

Slagelse Boligselskab, afd. 14, låneoptagelse (B)

Sagsfremstilling

20. Slagelse Boligselskab, afd. 14, låneoptagelse (B)

Sagsnr.: 330-2014-90952

Dok.nr.: 330-2014-624407

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal behandle ansøgning fra Slagelse Boligselskab afdeling 14, om låneoptagelse samt huslejestigning i forbindelse med renovering af køkkener under den kollektive råderet.

Baggrund

Slagelse Boligselskab har fremsendt ansøgning om kommunal godkendelse af renoveringsprojekt omkring udskiftning af køkkener i afdeling 14, Slotsgade 10A-10C og Bjergbygade 1A-1E, 4200 Slagelse. Der er tale om et projekt, hvor den enkelte lejer har mulighed for et vist individuelt valg indenfor en tre-årig rammeaftale, som er indgået med køkkenleverandørerne HTH og Tvis.

Afdelingen har i alt 44 lejligheder

Lejlighed	Maksimal udgift til køkken pr. bolig	Nuværende husleje	Fremtidig husleje	Maksimal huslejestigning	Huslejestigning i %
10 stk. type A på 85 m ²	Kr. 66.600	Kr. 5.885	Kr. 6.310	Kr. 425	7,22 %
10 stk. type A1 på 77 m ²	Kr. 65.700	Kr. 5.461	Kr. 5.881	Kr. 420	7,69 %
2 stk. type A2 på 70 m ²	Kr. 68.600	Kr. 5.070	Kr. 5.505	Kr. 435	8,57 %
21 stk. type B på 69 m ²	Kr. 69.100	Kr. 5.051	Kr. 5.491	Kr. 440	8,71 %
1 stk. type C på 69 m ²	Kr. 65.700	Kr. 4.975	Kr. 5.395	Kr. 420	8,44 %

Benytter alle beboere sig af den kollektiv råderet, vil den samlede låneoptagelse beløbe sig til kr. 3.368.600. Lånet optages som et 20 årigt realkreditlån uden kommunal garanti.

Lånet hjemtages successivt gennem de næste 3 år, når mindst 10 husstande ønsker at benytte ordningen.

Projektet er godkendt på et beboermøde den 20. oktober 2014 og på bestyrelsesmødet den 12. november 2014.

Ifølge kompetenceplanen, kan administrationen godkende huslejestigninger op til 10 %, men fordi Økonomiudvalget skal vurdere om låneoptagelsen er økonomisk forsvarlig for afdelingen, er det mest hensigtsmæssigt, at Økonomiudvalget laver en samlet vurdering i forhold til låneoptagelsen herunder huslejestigningen. I vurderingen om dette er en økonomisk forsvarlig disposition skal Økonomiudvalget blandt andet medtage overvejelser om udlæjningsmuligheder samt om denne type lejligheder med den fremtidighed husleje, kan betales af en slagelseborger med en gennemsnitlig indkomst.

Det er Byrådssekretariatets vurdering, at låneoptagelsen er økonomisk forsvarlig.

Retligt grundlag

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

Lejestigning 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 16. december 2013, 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 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 årige til 30 årige lån har ikke selvstændig betydning i forhold til kommunens vurdering af boligorganisationens økonomiske solidaritet.

Vurdering

Byrådssekretariatet anbefaler, at det ansøgte imødekommes, herunder at godkendelse sker som fastsættelse af en maksimal ramme.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Låneoptagelsen forudsætter ikke kommunal garanti.

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.

Lejlighed	Stigning i boligsikring i kr. pr. måned	Maksimal ekstra udgift til boligstøtte pr. måned, hvis alle lejligheder benytter sig af tilbuddet.
10 stk. type A på 85 m ²	Kr. 425	Kr. 4.250
10 stk. type A1 på 77 m ²	Kr. 420	Kr. 4.200
2 stk. type A2 på 70 m ²	Kr. 435	Kr. 870
21 stk. type B på 69 m ²	Kr. 440	Kr. 9.240
1 stk. type C på 69 m ²	Kr. 420	Kr. 420
I alt		Kr. 18.980

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. at Låneoptagelsen godkendes som en maksimal ramme med maksimumsbeløb på kr. 3.368.600

Bilag

330-2014-608921

Ansøgning om kollektiv råderet, lånoptagelse og huslejestigning

Beslutning i Økonomiudvalget den 19. januar 2015:

Fraværende:

Godkendt.