

Kommentarer til forslag til ekstraordinær generalforsamling 11/12 2008

1. Vedtægtsændringer

Vedtægtsændringer træder først i kraft, når de er besluttet af to på hinanden følgende generalforsamlinger.

2. Lidt baggrund for forslaget om fremlejedispensation

- Foreningen har i øjeblikket 32 lejligheder, der er sat til salg.
- Ved sidste salgsdag var der kun en enkelt køber, der kort efter gjorde brug af fortrydelsesretten – dvs. der blev ikke solgt nogen lejligheder.
- Mere end 80 andelshavere var pr. 6/12 2008 i restance med andet end boligafgiften for december.
- Kontoret bliver dagligt spurgt om mulighed for fremleje/udlejning, såvel af andelshavere som af eventuelle interesserede lejere.

Idéen med forslaget er, at foreningens vedtægter forbliver som de er, men at der med dispensationsmulighederne alligevel tages højde for den aktuelle økonomiske krise. Bliver forslaget således besluttet, kan man sige, at de beskrevne situationer i princippet stadig er vedtægtsstridige, men ikke vil blive påtalt af foreningen, idet der er givet dispensation. Da dispensationsmulighederne er meget omfangsrige, mener bestyrelsen, at de skal besluttes af en generalforsamling og ikke af bestyrelsen alene.

Viser det sig at krisen om fem år er ovre, er vi tilbage ved status quo. Er krisen ikke ovre, eller har det generelle økonomiske billede ændret sig markant, vil der til den tid være mulighed for permanente vedtægtsændringer, der så kan gennemtænkes nøje og besluttes af en ny generalforsamling.

Bestyrelsen har valgt den omtalte vej med dispensation, idet vi vurderer at der er brug for hurtig handling.

For det første, vil vi gerne undgå den situation, at vi er nødt til at ekskludere mange andelshavere, for så at stå med lejligheder, der efterfølgende ikke kan sælges og heller ikke må udlejes. For det andet, bliver foreningens likviditet hårdt belastet af de mange restancer, hvorfor det ligger implicit i forslaget, at rykkerproceduren vil blive strammet endnu mere op, og at der ikke vil være nogen som helst mulighed for henstand, for sen betaling og lign. uden at det får konsekvenser. Foreningen kan ikke være kassekredit for den enkelte andelshaver. Hvis man kommer i den situation, at man ikke kan betale, er det nyttesløst at rette henvendelse til kontoret om afdragsordning eller lign., idet kontoret ikke må bevillige det.

Forslaget åbner for muligheden at sikre sine betalinger igennem udlejning (fremleje) af lejligheden, således at man kan undgå eksklusion.

4. Afgiftsstigning

Til dette afsnit vil vi bruge en del af de spørgsmål, der er stillet til bestyrelsen siden indkaldelsen til GF er sendt ud.

Hvad er der sket, siden at bestyrelsen kommer med boligafgiftsstigninger?

- Den internationale finanskriser har desværre også indvirkning på A/B Jægers økonomi igennem rentestigninger og især mangel på likviditet i alle banker.

Jeg har set, at A/B Jæger har fast forrentede BRF lån. Hvorfor så foreslå en boligafgiftsstigning?

- A/B Jæger har omkring 200 mio. kr. i fastforrentede BRF lån. Disse lån er ved det ekstraordinære indskud videregivet til andelshavere, ligeledes med knap 6 % fast rente. Resten af foreningens belåning ligger variabelt forrentet i Max Bank, og den variable rente er blevet forhøjet. Bestyrelsen havde planlagt at omlægge denne del af belåningen styk for styk til realkreditbelåning, men med den finansielle krise har dette ikke været muligt. BRF kredit har på nuværende tidspunkt ikke været i stand til at forhøje foreningens engagement.

Min rentestigning i FI og denne boligafgiftsforhøjelse er mere end renten er steget i Nationalbanken. Hvorfor?

