

Den 5. september 2016

Notat

Fælleselementer i behandlingen af ansøgninger vedrørende støttet byggeri, huslejestigning, lånoptagelse, kollektiv råderet og kommunal garanti

Lånoptagelse

Optagelse af lån mod pant i afdelingen skal godkendes af kommunen, jf. almenboliglovens § 29 stk. 1. Hensynet her er, at det skal sikres, at der er tale om en økonomisk forsvarlig disposition.

Det følger af regelgrundlaget, at Økonomiudvalget for at kunne godkende lånoptagelse skal vurdere, at der er tale om en nødvendig og rimelig udgift.

Eventuelle udlejningsvanskeligheder har væsentlig betydning for afdelingens økonomi. Hvis lånoptagelsen indebærer huslejestigning, skal der derfor foretages en vurdering af, hvorvidt den øgede husleje vil kunne forårsage udlejningsvanskeligheder.

I forbindelse med vurderingen af huslejestigningen i forhold til eventuelle udlejningsvanskeligheder skal der bl.a. ses på, hvilke lejere afdelingen typisk henvender sig til, og hvad disse lejere kan forventes at have af indtægt.

Mindstelønnen for en ufaglært udgør ca. kr. 18.024 pr. måned. Kontakthjælpsloftet er fastsat til ca. kr. 14.500 pr. måned for en enlig med børn. Folkepensionens grundsats udgør for en enlig pr. måned ca. kr. 12.500 og for en samlevende kr. 9.200 pr. måned.

Garanti

Byrådet kan meddele kommunal garanti for lån til ekstraordinære reoveringsarbejder, jf. almenboliglovens § 98. Kommunen er forpligtet af det kommunalretlige princip om ansvarlig økonomisk handlemåde.

Der skal skelnes imellem forbedrings- og reoveringsarbejder og imellem ordinære og ekstraordinære reoveringsarbejder. Kommunen har udelukkende hjemmel til at støtte det sidste.

Vurderingen af, hvorvidt der er tale om forbedrings-, ekstraordinært reoverings- eller almindeligt reoveringsarbejde skal foretages med baggrund i selve arbejdets karakter og formålet med arbejdet (et eventuelt boligsocialt formål). Der er meget lidt vejledning at støtte sig til i denne vurdering. Hvis arbejdet øger ejendommens værdi eller boligens standard, herunder giver lejeren en øget brugsværdi, følger det af praksis, at der er tale om et forbedringsarbejde. Socialministeriet har den 17. november 2006 bl.a. vejledt om, at udskiftning af køkkener og bad normalt skal betragtes om hel- eller delvis forbedring af en ejendom. Reoveringsarbejde efter byggesjusk kan formodentligt betragtes på samme måde.

For at kunne meddele garanti, skal Byrådet endvidere vurdere, at der er tale om en for kommunen forsvarlig økonomisk disposition. Da kommunen er forpligtet af det kommunalretlige princip om ansvarlig økonomisk handlemåde. Det indebærer en vurdering af kommunens egne økonomiske forhold – har kommunen de fornødne midler, og en vurdering af boligselskabets økonomiske forhold – er der særlige risici forbundet med at stille garanti for boligselskabet.

Hvis det fremgår af ansøgningen, at der er behov for 100 % kommunal garanti, er der ikke tilstrækkelig værdi i ejendommen til dækning af långivers krav om sikkerhedsstillelse.

Garantistillelse for lån optaget i almenyttige boliger er ifølge lånebekendtgørelsen § 3 stk. 2 nr. 1 ikke omfattet af den kommunale lånoptagelse.

En garantistillelse vil kunne få økonomiske konsekvenser for Slagelse Kommune, såfremt lånet misligholdes. Hvis der skulle opstå tab skal tabet finansieres af kassen.

Huslejestigning

Huslejestigninger over 5 % indenfor et år skal godkendes af kommunen, inden disse kan træde i kraft - forbedringsarbejder jf. den almene lejelovs § 10, stk. 3 og almindelige og ekstraordinære renoveringsarbejder jf. bekendtgørelsen om drift af almene boliger § 76, stk. 4.

Også her er det de eventuelle udlejningsproblemer, det er væsentligt at tage udgangspunkt i. Hvis der i forvejen er udlejningsvanskeligheder i afdelingen, er der så balance mellem huslejestigningen og den forventede øgede interesse fra potentielle lejere med baggrund i det gennemførte arbejde?

For at kunne godkende huslejestigningen skal Økonomiudvalget endvidere vurdere, at der er tale om en nødvendig og rimelig udgift, som medfører huslejestigningen.

Godkendelse af huslejestigninger på 5 % - 10 % er administrationens kompetence.

Kollektiv råderet

Beboerdemokratiet i afdelingen har mulighed for at give lejeren et vist handlerum i forhold til forbedringsarbejder i egen lejlighed jf. almenboliglovens § 37b. Typisk fastsættes der en ramme for arten af forbedringsarbejder samt et økonomisk loft.

Hvis huslejestigningen for det enkelte lejemål med baggrund i arbejdet overstiger 5 % skal huslejen godkendes som angivet ovenfor. Boligorganisationen kan først opkræve en eventuel huslejestigning hos lejeren, når huslejestigningen er godkendt af kommunen.

Lånoptagelse i forbindelse med individuelle forbedringer (ikke omfatter hele afdelingen), der ikke giver anledning til bemærkninger, er administrationens kompetence.