som kommune blive nødt til at forholde sig revisors bemærkninger og til, om der skal ydes et kommunalt lån /tilskud til den fortsatte drift.

I denne sammenhæng skal man særligt forholde sig til, hvad kommunens udgift vil være ved en tvangsauktion, som må anses den værst tænkelige situation.

Den maksimalt beregnelige garanti er under 2 mio. kr. mens underskuddet er på godt 2,6 mio. kr., og hertil skal lægges underskuddet i det regnskabsår, som afsluttes den 31.7.2022.

Det er oplyst, at der er et renoveringsefterslæb, og blandt skal der ske en fornyelse af ventilationsanlægget, men udgiften er ikke prissat.

Omdannelse til almen afdeling af en boliginstitution - Kommunens garantiforpligtelse på det eksisterende indeksslån ændres ikke. Men optages der nye lån til fx renovering vil det blive med 100 % kommunal garanti. Ulempen ved en sådan omdannelse vil være, om man kan finde en boligorganisation, som ønsker at overtage institutionen. Den boligorganisation, som overtager boligerne som en afdeling, vil formentlig kræve lån eller tilskud fra kommunen til dækning af underskuddet. Hvis man ønsker omdannelsen, kan kommunen derfor næppe afslå at yde kommunalt lån/tilskud.

Salg og nedlæggelse som støttede boliger - den sidste mulighed kan også overvejes, men denne tager permanent disse boliger ud af boligforsyningen af støttede boliger. Om der kan opnås en pris, som indfrier realkreditlånet og kommunelånet kommer an på markedet. Når henses til offentlige kontantvurdering, kunne denne indikere, at det vil være muligt at opnå en fornuftig pris.

Foretages intet, vil kommunens betaling fortsat være begrænset til andelen af garantien. Den statslige garanti med den kommunale regaranti er en selvskyldnerkaution, og udløses derfor både ved frit salg og ved tvangssalg. Et tvangssalg, hvor der ikke opnås dækning for realkreditlånet, vil næppe blive værdsat af långiver.

4.1 Sammenfatning af økonomien i de tre løsninger

Sammenfattende må man som kommunal myndighed gøre sig klart, at der fortsat er behov for at have de 31 ungdomsboliger i boligforsyningen af støttet byggeri.

Hvis svaret til det er "ja", så skal man gå efter løsning 1 eller 2.

Hvilken af dem, som skal vælges kommer an på, hvad der er af vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, og hvad lejen kan bære af forhøjelse. Der kan således være tale om, at kommunen i løsning 1 kommer til at påtage sig forpligtelser, som ikke nu og her kan prifsættes, fordi de kommer til hen af vejen. En ting er dog sikkert, og det er, at der vil være midler til vedligeholdelse, når indeksslånet udløber (er udamortiseret).

	Fortsat drift som DSI	Omdannelse til almen boligafdeling	Frit salg	Bemærkning
Garanti	Fortsætter uændret og udgør 1,7 mio. kr. + omkostninger	Fortsætter uændret og udgør 1,7 mio. kr. + omkostninger	Udløses, hvis prisen ikke udgør minimum obligationsrestgælden til kursværdi, som pt er 10,000 mio. kr.	Hvis kursen på opkøb af obligationer i markedet stiger, øges den faktiske restgæld og i så fald skal overdragelseessummen være højere
Det eksisterende kommunale lån på 465.724 kr.	Fortsætter uændret	Fortsætter uændret	Indfries, men kun hvis der opnås en salgpris, som gør dette muligt. Ellers afskrives lånet	Ved den fortsatte drift som støttet eller alment byggeri, bør man undersøge lånevilkårene for det kommunale lån.
Underskud	Sidste års underskud på 2,6 mio. kr. må dækkes ind med et kommunalt lån/tilskud. Det samme gælder underskud for regnskabsåret 2021/2022	Sidste års underskud på 2,6 mio. kr. må dækkes ind med et kommunalt lån/tilskud. Det samme gælder underskud for regnskabsåret 2021/2022	Der bliver ikke tale om at dække underskud, idet udgiften er afholdt af likvide midler	Underskuddet vil både som støttede og som almene boliger skulle afvikles, fordi det belaster budgettet og især likviditeten.
Vedligeholdelse	Der er et efterslæb, men størrelsen er ukendt. Der kan fx være tale om ca. 2 mio. kr. Når indeklånet er udamortiseret om ca. 15 år, vil der være midler til vedligeholdelse, og alle midler forbliver i institutionen	Der er et efterslæb, men størrelsen er ukendt. Der kan fx være tale om ca. 2 mio. kr. Når indeklånet er udamortiseret sker der indbetalt til dispositionsfonden og herfra overføres halvdelen til Landsbyggefonden.	Der skal ikke gives tilskud til vedligeholdelse	Vedligeholdelsen er kun et kommunalt problem, hvis den selvejende institution skal fortsætte som støttede/almene boliger.