- Max Bank har over for A/B Jæger ikke kun forhøjet renten i henhold til Nationalbankens forhøjelser, men ligeledes forhøjet sin marginal til 2,5 % over Cibor og der kan forventes en forhøjelse til 3 % over Cibor. Denne forhøjelse betyder, at A/B Jægers udgift stiger betydelig mere end renten af Nationalbanken er forhøjet.
- En forhøjelse af bankens marginal med 2 % betyder i helt runde tal kr. 5 mio. pr. år.

Hvorfor har Max Bank gjort dette?

- Bestyrelsen kan ikke udtale sig på Max Banks vegne, derfor har vi inviteret en af bankens chefer til generalforsamlingen. Vi kan dog se i pressen, at alle banker er presset meget hårdt, og at den nye brandslukningsfond koster mange penge for alle banker; penge der kun kan hentes et sted – hos kunden.

Er Max Banks marginalforhøjelse årsagen til min boligafgiftsstigning?

- Ja og nej. Meeeeeen, marginalforhøjelsen alene ville foreningens økonomi sandsynligvis kunne klare, hvis ikke der samtidig var kommet rentestigninger. Boligafgiftsstigningen giver kun kr. 3 mio. mere pr. år, forhøjelsen af marginalen alene (uden rentestigninger) koster 2. mio mere. Bestyrelsen har fået gode forklaringer fra Max Bank, hvorfor forhøjelsen ikke kunne undgås, men vi vælger

at Max Bank selv skal oplyse over for generalforsamlingen, hvordan banken ser på situationen.

Hvis Max Banks marginalforhøjelse er ca. 5 mio. kr., hvorfor skal vi så kun stige med 3 mio. kr. i boligafgift?

- Reelt er foreningens udgift med renteforhøjelser og marginalforhøjelsen steget med omkring 12 mio. kr. årlig. Dog er der flere årsager til at bestyrelsen har valgt, at boligafgiften ikke skal stige med det samme beløb som rentestigninger og marginalforhøjelsen.
 - i. Foreningens bestyrelse regner med at renten i samfundet falder yderligere, således at vi inden for kort tid kommer tilbage til en rente, der svarer til det tidligere betalte.
 - ii. Foreningens bestyrelse regner med at der snart er mulighed for nedkonverteringen af realkreditgælden. Den sidste opkonvertering betød at vi skar over 10 mio. kr. af restgælden, mod at betale rundt 1 mio. kr. mere om året. Ved en nedkonvertering vil restgælden stort set forblive den samme, men ydelsen vil falde igen.
 - iii. Ikke al gæld i Max Bank forrentes af foreningen, idet omkring kr. 70 mio. er videreudlånt til variabel rente, og her er det den enkelte låntager, der betaler forhøjelsen. A/B Jæger betaler således kun renteforhøjelsen for lidt under 190 mio. kr.
 - iv. Bestyrelsen regner med at en del af gælden i det nye år vil kunne omlægges til realkreditbelåning med en (som markedet ser ud i dag) deraf følgende betydelig lavere forrentning.

Kommer der flere boligafgiftsstigninger?

- Ja, helt sikkert; spørgsmålet er bare, hvornår? Den plan, som Kenneth har udarbejdet, og som ligger på nettet, gælder den værste tænkelige situation. Hvis de ovenfor nævnte forudsætninger holder, bliver situationen en helt anden. Hvis ikke vi gennemfører alle de arbejder, der er nævnt i regnearket, koster det ligeledes mindre, og hvis der er likviditet i markedet igen, bliver situationen ligeledes en anden.

Stemmer vi om boligafgiftsforhøjelser 6 år frem i tiden?

- Nej. Beregningerne, der var lagt på hjemmesiden viser den yderste konsekvens for foreningen. Boligafgiften beslutes iht. vedtægterne af generalforsamlingen, hvoraf der skal holdes mindst én pr. år.
- Hvert år fastlægges boligafgiften på ny af den ordinære generalforsamling, vi stemmer dermed kun om den øjeblikkelige situation.

Kan boligafgiften falde igen?

- Dette er ligeledes en generalforsamlingsbeslutning.

Skal vi skifte bank? Er andre banker billigere end Max Bank?

