

2. Skælskør Boligselskab - afd. 23 genoptagelse af projekt om brandsikkerhed, lånoptagelse med kommunal garanti og huslejestigning (B)

Sagsnr.: 22-024091

Åbent

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan efter indstilling fra Økonomiudvalget beslutte om ansøgning fra Skælskør Boligselskab om brandsikkerhedsprojekt til 24.299.000 mio. kr., afledt lånoptagelse på 19.859.000 kr. med kommunal garanti og huslejestigning på ca. 31 % kan godkendes.

Indstilling

Chefen for Økonomi, Digitalisering og HR indstiller,

- 1. at** Byrådet godkender ansøgning fra Skælskør Boligselskab om brandsikkerhedsprojekt i Rådmandshaven i Skælskør for i alt 24.299.000 kr.
- 2. at** Byrådet godkender at afdelingen optager realkreditlån for 19.859.000 mio. kr. til delvis finansiering af projektet
- 3. at** Byrådet godkender 100% kommunal garanti for lånet på 19.859.000 kr.
- 4. at** Økonomiudvalget godkender afledt huslejestigning på maksimalt 31 %.

Sagens indhold

På baggrund af ansøgning fra Skælskør Boligselskab godkendte Byrådet den 30. januar 2023 brandsikkerhedsprojekt vedrørende afdeling 23 beliggende Rådmandshaven 2-12 og 22-52 i Skælskør. Projektet blev godkendt med en samlet anlægssum på 8,5 mio. kr. og en afledt lånoptagelse på 7 mio. og en huslejestigning på 12 %.

Boligerne opfylder ikke myndighedernes krav til brandsikkerhed i den type boliger. Med projektets gennemførelse kommer boligerne til at opfylde de krævede krav til brandsikkerhed, hvorved boligselskabet efterkommer et varslet påbud om lovliggørelse.

Ved et efterfølgende udbud i foråret 2023 har det vist sig at projektet bliver betydeligt dyrere end først antaget. Til dette oplyser Boligselskabet, at ansøgninger om byggeprojekter altid er baseret på et overslag, da den demokratiske godkendelsesproces gør, at det ikke er muligt at sende projektet i udbud før beboerne m.v. har godkendt projektet. Der vil altid være en risiko for at økonomien kan ændre sig efter projektet har været i udbud og de faktiske priser er indhentet. Det kan dog ikke udelukkes, at overslaget i denne sag, i udgangspunktet har været for lavt prissat, projektet taget i betragtning. Uroen i verden har tillige betydet, at inflation og renter er steget, tillige med at materiale priserne er fordoblet.

for blandt andet på grund af stigende priser på materialer, øgede renteudgifter og stigende inflation generelt har betydet, at de indhentede priser opgjorde 28.290.000 kr., en stigning på næsten 20 mio. kr. i forhold til det oprindelige projekt.

Boligselskabet og Slagelse Kommune har vurderet forskellige alternative muligheder, blandt andet ommærkning af boligerne til f.eks. familiebolig (evt. seniorboliger), nedrivning af boligerne og en genvurdering af projektets omfang.

Der er stor søgning til boligerne og Ældre og Omsorg vurderer, at der også fremtidigt er et stort behov for denne type ældreboliger i Skælskør. Placeringen af boligerne i forhold til aktivitetscentret i Rådmandshaven gør boligerne attraktive. Ommærkning løste ikke kravet til brandsikkerhed og nedrivning viste sig ikke at være en mulighed, hvorfor der er arbejdet på at finde en løsning så boligerne fortsat kan anvendes til ældreboliger. Der er iværksat en række midlertidige brandsikkerhedstiltag og boligselskabet har fået en frist til 31/3 til at få godkendt et lovliggørelsesprojekt.

