

Forsvarlig drift af andelsboligforeninger

Høring i Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg
8. november 2017

Oplæg v. Søren Brynningsen, underdirektør Nykredit

Langt hovedparten af vores kunder er velfungerende andelsboligforeninger

- Nykredit har ca. 3.300 andelsboligforeninger som kunder med en samlet realkreditbelåning på ca. 39 mia. kr.
- Det svarer til 35 % af markedet og 3,5 % af vores samlede udlån.
- En væsentlig andel af vores kunder har en swapaftale.
- Meget få kunder har en restance på deres lån eller andre økonomiske udfordringer.

Et af mine vigtigste budskaber er i dag: Vi vil rigtig gerne også låne ud til andelsboligsforeninger fremover.

To typer af foreninger med udfordringer

Den lille forening i landdistrikterne



Typisk karakteret ved:

- Relativt nyopførte ejendomme uden for de store byer,
- Udfordret af generel manglende efterspørgsel i landdistrikterne (svært omsættelige boliger),
- Stiftet/opført umiddelbart før krisen til en høj pris.

Den store forening i København



Typisk karakteret ved:

- Udlejningsejendomme stiftet til en høj pris gennem tilbudspligt i årene 2005-2008,
- Typisk karakteriseret ved lille vedligeholdelsesbudget, lille egenkapital og lille kapitalindskud fra andelshaverne ved stiftelsen,
- Finansiering med høj risiko.

Nykredits tilgang

Har foreninger udfordringer, er vores 1., 2. og 3. prioritet at finde fælles løsninger med foreningen.

Vi benytter en tretrinsraket:

1. Vi lytter til foreningens bekymringer,
2. Vi analyserer årsagen til udfordringerne,
3. Vi vurderer forudsætningerne i det oprindelige finansieringsgrundlag.

På den baggrund søger vi at skabe løsninger, der er tilpasset den enkelte forening og tager hånd om evt. vedligeholdelsesudfordringer.

Nykredit har de seneste år lavet ca. 30 løsninger for forskellige andelsboligforeninger.



Eksempler på løsninger

Eksempel 1: Understøttelse af vedligehold

I en mindre forening i provinsen var en lejlighed så vandaliseret, at den var ubeboelig. Foreningen havde ikke midler til at få den istandsat og dermed solgt på ny.

Løsning

Nykredit betalte for istandsættelsen af lejligheden, så den igen kunne sælges. En ny andelshaver overtog efterfølgende med det resultat, at foreningen igen kunne fortsætte. Nykredit medvirkede desuden til at betale for advokatbistand til at inddrive restancen fra den "flygtede andelshaver".

Generelt

Vi har i en række tilfælde tilbudt afdrags- og rentefrie lån til renoveringer til foreninger, som på grund af vanskelighederne har høj belåning, hvorfor optagelsen af nye lån kan være vanskelig.

Eksempel 2: Fuld afdragsfrihed eller nedsættelse af bidrag i en periode

I en ny opført forening blev der konstateret byggefejl, og bygherren var gået konkurs. Andelene kunne derfor ikke sælges. Samtidig kom et par andelshavere i restance.

Løsning

Nykredit tilbød foreningen fuld afdragsfrihed, indtil den økonomiske situation blev genetableret i foreningen.

Generelt

Har en forening midlertidige problemer – fx med enkelte andelshavere, der er i restance – har vi i en række tilfælde valgt at tilbyde fuld afdragsfrihed på lånene eller nedsat bidragene, så driften af en forening kunne genetableres.

Eksempel 3: Kombinationer af værktøjer

En forening var kommet ind i en negativ spiral med flere tomme lejligheder. Foreningen havde desuden store restancer fra tidligere andelshavere.

Løsning

Nykredit medvirkede til at omlægge foreningens lån og etablerede en kassekredit, der kunne dække restancerne. Herudover afholdte Nykredit udgifterne til ekstraordinær vedligeholdelse, så de tomme lejligheder blev omsættelige. Ligeledes afholdte Nykredit udgifter til foreningens rådgiver. Herefter kunne driften fortsætte uændret.

Generelt

Vi har bistået med alt fra at omdanne foreninger til almene boliger, inddrive gæld fra 3. part til udarbejdelse af vedtægtsændringer mv.



Konkurser

Vi har desværre oplevet, at det ikke har været muligt at finde fælles løsninger med nogle enkelte foreninger.

- Vælger en forening **bevidst** at træffe beslutninger, der gør, at de kommer i problemer og dermed misligholder de forpligtigelser, de har aftalt med os, kan vi blive tvunget til i yderste konsekvens at indgive konkursbegæring.
- Det gør vi også, hvis private boligejere, erhvervsdrivende mv. bevidst misligholder deres lån.
- Alle konkurser på andelsboligområdet har været forbundet med meget **betydelige tab** for Nykredit. Vi har altså ingen interesse i ikke at finde løsninger med foreningerne, hvis det på nogen måder er muligt.
- Konkurserne har skabt **usikkerhed** for os som långivere til skade for alle andelsboligforeninger. Vi kræver nu som udgangspunkt personlig hæftelse, hvilket er ufleksibelt og bureaukratisk tungt for både andelshaverne og for os.
- Den samlede pakke af initiativer, der er lagt frem, vurderer vi, vil genetablere **sikkerheden for andelshavere**, foreninger og os som långivere.



Kontakt:
Søren Brynningsen
SBRY@nykredit.dk