



Byrådssekretariatet

7. september 2015

Sagsid.: 330-2015-59624

Kontaktperson:

Helle Madsen

NOTAT

Notat om handlemuligheder indenfor det støttede byggeri

Der er blevet efterspurgt et notat om handlemulighederne når der godkendes sager inden for det støttede byggeri. Nedenfor er forsøgt at beskrive hvilke handlemuligheder der er i de forskellige type sager og hvilke overvejelser der betragtes som saglige (fremgår af gældende ret) i forbindelse med godkendelse eller afslag. De sager som kommunen godkender er

1. Godkendelse af låneoptagelse og huslejestigninger til diverse forbedringsarbejder – afledte udgifter til boligstøtte.
2. Godkendelse af låneoptagelse, huslejestigninger og kommunal garanti ved renoveringsprojekter – afledte udgifter til boligstøtte og forøget kommunal garantiforpligtelse.
3. Godkendelse af fysiske helhedsplaner, skema A, B og C – forøgelse af kommunal lånegaranti.
4. Godkendelse af renovering og nedlæggelse af boliger (del af helhedsplan) – eventuel kommunal kapitaltilførsel (1/5-ordning)
5. Godkendelse af nybyggeri, grundkapital og skema A, B og C – finansiering af grundkapital og kommunegaranti for lån.

Lånoptagelse:

Økonomiudvalget bør ikke godkende lånoptagelse hvis det vurderes, at boligselskabet handler økonomisk uansvarlig. Det skal blandt andet vurderes om prisen er rimelig og om dispositionen er sædvanlig. Derimod må det f.eks. ikke tillægges vægt, hvad dispositionen hos denne udlejer eventuelt kunne indebære for konkurrerende udlejere. Ligesom udgiften til boligstøtte heller ikke er et sagligt vurderingskriterium.

Huslejestigning:

Økonomiudvalget bør ikke godkende en huslejestigning hvis det vurderes, at huslejen for den enkelte bolig bliver så høj, at den ikke længere vil kunne udlejes og det derfor vurderes som værende en økonomisk uansvarlig handling for boligafdelingen. Kommunens udgift til boligstøtte er ikke et sagligt vurderingskriterium.

Garanti:

Kommunen stiller garanti i forskellige situationer, fælles for dem er, at lånet skal finansiere ekstraordinære renoveringsarbejder. Det er ikke defineret, hvad ekstraordinære renoveringsarbejder er, så Byrådet kan beslutte en linje for hvilke arbejder der kan medtages herunder. Det vurderes, at ekstraordinære renoveringsarbejder typisk er arbejder, som er upåregnelige ud fra almindelig byggehensyn og som ikke er forbedringsarbejder. Hvis man skifter et eksisterende arbejder ud med et tilsvarende arbejder, vil der være tale om en renovering. Hvis der ved udskiftningen tilføres noget ekstra end det der er i dag, er det en forbedring.

Kapitaltilførsel

Når en kapitaltilførsel skal godkendes, har Landsbyggefonden været inde og vurdere om kapitaltilførsel er en nødvendighed. I disse tilfælde vil kommunen reelt ikke have mulighed for at sige nej til at medvirke, medmindre kommunen vurderer, at afdelingen er så nødlidende, at det ikke vil være tilstrækkelig til at forhindre en konkurs.

Renovering (Skema A, B og C)

Økonomiudvalget bør ikke godkende projektideen (skema A) hvis det vurderes at være en økonomisk uansvarlig handling for boligafdelingen. Reelt er det dog Landsbyggefonden der har den endelige godkendelse af de støttede arbejder. Har kommunen og Landsbyggefonden først sagt ja til Skema A er der reel ikke en mulighed for at sige nej til projektøkonomien (Skema B) og byggeregnskabet (Skema C) for så vidt angår støttede arbejder, også selvom at anskaffessummen er steget. Kommunen kan stille spørgsmålstejn ved stigningen i de ustøttede arbejder og hvis det anses som en økonomisk uansvarlig disposition at optage yderligere lån til disse, vil kommunen have mulighed for at godkende en mindre lånoptagelse end det ansøgte, herunder bede boligselskabet om at begrænse projektet. Det skal dog siges, at boligselskaberne ved Skema B ofte har afholdt visse udgifter. Hvis kommunen ikke godkender stigningen kan dette medføre betydelige økonomiske omkostninger for boligselskabet. Kommunen har også mulighed for at ansvarliggøre boligselskabet og i yderste konsekvens sætte boligselskabet under administration. Hensynet til den kommunale risiko ved garantiforpligtelsen kan ikke være den eneste grund til ikke at godkende.

Nybyggeri (Skema A, B og C)

Økonomiudvalget bør ikke godkende projektideen (skema A) hvis det vurderes at være en økonomisk uansvarlig handling for boligselskabet. Kommunen skal vurdere projektet ud fra behovet for den aktuelle boligtype, muligheder for udlejning samt huslejeniveau. Byrådet har mulighed for at beslutte at grundkapitallånet først kan udbetales i et senere budgetår. Hensynet til den kommunale risiko ved garantiforpligtelsen kan ikke være den eneste grund til ikke at godkende.