- Måske. Det er ingen hemmelighed at bestyrelsen taler med flere andre pengeinstitutter. Dog skifter en forening af denne økonomiske størrelse ikke bank fra dag til dag. Bestyrelsen har den opfattelse, at Max Bank ikke vil være ked af, hvis vi fandt et andet pengeinstitut, idet den finansielle verden har ændret sig uventet og markant, siden vi indgik et samarbejde. Max Bank er informeret om at bestyrelsen undersøger alternativer, alligevel er samarbejdet den dag i dag intakt og fungerer fint.
- Likviditet er en knap vare i dagens Danmark. Derfor er det heller ikke sikkert, at vi kan få en anden bank til at stille op uden videre. Hele banksektoren er alvorlig ramt af en krise, der ikke nogen sinde før er set i dette omfang og i denne dybde. Samtidigt skal man regne med at A/B Jæger rangerer under begrebet fast ejendom i bankverdenen, og lige præcis denne kategori har fået mange tærsk – således er det ikke så nemt som det var for et år siden, at få en bank til at stille op. I denne sammenhæng er det ligegyldigt om A/B Jæger er en god eller en dårlig kunde – i statistikken rangerer A/B Jæger under ”fy-kategorien” ejendom.

Bestyrelsen har ved beslutningen af det ekstraordinære indskud garanteret, at der ikke kommer huslejestigninger. Har I glemt det?

- Der blev udstedt en garanti for boligafgiften i 2 år på generalforsamlingen i november 2006, således at boligafgiften ville være uændret i 2007 og 2008. Trods sammenbruddene i den finansielle verden lykkedes det for bestyrelsen at holde løftet. Nej, garantien blev ikke glemt, men overholdt.

Hvornår havde A/B Jæger sidste gang en stigning i den reelle boligafgift?

- Aldrig. Boligafgiften er i princippet uændret siden foreningens stiftelse i 1993. Der har været to forhøjelser, der dog udelukkende betalte for forbedringer besluttet af generalforsamlingen; nemlig fjernvarme og termovinduer. Med gennemførelsen af beslutningen om ekstraordinært indskud blev boligafgiften reduceret med den teoretiske nettoudgift for et eventuel lån – dermed forblev den de facto uændret, selv om den på papiret blev reduceret med $\frac{3}{4}$ del. Nettoudgiften er iht. denne model i dag den samme; kr. 400,- pr. m² pr. år.

Med hvor mange % og hvor mange kr. stiger boligafgiften, hvis vi vedtager forslaget?

- Formelt med 100 %, går man ud fra de 400 kr., som beskrevet ovenfor, stiger den med 20 %. Ser man dette i sammenhæng med startboligafgiften i 1993, så er det et fald, sammenlignet med nettoprisindekset.
- En lejlighed på 50 m² vil stige med kr. 417,- om måneden.

Kommer der andre stigninger fra AB Jæger?

- Ja. TV, Internet og telefon stiger til kr. 220,- pr. måned (80 kr. stigning) fra den 1/1 2009 (eksterne stigninger, der er påført alle).

Kommer der stigninger eller fald i låneudgifterne?

- Hvis du har et gammelt (dvs. før 2007) FBI lån – typisk et dørlån – vil der en af dagene komme en stigning, da renten endnu ikke fuldt ud er tilpasset markedsrente-stigningen. Disse lån er typisk på omkring 20.000 kr., og stigningen vil derfor ikke være særlig stor i kr. beløbet.
- Der er aktuelt ingen viden om stigninger i variable FI lån, men det kan ikke udelukkes, ligesom et rentefald heller ikke kan udelukkes.
- Vi kan selvsagt ikke udtale os på vegne af andre banker, men vi har fået at vide at mange andelshavere, der har variabelt forrentede lån i andre banker, er blevet ramt meget hårdt. Her kan man kun henvise til en samtale med banken.
- Bemærk dog at Nationalbanken har sænket renten, og man må håbe at dette slår igennem på markederne.

Skyldes boligafgiftsstigninger det ekstraordinære indskud? Var det en dårlig idé?

