

# Slagelse Boligselskab afd. 5, lånoptagelse og kommunal garanti (B)

## Sagsfremstilling

### 5. Slagelse Boligselskab afd. 5, lånoptagelse og kommunal garanti (B)

Sagsnr.: 330-2015-25615

Dok.nr.: 330-2015-157370

Åbent

Kompetence: Byrådet

#### Beslutningstema

Økonomiudvalget skal godkende lånoptagelse i forbindelse med ekstraordinære renoveringsarbejder i Slagelse Boligselskab, afdeling 5. Byrådet skal godkende kommunal garanti.

#### Baggrund

Slagelse Boligselskab afdeling 5 er beliggende på 6 adresser placeret i Slots Bjergby, Sørbymagle, Rosted og Forlev. Grundet ekstraordinære renoveringer er der behov for lånoptagelse til udbedring af disse arbejdere.

#### Rosted

Der har været konstateret fugt og skimmelsvamp i flere af lejlighederne på Rostedvej 27A-F. Grundet dette har der også været store udlejnings vanskeligheder i de 6 lejligheder. I 2013 besluttede afdelingen, efter en ekspertundersøgelse, at renovere hele afdelingen for at afhjælpe problemet. Renovering bestod blandt andet af udgravning og isolering af fundamenter, nyt drænanlæg isolering af facader og nyt ventilationsanlæg.

Samlede udgifter til renoveringen udgør kr. 2.156.732. Der er ansøgt om tilskud fra egen trækingsret fra Landsbyggefonden på kr. 671.000 og opsparede midler fra drifts- og vedligeholdelsesbudgettet dækker kr. 820.000. Der er derfor behov for lånoptagelse på kr. 687.000, som optages som et 20-årigt kontantlån. Der ansøges om 100 % kommunal garanti.

#### Slots Bjergby

Vinduer og døre var på Byvangen 1-115 og Bjergtoften 1-12, i så dårlig fatning, at de skulle udskiftes.

Samlede udgifter udgør kr. 3.452.622. Opsparede midler fra drifts- og vedligeholdelsesbudgettet har dækket kr. 411.000 og en budgetteret afskrivning i 2014 på kr. 168.000. Der er derfor behov for lånoptagelse på kr. 2.930.000, som optages som et 20-årigt kontantlån. Der ansøges om 100 % kommunal garanti.

Afdeling 5 fik en huslejestigning på 3,85 % pr. 1. januar 2015, som følge af begge renoveringer. Huslejestigningen skal ikke godkendes af kommunen, da den ikke overstiger 5 % på et år. Begge renoveringer er gennemført og afsluttet.

Grundet en forglemmelse er ansøgning om godkendelse af lånoptagelse og kommunal garanti ikke sendt ind til kommunen inden renoveringernes start.

Boligselskabet oplyser, at ledige lejligheder på Rostedvej, er faldet fra 3 til 1 efter renoveringen. Afdelingen har i alt 107 lejemaal og der har været 1 ledigt lejemaal i hele afdelingen i de sidste 3 måneder.

#### ***Boligselskabets egne forhold – økonomisk forsvarlighed og beboerdemokrati***

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

#### ***Kommunens interne forhold***

Kommunen har mulighed for at garantere for lånene, de der er tale om ekstraordinære renoveringsarbejdere.

#### Retligt grundlag

Optagelse af lån mod pant i afdelingerne skal godkendes af kommunen, jf. almenboliglovens § 29 stk. 1. Det fremgår af gældende styrelsesvedtægt, vedtaget af Byrådet 16. december 2013, at kompetencen til at godkende lånoptagelse ligger ved Økonomiudvalget.

Kommunen kan yde kommunal garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder jf. almenboliglovens § 91, § 98 og § 127. Det følger af styrelsesloven, at Byrådet skal godkende kommunal garantistillelse.

### **Handlemuligheder**

Der er mulighed for at godkende det ansøgte som en ramme i forhold til størrelsen på lånoptagelsen. Det vil sige, at se bort fra, at der er søgt om 20-årigt lån. Boligorganisationen vil hermed kunne optage 30-årigt lån indenfor 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-årigt lån til 30-årigt lån har ikke selvstændig betydning i forhold til kommunens vurdering af boligorganisationens økonomiske soliditet.

Der er mulighed for at godkende lånoptagelsen uden samtidig at bevillige den kommunale garanti. Bevilliges den kommunale garanti ikke vil det betyde, at der skal findes en alternativ lånoptagelse eftersom projektet er gennemført. Dette vil kunne medføre en større huslejestigning for beboerne.

### **Vurdering**

Byrådssekretariatet anbefaler, at det ansøgte imødekommes.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Lånoptagelsen forudsætter kommunal garanti.

Garantistillelse for lån optaget i almennyttige 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. Dette sker dog yderst sjældent, og med udgangspunkt i afdelingens nuværende drift og regnskab vurderes der ikke at være øget risiko for tab.

Hvis der skulle opstå tab skal tabet finansieres af kassen.

Realkreditinstitutterne har oplyst, at kommunen pr.31.12.2014 garanterer for kr. 14.896.279 i afdeling 5.

### **Konsekvenser for andre udvalg**

Ingen bemærkninger

### **Indstilling**

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. at Økonomiudvalget godkender lånoptagelse på henholdsvis maksimalt kr. 687.000 og kr. 2.930.000
2. at Byrådet meddeler 100 % garanti for lånene på maksimalt kr. 687.000 og kr. 2.930.000

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 20. april 2015:**

**Fraværende:** John Dyrby Paulsen (A)

At 1 godkendes.

At 2 anbefales.

### **Bilag**

330-2015-152131	Ansøgning om lånoptagelse og kommunal garanti
330-2015-160562	Notat, Behandling af ansøgninger vedrørende det støttede byggeri

**Beslutning i Byrådet den 27. april 2015:**

**Fraværende:** Johnny Persson (V), Jørn Melchior Nielsen (Ø)

At 2 godkendt.