

Notat

Forslag til procedurer for godkendelse af ansøgninger fra boligselskaberne om garantistillelse, grundtilskud og kapitaltilskud.

Baggrund

Økonomiudvalget behandlede på møde den 18. maj 2015 to sager fra boligselskaberne om kommunal garanti. Økonomiudvalget anmodede om notat vedrørende fremadrettede procedurer for håndtering af tilsvarende sager.

Økonomiudvalget anbefalede, at Byrådet beslutter, at sager med garantistillelse som udgangspunkt kun kan forelægges til Byrådets godkendelse, hvis boligselskabet året forinden, via Styringsdialogen, har orienteret Slagelse Kommune om behovet for forøget garanti, således at garantistillelsen kan indarbejdes i kommunens egen økonomiske proces.

Økonomiudvalget besluttede, at der til Byrådets møde fremsendes notat om den foreslåede procedure.

Typer af ansøgninger til Byrådet

Økonomiudvalget og Byrådet behandler mange typer af ansøgninger fra boligselskaberne. De kan opdeles i følgende hovedkategorier:

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 konverteringer af lån, hvor kommunen har stillet lånegaranti – eventuel forøgelse af den kommunale garantiforpligtelse.
4. Godkendelse af fysiske helhedsplaner, skema A, B og C – forøgelse af kommunal lånegaranti.
5. Godkendelse af renovering og nedlæggelse af boliger (del af helhedsplan) – eventuel kommunal kapitaltilførsel (1/5-ordning)
6. Godkendelse af nybyggeri, grundkapital og skema A, B og C – finansiering af grundkapital og kommunegaranti for lån.

Planlægningshorisonten for boligselskaberne

For boligselskaber varierer forberedelses- og planlægningsfasen i forhold til de nævnte ansøgningstyper. I alle tilfælde skal ændringer godkendes af beboerdemokratiet og det er ikke altid lige forudsigeligt, hvor lange disse processer er.

I forbindelse med forbedrings- og renoveringsarbejder – kategori 1 og 2, vil boligselskaberne ved Styringsdialogen i oktober kunne angive hvilke ansøgninger, der kan være på vej i det kommende år, men kun i begrænset omfang med angivelse af lånebeløb og kommunal garanti. Omfanget af viden er meget varierende fra sag til sag, ligesom de også varierer i størrelse.

Konverteringer af lån – kategori 3 - forudsætter en kort beslutningsgang. Typisk sker det på baggrund af overvågning og anbefalinger fra realkreditinstitutioner og effektueringer skal ske mens renteforholdene er gunstige. Det er ikke sandsynligt at ansøgninger om konverteringer og eventuel udvidet garanti kan forudsiges i forbindelse med Styringsdialogen.

Projekter vedrørende fysiske helhedsplaner, nedlæggelse af boliger og etablering af nye almene boliger – kategori 4, 5 og 6 - forudsætter involvering af kommunen i de indledende strategiske drøftelser og afklaringen af de økonomiske muligheder. Det er typisk projekter, som ligger indenfor den fælles boligstrategi, der er godkendt af Byrådet. Ansøgninger om lånegaranti, grundkapital og kapitaltilførsel vil kunne forudsiges i forbindelse med den årlige styringsdialog. Men ikke nødvendigvis den endelige størrelse på garanti, ligesom garantiens størrelse i konkrete tilfælde ændrer sig fra godkendelse af skema A til B og C.

Forslag til fremadrettet procedure for behandling af ansøgninger fra boligselskaberne

For at sikre, at boligselskabernes ansøgninger om lånegarantier m.v., der har økonomisk betydning for kommunen, foreslås det, at Styringsdialogen fremadrettet bliver brugt som et aktivt planlægningsværktøj i forhold til de ansøgninger boligselskaberne forelægger kommunen om lånegaranti, grundtilskud og kapitaltilskud.

Styringsdialogen finder sted i oktober måned, jfr. det af Byrådet godkendte Boligstrategiske årshjul. I november vil resultatet af Styringsdialogen kunne afrapporteres til Økonomiudvalg og Byråd og derefter bruges som ramme for de ansøgninger, der behandles i det kommende år. Styringsdialogen vil kunne fremrykkes til september måned, men ikke tidligere pga diverse indberetningskrav til boligselskaberne.

Ansøgninger vedrørende konverteringer af lån og eventuel øget kommunegaranti kan forelægges Økonomiudvalg og Byråd uden at være medtaget i Styringsdialogen, da denne type ansøgninger har en kort

forberedelsesfase. Renoverings- og forbedringsprojekter kan varsles i Styringsdialogen, men ikke til fulde angives i detaljer.

Side3/3

Det anbefales

At denne procedure iværksættes med afsæt i den forestående Styringsdialog i oktober 2015.

At der indtil da, skabes et overblik over kommende ansøgninger frem til november 2015. Oversigten forelægges Økonomiudvalget snarest til orientering og bliver rammen for behandling af ansøgninger, der måtte komme fra boligselskaberne frem til november 2015.

At Styringsdialogen fra 2016 afvikles i september måned.