

## 6. Slagelse Boligselskab afd. 5 - optagelse af lån og kommunal garantistillelse (B)

Sagsnr.: 22-020890

Åbent

### Kompetence

Byrådet

### Beslutningstema

Økonomiudvalget kan godkende lånoptagelse på 11,025 mio. kr. og huslejestigning med 5,1 % i afd. 5 i Slagelse Boligselskab i forbindelse med konvertering fra gas til varmepumper.

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Økonomiudvalget godkende 100 % kommunal garantistillelse for lån på 11.025.000 kr.

### Indstilling

Socialchefen indstiller,

**1. at** Økonomiudvalget godkender lånoptagelse for 11.025.000 kr. i afd. 5 i Slagelse Boligselskab og afledt huslejestigning på 5,10 %.

**2. at** Byrådet godkender 100 % kommunal garantistillelse for lån på 11.025.000 kr. optaget i forbindelse med konvertering fra gas til varmepumpe.

### Sagens indhold

Slagelse Boligselskab afd. 5 beliggende Byvangen 1-115, Bjergtoften 1-12, Stationsvej 4 A- 4 F, Rostedvej 27 A-F, Sørby Hovedgade 35 A-E og Snakagervej 2-42 i henholdsvis Slots Bjergby, Dalmose, Rosted og Sørbymagle søger om lånoptagelse på 11 mio. kr. med tilhørende kommunal garanti, samt godkendelse af huslejestigning på 5,1 %. Huslejestigningen er beregnet af huslejeniveauet pr. 1. januar 2023.

Slagelse Boligselskabs organisationsbestyrelse har vedtaget en strategi om, at alle gasfyrede afdelinger skal udskiftes til varmepumper. Boligselskabet anser projektet for akut grundet de stigende gaspriser og usikkerhed vedrørende fremtidige forsyninger af gas og har udarbejdet en handleplan for konvertering fra gas til varmepumper. Der er ved Energistyrelsen søgt om tilskud til opsætning af varmepumper i almene boliger og afdelingen har fået et tilskud på 517.000 kr. Derudover er der indledt et samarbejde med OK-nærvarme, der har specialiseret sig i at opstille både større og mindre varmepumpeanlæg for både private, erhverv og offentlige institutioner. OK står for hele processen med projektering, montering og 1. års drift. Sørby VVS er fast samarbejdspartner og står for monteringer for OK i hele landet. Derudover har OK leverandøraftaler med varmepumpefabrikanter, der sikre leverancer indenfor en fornuftlig tidshorisont.

Boligselskabet har undersøgt muligheden for fjernvarme ved SK Forsyning og der er ingen planer om fjernvarme for området på nuværende tidspunkt.

Afdelingen består af 195 lejemål fordelt med 177 familieboliger, 15 ungdomsboliger og 3 ældreboliger. Familieboligerne består af 2-4 rums-boliger med undtagelse af en enkelt et-rums. Ungdomsboligerne består af 12 1-rums og 3 2-rums og ældreboligerne består af 3 2-rums boliger.

### Økonomi

Den samlede økonomi for projektet incl. tilskud fra Energistyrelsen:

Håndværkerudgifter 10.530.000 kr.

Administrationsomkostninger 495.000 kr.

I alt 11.025.000 kr.

Den årlige ydelse på lånet udgør 772.000 kr., hvoraf lejerne i afdelingen skal afholde 417.000 kr. Den resterende finansiering kommer fra afdelingens henlæggelser med 155.000 kr. og Boligselskabets dispositionsfond med 200.000 kr.

### Afledt huslejestigning

Den gennemsnitlige huslejestigning udgør 5,1 % og betyder, at et lejemål på 24,3 m<sup>2</sup> stiger med 101 kr. pr. måned til 1.987 kr., og et lejemål på 94 m<sup>2</sup> stiger med 315 kr. pr. måned til 6.173 kr.

Huslejeniveauet for afdelingen pr. 1. januar 2023 ligger på mellem 1.886 kr. til 8.646 kr. pr. måned før lånoptagelse stigende til henholdsvis 1.987 kr. og 9.110 kr.

Installering af varmepumper vil betyde en gennemsnitlig varmebesparelse for den enkelte lejer på mellem 400-600 kr. pr. måned.