Det følgende skema skitsere den økonomiske udvikling i projektet:

1.000 kr.	Oprindelig projekt	Efter udbud	Tilpasset projekt
Håndværkerudgifter	600 kr.	7.917 kr.	7.733 kr.
Udvendige skure til El-scootere	375 kr.	2.085 kr.	0 kr.
Udskiftning af plasttag til glastag	2.125 kr.	4.938 kr.	4.938 kr.
ABA-anlæg	625 kr.	862 kr.	862 kr.
Sprinkleranlæg	2.650 kr.	4.459 kr.	4.459 kr.
Udskiftning af døre og vinduer	0 kr.	1.650 kr.	906 kr.
Indkøb af brandsikre møbler	156 kr.	156 kr.	156 kr.
Rådgivning og adm.	862 kr.	2.503 kr.	2.212 kr.
Finansielle udgifter og provision	218 kr.	995 kr.	597 kr.
Bidrag til Byggeskadefonden	85 kr.	243 kr.	243 kr.
Byggepladsomk.	125 kr.	125 kr.	125 kr.
uforudsete udgifter	653 kr.	2.207 kr.	1.918 kr.
Byggekredit - renter		150 kr.	150 kr.
I alt	8.474 kr.	28.290 kr.	24.299 kr.
Huslejestigning	11,97 %	54 %	31%

Som det fremgår af ovennævnte er etablering af udvendige skure til opbevaring af el-scootere taget ud af projektet (ikke et krav for lovliggørelse), ligesom det blev vurderet af eksisterende døre allerede opfyldte brandmyndighedernes krav, hvorfor nye døre er ligeledes taget ud af projektet. Den samlede anlægsudgift udgør efter tilpasning af projektet 24,3 mio. kr.

Faldet på huslejestigningen fra 54 % til 31 % skyldes udover ovennævnte, at boligselskabet søger Landsbyggefonden om frigivelse af egen trækningsret på 3 mio. kr. og boligselskabet yder et årligt tilskud på 300.000 kr. fra selskabets dispositionsfond.

Visitering m.v.

Slagelse kommune har visitationsretten og dermed forpligtigelsen til at betale tomgangsleje ved ledige boliger. Slagelse kommune har fra medio 2023 ikke visiteret nye borgere til boligerne i Rådmandshaven både af hensyn til brandsikkerheden og uvished om projektets gennemførelse med den risiko, at borgeren efterfølgende skulle genhuses i andre boliger, hvis projektet ikke kunne gennemføres.

For at afværge, at alle beboerne i Rådmandshaven skulle genhuses i andre boliger på grund af den mangelfulde brandsikkerhed har boligselskabet etableret en midlertidig løsning med opsætning af ABA-anlæg, der går direkte til beredskabet og alle flugtveje er ryddet for el-scootere og inventar. Den midlertidige løsning er godkendt af Brand og Redning ved et brandsyn den 21. december 2023.

Med udgangspunkt i at der er etableret en midlertidige løsning og såfremt nærværende projekt kan godkendes af byrådet, beboerne og boligselskabets bestyrelse vil visitering til boligerne blive genoptaget. Afdelingen består af 48 ældreboliger, hvoraf 8 boliger p.t. ikke er genudlejet.

Finansiering af projektet:

Afdelingens egne henlæggelser	1.440.000 kr.
Egen trækningsret Landsbyggefonden	3.000.000 kr. frigives efter ansøgning i Landsbyggefonden
Realkreditlån 30 år	<u>19.859.000 kr.</u>
Finansiering i alt	24.299.000 kr.

Den årlige ydelse på realkreditlånet udgør 1.447.372 kr., hvoraf Boligselskabet yder et årligt tilskud fra selskabets dispositionsfond med 300.000 kr. Der tages forbehold for Landsbyggefondens godkendelse af frigivelse af trækningsret. Boligselskabet forventer en afgørelse fra LBF i februar måned.

Derudover har boligselskabet søgt om driftsstøtte via Landsbyggefonden, men denne ansøgning kommer der tidligst en afklaring på i efteråret 2024. Et tilsagn om driftsstøtte vil kunne reducere huslejen.

Husleje:

Renoveringen vil koste 24,3 mio. kr. og vil have en årlig omkostning for afdelingen på 1,1 mio. kr.. Det betyder, en huslejestigning på ca. 31% svarende til 1.983 kr. pr. md. for boligerne på 49 m² og 2.041 kr. pr. md. for boligerne på 50 m².

Da det er visiterede boliger er der intet loft på boligstøtten og det betyder, at langt de fleste beboere kan få dækket huslejestigningen via øget boligydelse. Efter kontakt til Udbetaling Danmark er der lavet en generel beregning på betydningen af boligstøtten for en enlig folkepensionist med lidt ATP:

Pr. md.	Nuværende husleje	Efter huslejestigning
	6.423 kr.	8.423 kr.
Boligydelse	-4.614 kr.	-6.572 kr.
Borgerens nettohusleje	1.809 kr.	1.851 kr.

