

# Behandlingen af ansøgninger vedrørende det støttede byggeri (O)

## Sagsfremstilling

### 5. Behandlingen af ansøgninger vedrørende det støttede byggeri (O)

Sagsnr.: 330-2014-90874

Dok.nr.: 330-2015-27608

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

#### Beslutningstema

Økonomiudvalget orienteres om status omkring behandlingen af ansøgninger fra det støttede byggeri og fremadrettet, hvilke hensyn der danner grundlag for vurderingen af en ansøgning vedrørende støttet byggeri, og hvilke værktøjer udvalgets medlemmer også kan anvende i deres arbejde.

#### Baggrund

##### Status

Økonomiudvalget præsenteres løbende for ansøgninger vedrørende støttet byggeri. I 2014 har kommunen modtaget 23 ansøgninger om godkendelse af større arbejder, herunder 9 sager med ansøgning om kommunal garanti. For 2013 blev der behandlet 20 sager herunder 9 sager med kommunal garanti. Tallet i 2012 var 11 sager herunder 7 med kommunal garanti.

Byrådssekretariatet har udarbejdet en oversigt over garantier meddelt til det støttede byggeri. Pr. 31. december 2013 havde kommunen meddelt garantier til det støttede byggeri for 836.353.200 kr. til 66 ud af de i alt 152 afdelinger i Slagelse Kommune. Behovet for kommunal garanti opstår, når långiver mener, at boligorganisationens egen sikkerhedsstillelse ikke er tilstrækkelig. Beløbet er ikke endeligt, da godkendt lånoptagelse med kommunal garanti, men hvor lånoptagelse endnu ikke er sket, ikke er medregnet. Under byggeprocessen optages midlertidige byggelån, og det er først ved byggeriets afslutning, at der optages endelig lån og den kommunale garanti kan udregnes. Tallene for 2014 er ikke modtaget fra realkreditinstitutterne på nuværende tidspunkt, men bilaget med opdateret oversigt over kommunale garantier vil blive eftersendt, når tallene foreligger.

Byrådssekretariatet har ligeledes udarbejdet en oversigt over afdelingerne, antallet af lejligheder og den gennemsnitlige indtjening i boligorganisationen pr. m<sup>2</sup> udlejningsareal. Den gennemsnitlige indtjening er kr. 770 kr./m<sup>2</sup>/år. Den gennemsnitlige indtjening kan bruges som sammenligningsgrundlag for, hvor en afdeling ligger i forhold til andre afdelinger i kommunen. Da huslejen for de enkelte lejemaal kan fastsættes ud fra en også subjektiv fordelingsnøgle f.eks. med fokus på lejemalets beliggenhed indenfor afdelingen, kan oversigten ikke anvendes til direkte at beregne huslejudgifterne for den enkelte lejlighed.

#### Fremadrettet

Det skal som hidtil sikres, at disse ansøgninger behandles ud fra lighedsprincippet, og at relevante forhold hos ansøger og kommunen selv afvejes korrekt i forhold til karakteren af ansøgningen og ud fra de lovgivningsmæssige rammer.

#### Boligorganisationens interne forhold

Der er forhold, som kommunen skal godkende, inden boligorganisationen kan agere. Det er f.eks. større renoveringsarbejder eller overdragelse af ejendom, hvor boligorganisationen er part.

Ifølge lovgivningsgrundlaget er det udelukkende boligorganisationens egne forhold, der skal vurderes. Det handler i sagsbehandlingen af ansøgningen som udgangspunkt om at efterprøve to ting:

1. *Den økonomiske forsvarlighed, udelukkende vurderet ud fra boligorganisationens egne forhold.* Er der noget, som tyder på, at ansøger handler i strid med princippet om ansvarlig økonomisk handlemåde – er prisen rimelig, er dispositionen sædvanlig osv.? Det handler også om at vurdere, hvorvidt huslejen for den enkelte bolig bliver så høj, at den ikke længere vil kunne udlejes. Derimod må det f.eks. ikke tillægges vægt, hvad dispositionen hos denne

udlejer eventuelt kunne indebære for konkurrerende udlejere. Administrationen vil have foretaget en vurdering af, hvorvidt der er forhold, som kunne give grundlag for særlig opmærksomhed.

2. *Inddragelse af beboerdemokratiet.* Det skal dokumenteres, at beboerdemokratiet har været inddraget som krævet i lovgivningen. Også denne vurdering har administrationen foretaget.

I disse sager er kompetencen tillagt administrationen eller Økonomiudvalget. Grundlaget for sagsbehandlingen er først og fremmest oplysningerne fra boligorganisationen, herunder oplysningerne om lejens størrelse.

### **Kommunens interne overvejelser**

Ved ansøgning om kommunal støtte fra en boligorganisation skal punkterne 1 og 2 ovenfor belyses og herudover som minimum også nedenstående:

3. *Må kommunen yde støtte?* Kommunen kan for eksempel yde kommunal garanti til lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Det er ikke defineret, hvad ekstraordinære renoveringsarbejder er, så det er kommunen, som beslutter hvilke arbejder der kan medtages herunder. Det vurderes, at ekstraordinære renoveringsarbejder typisk er arbejder, som er påtrængende at få gennemført og som ikke er forbedringsarbejder.

4. *Betingelser for støtte?* Kommunen skal blandt andet stille som betingelse ved store renoveringssager, at udbud, pris og tid overholdes herudover også at AB og ABR/ABT overholdes.

5. *Har kommunen "råd" til at give støtte?* Her er det såvel kommunens likviditet og ved ansøgning om garanti også kommunens samlede gældsforpligtelse, som dispositionen skal vurderes i forhold til. Administrationen vil komme med sine anbefalinger, men prioriteringerne i forhold til den kommunale økonomi er i høj grad et anliggende for kommunens politiske ledelse.

6. *Hvad med understøttelsen af kommunens politikker og strategier?* Hvordan passer den af boligorganisationen ønskede disponering ind i forhold til f.eks. kommunens bosætningspolitik? Også her vil Administrationen komme med sine anbefalinger, og prioriteringerne være op til kommunens politiske ledelse.

Disse sager er Økonomiudvalgets eller Byrådets kompetence. Oplysningerne fra boligorganisationen er også væsentlig her – er der overensstemmelse mellem de påtænkte arbejder og lejeniveauet i forhold til kommunens analyser omkring det fremtidige boligbehov i kommunen?

### **Retligt grundlag**

Ingen bemærkninger

### **Handlemuligheder**

Økonomiudvalget har mulighed for at bede administrationen om at udarbejde andre oversigter, som kan fungere som værktøj i forbindelse med den politiske behandling af ansøgninger fra boligorganisationerne. Udvalget kan som udgangspunkt også fastsætte rammer for denne sagsbehandling.

### **Vurdering**

Ingen bemærkninger

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger

### **Konsekvenser for andre udvalg**

Ingen bemærkninger

### **Indstilling**

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. **at** orienteringen tages til efterretning.

## Bilag

330-2014-623326

Oversigt over lejeniveau, opførselsår m.m.

330-2015-70276

Oversigt over kommunalge garantier pr. 31.12.2013

### **Beslutning i Økonomiudvalget den 16. februar 2015:**

#### **Fraværende:**

Økonomiudvalget ønsker ved behandlingen af en ansøgning om garanti en oversigt over antallet af lejemaal i afdelingen, herunder antallet af ledige lejemaal.

Økonomiudvalget ønsker sommer og jul en orientering, med en oversigt over antallet af ledige boliger i kommunen fordelt på afdelingerne, samt boligorganisationens bemærkninger om, hvordan den vil forholde sig til lejeledigheden.