



8. Salg af Lejerbos afdeling 361-0, Låstrup, beliggende Vievej 4, Skals

Sagsnr.: 12/35965
Sagsansvarlig: Birgit Michler

SAGSFREMSTILLING

Lejerbo's regionskontor i Aalborg har den 1. november 2012 indsendt ansøgning om salg af afdeling 361-0, Låstrup (hobby-landbrug), matr.nr. 4n og 5u V. Låstrup by, Låstrup, beliggende Vievej 4 A-M, 8832 Skals, med følgende orientering og begrundelse:

"Ovennævnte afdeling består af 11 boliger med henholdsvis 2 og 3 værelser. Afdelingen har gennem de seneste år haft store udlejningsproblemer og pt. er der 5 ledige boliger, som ikke kan udlejes.

Afdelingen står overfor en påkrævet renovering, og såfremt denne gennemføres, vil huslejen stige med ca. 200 kr./m². En sådan stigning af den i forvejen høje husleje forventes at medføre endnu flere ledige boliger i et område, hvor det vurderes, at der vil være permanente udlejningsvanskeligheder.

Foranlediget af ovennævnte har afdelingen en dårlig økonomi, og ved sidste regnskabsskæring den 30. april 2012 var der et opsamlet underskud på 1.089.000 kr. Underskuddet forventes at stige i indværende budgetår, da det ikke har været muligt at lave de nødvendige lejestigninger i afdelingen.

Repræsentantskabet i Lejerbo-Møldrup har derfor på et møde den 24. oktober 2012 drøftet situationen og besluttet at ansøge Viborg Kommune og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om tilladelse til salg af afdelingen, jf. almenboliglovens § 27, stk. 1.

Såfremt Kommunen godkender salget, indsendes ansøgning om tilladelse til salg til Ministeriet. Ministeriet vil muligvis kræve, at ejendommen tilbydes beboerne til køb på andelsbasis, jf. lejelovens § 100, og det vil i så fald blive efterkommet."

Forvaltningen har igennem flere år været i dialog med Lejerbo om afdeling 361-0 på grund af et støt stigende underskud som følge af lejeledighed og tab på fraflytninger. Afdelingen har nedstemt driftsbudgettet for 2013, og afdelingen er inde i en negativ spiral. Forvaltningen har sammen med Lejerbo og Landsbyggefonden besigtiget afdelingen, som har et renoveringsbehov for ca. 3,3 mio. kr. Landsbyggefonden har nu meddelt, at den til Ministeriet vil indstille, at afdelingen bør sælges, idet der ikke er udsigt til, at en genopretning med kapitaltilførsel vil resultere i fuld udlejning.

Forvaltningen var på styringsdialogmødet den 8. oktober 2012 enig med Lejerbo i, at afdelingen bør søges solgt i fri handel nu, idet Lejerbo har oplyst, at der ikke er midler til at betale december-terminen 2012, og at Statens garanti dermed vil blive aktualiseret, med mindre boligerne kan sælges. Viborg Kommune hæfter/regaranterer for halvdelen af den garanterede restgæld (2.189.686 kr. x 27,78% = ca. 600.000 kr.), svarende til ca. 300.000 kr. samt halvdelen af fremtidige forfaldne, ikke betalte terminsydelser.

Møldrup Kommune har den 26. juni 1996 ydet et driftsstøttelån på 255.000 kr., som 1/5 af en kapitaltilførselsordning. Lånet er via afdrag nedbragt til 142.800 kr. Der vil i forbindelse med et salg være risiko for, at der ikke bliver dækning til yderligere nedbringelse af lånet.

Proceduren for et salg er, at Viborg Kommune godkender ansøgningen og sender godkendelsen til Landsbyggefonden, som videresender Kommunens godkendelse sammen med sin indstilling til Ministeriet, som træffer den endelige afgørelse, jf. almenboliglovens § 27, stk. 2.

Der foreligger en ejendomsmæglervurdering fra Estate Møldrup fra februar 2012, som ved en salgspris på 5 mio. kr. anslår et salgsprovenu efter indfrielse af lån og betaling af omkostninger på 1,2 mio. kr. Lejerbo har på baggrund af udviklingen i ejendomsmarkedet efterfølgende vurderet salgsprisen til 4 mio. kr. med en liggetid på ¾ år, dvs. at der i forhold til driftsudgifterne i liggetiden



samt det reducerede provenu, må vurderes et tab på 500.000 kr. – 750.000 kr. Efterfølgende har Lejerbo i juli 2012 indhentet en ejendomsmæglervurdering fra Nybolig Viborg, som har vurderet salgsprisen til 3 mio. kr.

Forvaltningen foreslår, at ansøgningen om salg godkendes. Det foreslås endvidere, at godkendelse sker på betingelse af, at et eventuelt provenu forlods anvendes til dækning af indløste garantier/regarantier, i det omfang, disse måtte være kommet til udbetaling før salget.

INDSTILLING

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomiudvalget indstiller til Byrådet,

- at** Viborg Kommune som første instans godkender Lejerbo's ansøgning om salg af afdeling 361-0, Låstrup, bestående af 11 boliger m.m., beliggende Vievej 4, 8832 Skals, og
- at** godkendelsen gives på betingelse af, at et eventuelt provenu forlods anvendes til dækning af eventuelt indløste garantier/regarantier.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 12-12-2012

Fraværende: Søren Pape Poulsen

Økonomiudvalget indstiller til Byrådet som anført.

BESLUTNING I BYRÅDET DEN 19-12-2012

Fraværende: Signe Munk, Åse Kubel Høeg

Indstillingen fra Økonomiudvalget godkendes.