Forskellen er under 50 kr. pr. md.

Der er nogle få i afdelingen, der ikke får boligstøtte og for dem vil det få en forholdsvis stor betydning.

Staten afholder 75 % af den øgede omkostning til boligydelse.

Beboerdemokrati:

Projekt og huslejestigning er godkendt af beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 11. januar. Der var 13 fremmødte, hvor 10 stemte for og 3 imod.

Bestyrelsen i boligselskabet godkendte den 15. januar 2024 projekt og finansiering heraf.

Tidshorisont:

Boligselskabet indsender ny byggetilladelse senest 1. februar, så projektet kan igangsættes i løbet af foråret 2024.

Handlemuligheder:

1. Byrådet kan godkende projektet, lånoptagelse med garanti og afledt huslejestigning, hvilket vil betyde at boligerne kan lovliggøres i 2024.
2. Byrådet kan afvise ansøgningen og anmode om et nyt projektforslag. Det vil betyde, at boligselskabet ikke kan overholde den fastsatte frist for lovliggørelse og at visitering til boligerne ikke kan genoptages. Boligselskabet oplyser i øvrigt, at såfremt der skal udarbejdes et projekt vil det være et såkaldt ITUT-projekt, der kræver en brandrådgiver certificeret i brandklasse 3 og denne type brandrådgiver er der mindst 6 måneders ventetid på. Det vil betyde, at projektet udskydes til ultimo 2024/primus 2025 og der er ingen garanti for, at et andet projekt vil blive billigere. Brandrådgivning er heller uden omkostninger.
3. Byrådet kan give et kommunalt lån til afdelingen til erstatning for realkreditlånet. Et kommunalt lån kan gøres rentefrit og det vil betyde at afdelingen sparer udgifter til renter og bidrag på lånet. Huslejen vil dermed blive reduceret og udgiften til boligstøtte blive mindre.

Administrationen anbefaler model 1, da et kommunal lån kan danne præcedens i andre lignende sager og hovedparten af beboerne holdes næsten skadesløse med den øgede boligstøtte, hvoraf Staten afholder 75 %.

Retligt grundlag

Projektet godkendes efter Almen Boliglovens § 28 stk. 1

Optagelse af lån mod pant i fast ejendom skal godkendes af kommunen jf. Almen Boliglovens § 29 stk. 1.

Kommunen kan yde kommunal garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder jf. Almen Boliglovens § 98.

Huslejestigningen godkendes efter Lov om leje af almene Boliger § 10 stk. 3

Efter Almen Boliglovens § 97 kan kommunalbestyrelsen yde lån til almene boligforeninger i kommunen, såfremt kommunal støtte skønnes at være påkrævet for den pågældende afdelings videreførelse. Kommunalbestyrelsen fastsætter lånenes forrentnings- og afdragsvilkår, herunder om betaling af rente og afdrag først skal påbegyndes på et nærmere fastsat senere tidspunkt og under nærmere angivne forudsætninger. Kommunalbestyrelsen kan udskyde spørgsmålet om påbegyndelse af rente- og afdragsbetaling til afgørelse på et senere tidspunkt.

Der er derimod ikke lovhjemmel til at give afdelingen et direkte tilskud.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Da det er visiterede boliger er der intet loft på boligstøtten og det betyder, at langt de fleste beboere kan få dækket huslejestigningen via øget boligydelse. Den øgede boligstøtte udgør ca. 1 mio. kr. pr. år, hvoraf den kommunale andel udgør ca. 0,25 mio. kr.

Fordelingen af udgiften til boligydelse (primært folkepensionister) er 25% til kommune og 75% til Staten.

Tværgående konsekvenser

Skal der stå noget om tomgangsleje her?

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger

Beslutning i Økonomiudvalget den 22. januar 2024

Fraværende: Henrik Brodersen (O)

At 1-3: Indstilles til Byrådets godkendelse.

At 4: Godkendt.

Beslutning i Byrådet den 29. januar 2024

Fraværende: Ingen

At 1-3: Godkendt

Eftersendt bilag vedlægges sagen sammen med referatet.

Bilag

22-024091-18 Bilag 1 - Svar fra Skælskør Boligselskab