

18. Skælskør boligselskab afd. 8 - låneoptagelse og huslejestigning (B)

Sagsnr.: 330-2015-94928

Dok.nr.: 330-2015-694329

Åbent

Kompetence:

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal godkende låneoptagelse herunder huslejestigning i Skælskør boligselskab, afdeling 8 i forbindelse med vinduesudskiftning.

Baggrund

Skælskør Boligselskab har fremsendt ansøgning om kommunal godkendelse af låneoptagelse og huslejestigninger i forbindelse med vinduesudskiftning i afdeling 8, Nyvej 8 og Parkvej 15-23, 4230 Skælskør.

Afdelingen har i alt 48 boliger, 16 boliger med 3 værelser, 26 boliger med 4 værelser og 6 boliger med 5 værelser.

Den gennemsnitlige årlige husleje pr. m² i afdelingen er:

Nuværende: Kr. 544 pr. m²

Med huslejestigning: Kr. 600 pr. m².

Huslejestigningen til reoveringen er på 10,35 %,

Der ansøges om låneoptagelse på kr. 3.605.000, der optages som et 20 årigt realkredit lån.

Låneoptagelsen forudsætter ikke kommunal garanti.

Boligselskabets egne forhold

Byrådssekretariatet har kontrolleret at beboerdemokratiet er inddraget. Der er ikke noget der tyder på, at der handles økonomisk uforsvarligt.

Kommunens interne forhold – kommunal garanti og bosætningsstrategi

I vurderingen af, om huslejestigningen er en økonomisk forsvarlig disposition skal Økonomiudvalget blandt andet medtage overvejelser om udlejningsmuligheder, herunder om denne type lejligheder med den fremtidige husleje, formodes at kunne betales af en slagelseborger med en gennemsnitlig indkomst.

Sagen har ikke nogen direkte økonomisk konsekvens, men der kan som følge af stigningen i huslejen være afledte merudgifter til boligstøtte, herunder at den fulde huslejestigning skal dækkes af boligstøtte. Der er 50 % statslig refusion på boligstøtte.

Den maksimale stigning i boligstøtte vil højst kunne beløbe sig til kr. 256.256 pr. år.

Huslejeniveauet generelt er umiddelbart ikke et problem i denne afdeling, heller ikke efter stigningen, idet det ligger på et rimeligt niveau. Men det bør nok på et tidspunkt overvejes, hvad et rimeligt huslejeniveau er for almene boliger i Slagelse Kommune, set i forhold til at fremtidssikre den eksisterende boligmasse samtidig med at der opretholdes billige boliger. Dette kunne for eksempel være et tema i den kommende Boligstrategi for den almene sektor.

Retligt grundlag

Optagelse af lån mod pant i afdelingerne skal godkendes af kommunen, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1.

Lejestigning som følge af forbedringsarbejder, skal godkendes af kommunen, når stigningen i huslejen inden for 1 år overstiger 5 % jf. den almene lejelovs § 10, stk. 3.

Det fremgår af den gældende styrelsesvedtægt, vedtaget af Byrådet den 29. juni 2015, at kompetencen omkring godkendelse af disse forhold ligger hos Økonomiudvalget.

Handlemuligheder

Der er mulighed for at godkende det ansøgte som ramme i forhold til størrelsen på lånet og størrelsen på huslejestigningen. Det vil sige, at se bort fra, at der er ansøgt om 20 årigt lån. Boligorganisationen vil hermed kunne optage 30 årige lån inden for denne ramme, herunder eventuelt omprioritere på et senere tidspunkt uden ny politisk godkendelse, hvis det viser sig at være fordelagtigt for beboerne. At gå fra 20 årige til 30 årige lån har ikke selvstændig betydning i forhold til kommunens vurdering af boligorganisationens økonomiske solvens.

Vurdering

Uddannelsesdirektøren anbefaler, at det ansøgte imødekommes, idet der sker en sikring af boligernes vedligeholdelsesstandard. Der er tale om fremtidssikring med baggrund i de nuværende politikker og den vedtagne strategi på det almene område.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

- 1. at** Økonomiudvalget godkender maksimal låneoptagelse på kr. 3.605.000 herunder maksimal huslejestigning på 10,35 %

Bilag

330-2015-689557 Ansøgning om belåning.pdf
