

Analyse vedrørende opdeling af Fortunen i to afdelinger

Indledning

Det blev på ordinært afdelingsmøde 14. maj 2019 besluttet at tage et forslag vedrørende opdeling af Fortunen, henholdsvis rækkehusene og etagehusene, op på ekstraordinært afdelingsmøde.

Et ekstraordinært afdelingsmøde blev afholdt den 12. november 2019, og KAB havde forinden undersøgt mulighederne samt set nærmere på de økonomiske forhold.

Afdelingen har mange aktiviteter i langtidsbudgettet samt en del lån, som er fælles for rækkehusene og etagehusene.

Der blev fremlagt en kort beskrivelse af proceduren ved en opdeling, et foreløbigt bud på betydningen af de største udgiftsposter samt forslag om, at der blev afsat 25.000 kr. til nærmere undersøgelse af de økonomiske konsekvenser af en opdeling. Det blev besluttet at bevilge pengene til nærmere analyse. Afdelingsmødet skal nu tage stilling til, om afdelingen skal opdeles i to.

Indstilling

Det indstilles, at afdelingsmødet beslutter, om afdelingen Fortunen skal opdeles i to afdelinger, bestående af henholdsvis Fortunens Rækkehuse og Fortunens Etagehuse.

Sagsfremstilling

En opdeling af afdelingen Fortunen vil primært have to typer af konsekvenser: beboerdemokratiske og økonomiske.

Beboerdemokratisk betyder opdelingen, at hver afdeling vil have sit eget afdelingsmøde, sin egen afdelingsbestyrelse samt egne budgetter og regnskaber. Afdelingerne vil også skulle udarbejde egne reglementer: husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog osv.

De økonomiske konsekvenser kan ikke forudses præcist, da de afhænger af både afdelingernes beslutninger og udefrakommende faktorer.

For at kunne give en indikation på konsekvenserne, har KAB simuleret, hvordan indeværende års budgetter ville se ud, hvis afdelingen var opdelt i to afdelinger bestående af henholdsvis Etagehusene og Rækkehusene inklusive butikslejemål, som matrikulært hænger sammen.

KAB har gennemgået langtidsbudgettet de næste 10 år samt forbedringslån i afdelingen for at kunne give et overslag over en kommende fordeling af de to store poster. Endvidere har ejendomskontoret registreret forbrugte timer i de to områder, og en ekspert i ejendomsvurderinger er bedt om, at give bud på, hvordan de to ejendomme vil blive vurderet hver især. Poster, som ikke umiddelbart kan opdeles, er fordelt efter m². Alle estimer er indarbejdet i budgetsimuleringerne. Simuleringerne kan kun ses som en pejling på konsekvenserne. De konkrete tal er påvirkelige af både beboerdemokratiske beslutninger, beboernes adfærd og omverdenen.

Det skal bemærkes, at rækkehusene og etagehusene samlet set ikke bidrager med en lige stor del af huslejen i den samlede afdeling. Dette skyldes dels en mindre differentiering i huslejen, dels et lidt større m²antal i rækkehusene.

I 2021/2022 betaler de to områder (inkl. hjemfaldsydelse men uden individuelle moderniseringer) således:

- Etagehusene betaler tilsammen ca. 15,1 mio. kr.
- Rækkehusene betaler tilsammen ca. 17,9 mio. kr.

Langtidsbudgettet

I langtidsbudgettet ender sammentællingen på, at der gennemsnitligt de næste 10 år er planlagt arbejder for:

- ca. 4,5 mio. kr. i etagehusene
- ca. 5,7 mio. kr. i rækkehusene

Forbedringslån

Udgifterne til forbedringslånene er fordelt efter hvilke forbedringsarbejde, der er udført i henholdsvis etagehusene og rækkehusene.

Den foreløbig fordeling af forbedringslån viser, at ydelserne i budgettet 2021/2022 vil udgøre:

- Etagehusene: ca. 1,5 mio. kr.
- Rækkehusene: ca. 1,7 mio. kr.

Nogle lån udløber i de kommende år, så billedet ændrer sig løbende.

Servicetimer

Ejendomskontoret har registreret medarbejdernes timer fordelt på de to områder fra fordelingen for perioden 1. oktober 2020 til 30. juni 2021. I den periode har fordelingen af arbejdstimer forbrugt i den samlede afdeling været:

- Rækkehusene: 25,4 %
- Etagehusene: 74,6 %

Grundskyld

KAB har bedt en advokat fra Ascanius med speciale i ejendomsvurderinger estimere, hvordan de to afdelinger ved en opdeling vil blive vurderet, og hvilken grundskyld de dermed hver især skal betale. Advokaten tager væsentlige forbehold for sin vurderinger. Afdelingerne vil blive vurderet efter den nye ejendomsvurderingslov, og den er endnu ikke udmøntet i praksis. Der er derfor endnu ikke praksis, han kan basere sit skøn på. Ligeledes er der meldt en forventet grundskyldspromille ud, men den er endnu ikke endeligt fastsat. Han giver dog sit bedste bud på, hvad afdelingerne vil skulle betale fra 2024, hvor de nye vurderinger vil træde i kraft, baseret på lovgrundlaget og den af skatteministeriet udmeldte forventede grundskyld for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Advokatens bud er:

- Rækkehusenes grundværdi vil blive vurderet til 357.600.000 kr. Med en forventet grundskyldspromille på 10,4, vil afdelingen skulle betale ca. 3,7 mio. kr.
- Etagehusenes grundværdi vil blive vurderet til 204.228.000 kr. Med samme grundskyldspromille vil afdelingen skulle betale ca. 2,1 mio. kr. årligt.

Økonomiske konsekvenser

Budgetter

De simulerede budgetter er udarbejdet med udgangspunkt i det kendte budget for 2021/2022. Grundskylden er indarbejdet i budgetterne, selvom de først vil slå igennem to år senere, for at vise, hvilken betydning de vil få.

Med ovenstående forudsætninger vil en opdeling betyde, at:

- Rækkehusafdelingen vil estimeret få **en huslejenedsættelse på 6,0 %**
- Etagehusafdelingen vil estimeret få **en huslejeforhøjelse på 8,9 %**

De simulerede budgetter kan findes på afdelingens side under Lyngby Boligselskabs hjemmeside.

Det bemærkes, at der vil være en række udgifter i forbindelse med en opdeling af afdelingen. Der vil skulle betales særskilt honorar til advokat, landinspektør, KAB og eventuelle andre i forbindelse med opdelingen.

Dette vil dog være en engangsudgift og således af mindre betydning for de samlede årlige udgifter. De er derfor holdt ude af simuleringerne.

Det skal også bemærkes, at der er forskellige administrationsudgifter, som ved en opdeling vil blive betalt dobbelt, fx revisionsudgifter og udgifter til udarbejdes af budgetter og regnskaber. Udgifterne er indregnet i budgetterne, men er af mindre betydning og er derfor ikke behandlet særskilt her.

Det videre forløb

Hvis afdelingen beslutter en opdeling, sendes beslutningen videre til organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet for Lyngby Boligselskab, som begge skal godkende beslutningen.

Hvis beslutningen godkendes i Lyngby Boligselskab, sendes den videre til Lyngby-Taarbæk Kommune, Landsbyggefonden, Udbetaling Danmark og panthaverne i afdelingen (realkreditinstitutterne), som alle også skal godkende opdelingen.