

Slagelse Kommune
HR og Udvikling, Byrådssekretariat
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Att.: Helle Madsen

9. oktober 2017

Slagelse Boligselskab afdeling 30 SHI kollegiet, ansøgning om godkendelse af låneoptagelse.

Som en del af den oprindelige finansiering er afdelingen finansieret af statslån med pant i ejendommen. Lånebeløbet lyder på i alt kr. 4.121.550. Statslåne falder til betaling d. 8. januar 2018, da det så er 45 år siden, at lånene blev udbetalt.

Man burde for 45 år siden have indregnet en årlig henlæggelse, til at betale lånene ved udløb. Dette har der aldrig været taget højde for, og det er derfor kun nuværende og fremtidige lejere der kommer til at betale lånene.

Afdelingen har et opsamlet overskud, og kan derfor selv afdrage kr. 500.000. Selskabets dispositionsfond yder tilskud på kr. 1.000.000, og det resterende beløb på kr. 2.621.550 optages som 30 årigt lån i Nykredit. Der er ikke behov for kommunalgaranti på lånet, men afdelingens to eksisterende lån med kommunalgaranti skal rykke for det nye lån.

Slagelse kommune bedes vedstå garantier for eksisterende lån:

kr. 40.000.000 – støttet lån

kr. 1.730.000 – ustøttet lån

Efter optagelse af nyt lån, til indfrielse af statslån, vil prioritetsstillingen være som følgende:

Kreditor	Hovedstol	Bemærkninger
Nykredit	2.975.000	
Nykredit	2.684.000	Nyt lån
Nykredit	1.730.000	100% kommunalgaranti - rykker
Nykredit	40.000.000	100% kommunalgaranti - rykker

Der ansøges hermed om låneoptagelse samt vedståelse for garantier på eksisterende lån, der rykker i prioritetsstillingen.

Der optages et 30 årigt lån i Nykredit med hovedstol 2.975.000 og en årlig ydelse på kr. 129.000.

Der er 133 lejemål i afdelingen fordelt som vist nedenfor.

Antal boliger	Antal rum	M²	Nuværende husleje pr. måned	Pr. m²	Husleje pr. måned inkl. Nyt lån	Pr. m²	Stigning i %
40	1	24	2.539	1.004	2.610	1.032	2,81
2	1	34	2.851	1.004	2.931	1.032	2,81
91	2	39	3.029	1.004	3.114	1.032	2,81

Der er venteliste til boliger i afdelingen.

Vurdering fra kreditforening:

Der er i dag lån i ejendommen for kr. 41.470.000 (her er ikke medregnet Statslånene) svarende til en belåning på 98%, hvorfor der som udgangspunkt ikke er plads til yderligere belåning uden kommunegaranti.

To af lånene i ejendommen er ydet med 100% kommunegaranti (hovedstol kr. 1.730.000 og kr. 40.000.000). Ved at rykke disse lån og indsætte det nye foran, kan vi undgå kommunegaranti for låneoptagelsen.

Med venlig hilsen
Slagelse Boligselskab

Sara Larsen
Økonomimedarbejder
Shnl@slagelsebolig.dk