### Beboerdemokrati

Projektet blev godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 6. september 2022. Antal fremmødte var 46, der repræsenterede 34 lejemål. Hver husstand havde to stemmer og 57 stemte for og 11 imod. Derudover blev det besluttet, at nedsætte et byggeudvalg, der tiltræder når Slagelse kommune har godkendt projektet.

### Udlejningssituation

Der er venteliste på minimum 2,5 års varighed og ingen problemer med udlejning.

### **Retligt grundlag**

Optagelse af lån med pant i fast ejendom skal godkendes af kommunen jf. Almenboliglovens § 29 stk. 1.

Huslejestigninger over 5 % skal godkendes af kommunen jf. Almenlejelovens § 10 stk. 3.

Kommunen kan yde kommunal garanti for lån til ekstraordinære reoveringsarbejder jf. Almenboliglovens § 98.

### **Handlemuligheder**

Det er muligt ikke at godkende lånoptagelsen, hvis det vurderes som økonomisk uforsvarligt for afdelingen af optage yderligere lån. Ligeledes er der mulighed for at godkende lånoptagelse uden kommunal garanti. Den kommunale garanti vurderes dog, at være en betingelse for projektets gennemførelse.

Huslejestigningen er en forudsætning for projektets gennemførelse, da ydelsen på lånet skal afholdes af lejerne.

### **Vurdering**

Stab for Økonomi og Digitalisering anbefaler, at det ansøgte imødekommes. Både af hensyn til den fremtidige forsyningsikkerhed for afdelingen og regeringens klimaaftale.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Lånoptagelsen forudsætter kommunal garanti. Garantistillelse for lån optaget i almenyttige boliger er ifølge lånebekendtgørelsens § 3 stk. 2 nr. 1 ikke omfattet af den kommunale lånoptagelse (belaster ikke den kommunale låneramme).

En garantistillelse vil kunne få økonomiske konsekvenser for Slagelse kommune, såfremt lånet misligholdes. Men så længe det er muligt, at leje boligerne ud, så vil det ikke være videre sandsynligt. Risikoen vurderes til at være meget lille.

Den samlede huslejestigning for afdelingen udgør 417.000 kr. pr. år. De lejere, der er berettiget til boligsikring eller boligydelse vil formentlig kunne få en del af huslejestigningen dækket via øget boligstøtte. Beregning på boligstøtte er betinget af flere parametre blandt andet lejlighedens størrelse, husstandens antal og sammensætning, indkomst og formueforhold.

Er der ingen hjemmeboende børn under 18 år eller pensionister i husstanden kan der maksimalt udbetales 15 % af huslejen i boligsikring og maksimalt 1.039 kr. pr. md.. For husstande med 1-3 børn udgør den maksimale boligsikring 3.654 kr. pr. md.

Den maksimale boligydelse udgør 4.280 kr. pr. md., og der er ikke noget maksimum for, hvad man kan få i boligydelse, såfremt borgeren er visiteret af kommunen til en pleje- eller ældrebolig.

Staten dækker 75 % af udgiften til boligydelse (pensionister) og 50 % af udgiften til boligsikring. Den kommunale medfinansiering vil maksimalt kunne udgøre 208.500 kr. pr. år, men kræver en situation, hvor alle lejere kan modtage boligsikring og ingen rammer maksimum og det er ikke videre sandsynligt.

### **Tværgående konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Sagens videre forløb**

Ingen bemærkninger

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 21. november 2022**

**Fraværende:** Troels Brandt (B), Henrik Brodersen (O)

At 1: Godkendt.

At 2: Indstilles til Byrådets godkendelse.

### **Beslutning i Byrådet den 28. november 2022**

**Fraværende:** Stén Knuth (V)

At 1-2: Godkendt

For stemte 30: (V), (C), (F), (A), (Ø), (D), (B), (O) og Anders Nielsen (UFP)

Imod stemte 1: (I)

(I) finder det betænkeligt, at der i sagen ikke indgår overvejelser om betydningen for etablering af varmepumper i forhold til planlægningen af fjernvarme i kommunen og efterlyser derfor en overordnet strategi for området.

### **Bilag**

22-020890-1      Afd. 5 Projekt fra GAS til varmepunkter  
22-020890-1      Afd. 5 Supplering til projektbeskrivelse