Bilag 1: Regler for omdannelse

Reglerne kræver, at

- institutionens bestyrelse har besluttet denne organisationsændring
- ændringen har været forelagt for institutionens beboere på et beboermøde
- ændringen har været forelagt beboerrådet, og at beboerrådet på denne baggrund har afgivet en indstilling om omdannelsen. Indstillingen skal vedlægges den ansøgning, som sendes til kommunen
- boligorganisationens øverste myndighed har godkendt overgangen, hvis institutionen skal være en afdeling af en eksisterende boligorganisation
- Landsbyggefonden har afgivet en udtalelse om driftsøkonomien.

Der sker ikke ændring i finansieringen ved overgangen til en almen afdeling eller til en almen boligorganisation. Omdannelsen betragtes ikke som et egentlig ejerskifte, men skiftet i CVR nummer vil enten udløse skøde eller en anden afgift. Efter omdannelsen til en almen afdeling gælder alle reglerne for driften af almene boligorganisationer. Dette indebærer blandt andet, at der på de udløbne (udamortiserede) støttede lån, skal ske indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond og derfra videre Landsbyggefonden.

Bilag 2: Regler ved salg

En ansøgning skal indeholde følgende forhold:

1. Generelt om salg

Generelt er ministeriets praksis i forhold til salg af selvejende ungdomsboliginstitutioner restriktiv, se § 14 i bekendtgørelse nr. 666 af 27.9.1991 med senere ændringer.

Ministeriet godkender som udgangspunkt kun salg, hvis institutionen er i så store økonomiske vanskeligheder, at det er umuligt at videreføre institutionen, eller hvis der er tale om permanente udlejningsvanskeligheder, og hvis alle andre løsningsmuligheder har været overvejet og fundet udsigtsløse.

2. Andre muligheder

Inden en likvidation er der en række andre løsningsmuligheder, der bør overvejes, fx omdannelse til almene boliger, økonomisk støtte fra kommunen og delvist salg. Ministeriet lægger i godkendelsen vægt på en vurdering af, at alle muligheder er fundet udsigtsløse.

2.1 Omdannelse til almene boliger

I nogle tilfælde vil det være muligt at få støtte fra Landsbyggefonden, hvis den selvejende institution bliver en afdeling af en almen boligorganisation. Det kan derfor være relevant at tage kontakt med boligorganisationer med henblik på at få afklaret, om der findes en, som er interesseret i at medvirke til en omdannelse.

Det bør i den forbindelse overvejes, om boligerne kan ombygges til familie- eller ældreboliger, og om kommunen har et behov for sådanne boliger.

2.2 Delvist salg

Er der stadig efterspørgsel efter en mindre del af boligerne, kan en løsning være at sælge en del af boligerne. Om dette er muligt, afhænger af den fysiske udformning af byggeriet.

2.3 Kommunale støttemuligheder

Kommunen har forskellige muligheder for at yde støtte til selvejende ungdomsboliginstitutioner. Til videreførelse kan kommunen yde tilskud, lån eller garantier efter § 74 i boligbyggeriloven. Kommunen kan også yde garanti for lån efter § 100 i almenboligloven til udbedring og renovering af ungdomsboliger, men i så fald påtager kommunen sig at dække eventuelle underskud på driften fremover.

Kommunen kan også yde tilskud til grundskyld.

3. Dokumentation til ministeriet

Når de ovennævnte tiltag er belyst, kan der fremsendes en ansøgning til ministeriet, og nedenfor er oplyst de dokumenter, som er påkrævet for ministeriets behandling af sagen:

- 1) Adresse, matrikelnummer og ejendomsnummer
- 2) Antal boliger i institutionen, der ønskes nedlagt
- 3) Ejendommens areal
- 4) Året for institutionens etablering
- 5) Type af byggeri, fx tæt lavt, etagebyggeri
- 6) Ejendommens offentlige vurdering
- 7) Ejendommens prioritetsforhold, herunder særligt, om der indestår statslån eller statsgaranterede lån
- 8) Ejendomsmæglervurdering af bygninger
- 9) Deklarationer på ejendommen
- 10) Indstilling af likvidator
- 11) Bestyrelsens godkendelse af salget
- 12) Kommunalbestyrelsens godkendelse af salget
- 13) Redegørelse for, om salget forventes at kunne indfri gælden i ejendommen
- 14) Redegørelse for institutionens udlejningssituation, og hvis udlejningsvanskeligheder, hvad er årsagen
- 15) Redegørelse for institutionens økonomiske vanskeligheder og regnskab til dokumentation
- 16) Redegørelse for institutionens vedligeholdelsesstand, herunder byggeskader
- 17) Redegørelse for, hvilke andre løsningsmuligheder der har været overvejet, og hvorfor de er fundet udsigtsløse.