- Nej, konstruktionen med det ekstraordinære indskud er på ingen måde årsag til boligafgiftsstigninger, tværtimod. Det ekstraordinære indskud har betydet, at vi kunne holde boligafgiften lav – og stadig kan holde den så lavt. Uden denne konstruktion ville boligafgiften i dag være på omkring kr. 900,- pr. år.

Skyldes boligafgiftsstigningen, at der er kørt alt for mange byggesager?

- Spørgsmålet om ”alt for mange” indikerer, at man godt kunne have nøjedes med færre byggesager. Bestyrelsen har den modsatte opfattelse. Vi har endnu ikke gennemført alt nødvendigt byggeri. Fugtsikring er en del af de opgaver, der skal afsluttes, og vi har stadig kravet fra realkredit om at kunne forsikre ejendommen uden forbehold mod svamp. Dette er ikke opnået endnu, men vi er kommet meget langt, idet over 60 % af lejlighederne i dag har en forsikring uden forbehold. Der må dog påregnes løbende vedligeholdelse i fremtiden samt enkelte byggesager, der skal afsluttes, for at foreningens ejendomme er i fremtidssikker stand.

Fugtsikringen er ikke færdig og alligevel skal vi betale mere. Hvorfor?

- Boligafgiftsstigningen hænger ikke sammen med fugtsikringen, men skyldes de oven for forklarede forhold med finanskrisen.

Hvad sker der så med fugtsikringen?

- Tirsdag den 9/12. kl. 14 er vi klogere, idet der holdes et afgørende møde med administratoren. Bevillingen fra kommunen på kr. 30,8 mio. skal anvendes til at opnå mest mulig fugtsikring, men det er ikke sikkert at beløbet er tilstrækkeligt stort. Først når der er holdt licitation, kan dette spørgsmål besvares.

Falder eller stiger andelskronen? Iht. beregningsmodellen vi har set på nettet, stiger den hvert år?

- Nej, andelskronen stiger ikke pr. automatik. Andelskronen fastlægges af generalforsamlingen til et maksimalt beløb man kan handle for. Man må gerne sælge billigere.
- Det maksimale beløb udregnes i A/B Jæger på baggrund af valuarvurderingen af ejendommens værdi. Den maksimale andelskrone, besluttet af generalforsamlingen, må ikke overstige den pris, der beregnes ud fra vurderingen. Generalforsamlingen har lagt den maksimale pris på de nuværende 13.500 kr. langt under den pr. den 31/12 2007 mulige pris.
- Udlejningsejendomme er faldet med op til 50 % i værdi siden finanskrisens tog fat. Et generelt fald vil ligeledes påvirke A/B Jægers valuarvurdering, som igen vil blive udfærdiget pr. 31/12 2008. Krisen vil helt sikkert medføre, at vurderingens værdi af andelsboligforeningen falder markant, hvilket også kan medføre at andelskronen falder – men vi kan ikke udtale os om dette endnu, idet vurderingen ikke foreligger, og idet eventuelle renteændringer indtil den dato vil have indflydelse på værdien.

Er A/B Jæger i en alvorlig krise?

- Nej, ikke på nuværende tidspunkt, men hvis ikke vi agerer aktivt nu – f. eks med de foreslåede beslutninger, eventuel bankskifte, eventuel gældsoplægning, besparelser, inddrivelse af gæld osv. – kan en alvorlig krise opstå. Derfor har bestyrelsen indkaldt til denne generalforsamling, idet vi vil opfatte det som uansvarligt ikke at gribe de forholdsregler, der efter vores opfattelse er nødvendige.
- Viser det sig, at disse beslutninger ikke er tilstrækkelige til at afdæmpe finanskrisens indvirkning på A/B Jæger, vil vi igen indkalde til generalforsamling med nye informationer og tiltag. Vi benytter os løbende af rådgivning og foreningens kontaktnet for at have en bred indfaldsvinkel til alle de problemer, der for tiden opstår og måtte opstå.

- Alle andelshavere, der har konstruktive bidrag til at foreningen kan komme bedre gennem krisen, er velkomne til at deltage i arbejdet.