

3. FOB afd. 34 ansøgning om lånoptagelse, garantistillelse og huslejestigning (B)

Sagsnr.: 24-007439

Åbent

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Økonomiudvalget beslutte, at godkende ansøgning fra FOB om lånoptagelse på 12,8 mio. kr. med kommunal garanti og huslejelejestigning på op til 10 % i forbindelse med køkkenrenoveringer m.v.

Indstilling

Chef for Økonomi, Digitalisering og HR

- 1. at** Byrådet godkender lånoptagelse for 12.753.724 kr. til 144 køkkenrenoveringer og 63 levetidsforlængelser af eksisterende køkkener
- 2. at** Byrådet godkender 100 % kommunal garanti for lånet.
- 3. at** Byrådet godkender huslejestigning op til 10 %.

Sagens indhold

FOB, Slagelse søger om godkendelse af lånoptagelse for 12,8 mio. kr. med kommunal garanti til et køkkenrenoveringsprojekt i afd. 34 beliggende på Ærøvej 2-40 & 82-92, Slagelse. Projektet vedrører køkkenrenovering af 144 boliger og 63 levetidsforlængelser af ombyggede og renoverede køkkener. I alt er 207 boliger omfattet af renoveringen.

Arbejdet vil blive igangsat på baggrund af bygningsdelens tekniske levetid, og på baggrund af en konkret faglig og totaløkonomisk vurdering er projektet fremrykket fra 2030. Arbejdet omfatter udskiftning af køkkener, der ikke var omfattet af helhedsplanen 2014-2015, og levetidsforlængelse af de resterende 63 køkkener, der var omfattet af helhedsplanen.

Den samlede økonomiske ramme for projektet udgør 18.753.724 kr. fordelt på Køkkenudskiftning og levetidsforlængelser:

Økonomi ved nyt køkken:

Håndværkerudgifter og uforudsete udgifter (10%)	16.083.799 kr.
Rådgiverhonorar og øvrige omkostninger	1.666.019 kr.
Samlede renoveringsomkostninger	17.749.817 kr.

Finansiering af projektet:

Egenfinansiering (henlæggelser)	6.000.000 kr.
Optagelse af lån (20 årigt lån med fast rente 7,85 %)	11.749.817 kr.
Finansiering i alt	17.749.817 kr.

Økonomi ved levetidsforlængelser:

Håndværkerudgifter og uforudsete udgifter (10%)	892.444 kr.
Rådgiverhonorar og øvrige omkostninger	111.463 kr.
Samlede renoveringsomkostninger	1.003.907 kr.

Finansiering af projektet:

Egenfinansiering (henlæggelser)	0 kr.
Optagelse af lån (20 årigt lån med fast rente 7,85 %)	1.003.907 kr.

Den samlede lånoptagelse udgør 12.753.724 kr. og kræver kommunal garanti. Slagelse Kommune har tidligere stillet garanti for 138,3 mio. kr. i forbindelse med Helhedsplan i Sydbyen.

Boligselskabet oplyser, at de 144 køkkener, der ikke er udskiftet i forbindelse med helhedsplanen, er fra byggeriets opførelse i 1976, og dermed 48 år gamle og meget nedslidte og derved ikke længere mulige, at drifte på en økonomisk hensigtsmæssig måde, med store udgifter for afdelingen. Der er ikke emhætter med afkast/aftræk i køkkenerne.

Køkkenernes alder betyder løbende øget vedligeholdelse af bordplader, armaturer og fronter, greb og lignende, med meget tilpasning. En udskiftning vil betyde reduktion i driftsudgifterne, ensartet kvalitet og mere attraktive lejligheder, ligesom etablering af emhætter med afkast vil forbedre indeklimaet i boligerne.

Da afdelingen har gennemført en større helhedsplan i 2014-2015 har afdelingen ikke flere henlagte midler at tage af, hvorfor der ikke kan ske yderligere egenfinansiering af hensyn til afdelingens drift fremadrettet.

Huslejekonsekvens

Huslejekonsekvensen ved udskiftning til nyt køkken vil for de 144 boliger betyde en huslejestigning på 10 %. Boligerne består af 1-5 værelses lejligheden og den månedlige stigning vil være fra 399 kr. pr. måned for de små et værelses lejligheder til 712 kr. pr. måned for de store 5 værelses lejligheder. Den månedlige huslejegift stiger dermed fra 4.001 kr. til 4.400 kr. for 1 værelses og fra 7.134 kr. til 7.846 kr. for 5 værelses lejligheder. Huslejen er uden forbrug.

Huslejestigningen ved levetidsforlængelse udgør 1,61 % og huslejestigninger under 5 % skal kommunen ikke godkende.

Beboerdemokrati

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 29. februar 2024 godkendt køkkenreoveringen. Projektet blev godkendt med 100 stemmer for, 17 stemmer imod og 4 blanke stemmer, og den 8. april 2024 har beboerne ligeledes på et ekstraordinært afdelingsmøde godkendt levetidsforlængelse af køkkener med 41 stemmer for og 7 stemmer imod.

Ventelister til afdelingen:

Der er ikke tomgangsboliger i afdelingen og p.t. står der 261 på venteliste til 1 værelses, 432 til 2 værelses, 528 til 3 værelses, 457 til 4 værelses og 352 til 5 værelses. Der kan være gengangere til de forskellige typer lejligheder.

Retligt grundlag

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

Der kan efter Almenboliglovens § 98 stk. ydes en kommunal garanti til ekstraordinære reoveringsarbejder. Der kan ifølge vejledning om kommunal garanti efter almenboliglovens § 98 for lån til ekstraordinær reovering af almene boliger udgivet af Social, Bolig og Ældreministeriet ydes garanti til arbejder, hvor der ikke er et påtrængende byggeteknisk problem, såfremt reoveringsarbejdet er nødvendigt for, at boligerne kan opfylde deres formål. Der kan dog ikke stilles garanti for rene forbedringsprojekter.

Lejeforhøjelse jf. Almenlejelovens § 10 stk. 3.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger

Beslutning i Økonomiudvalget den 17. juni 2024

Fraværende: Ingen

At 1-3: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Beslutning i Byrådet den 24. juni 2024

Fraværende: Ali Yavuz (A), Jørgen Grüner (F), Sofie Janning (A), Troels Christensen (C)

At 1-3: Godkendt.

Bilag

24-007439-1	Bilag 1 Ansøgning fra FOB
24-007439-6	Bilag 2 projektbeskrivelse