

FOB, afd. 34, lånoptagelse, huslejestigning og kommunal garanti (B)

Sagsfremstilling

6. FOB, afd. 34, lånoptagelse, huslejestigning og kommunal garanti (B)

Sagsnr.: 330-2014-77492

Dok.nr.: 330-2015-30919

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal godkende lånoptagelse samt huslejestigning i forbindelse med renovering af køkkener under den kollektive råderet i FOB, afd. 34. Byrådet skal beslutte, om der skal gives kommunal garanti til lånet.

Baggrund

FOB har fremsendt ansøgning om kommunal godkendelse af renoveringsprojekt omkring udskiftning af køkkener i afdeling 34 - Sydbyen, Ærøvej 2-40 og 82-92, 4200 Slagelse.

Sydbyen er under renovering og de 4 blokke i afdelingen bliver totalombyggede med nye køkkener og badeværelser. De resterende 7 blokke får nye badeværelser, men ikke nye køkkener. For at give dem mulighed for at få lavet ny køkkener, ansøges der om yderligere lånoptagelse.

Afdelingen har i alt 207 lejligheder. Det er 141 lejligheder der kan vælge at renovere køkkener under den kollektive råderet.

Lejlighed	Maksimal udgift til køkken pr. bolig	Nuværende husleje	Fremtidig husleje	Maksimal huslejestigning	Huslejestigning i %
Lejlighed på 45 m ²	Kr. 60.000	Kr. 4.105	Kr. 4.425	Kr. 320	7,8 %
Lejlighed på 65 m ²	Kr. 75.000	Kr. 5.208	Kr. 5.608	Kr. 400	7,7 %
Lejlighed på 80 m ²	Kr. 90.000	Kr. 5.985	Kr. 6.445	Kr. 480	8,1 %
Lejlighed på 99 m ²	Kr. 105.000	Kr. 6.727	Kr. 7.290	Kr. 563	8,4 %

Det forventes at ca. 50 lejligheder vælger at benytte sig af den kollektive råderet, fordelingen kendes ikke eksakt, eftersom der i afdelingen er

6 stk. lejligheder på 45 m² (anslået 5 stk. benytter sig af den kollektive råderet)

57 stk. lejligheder på 65 m² (anslået 10 stk. benytter sig af den kollektive råderet)

32 stk. lejligheder på 80 m² (anslået 15 stk. benytter sig af den kollektive råderet)

46 stk. lejligheder på 99 m² (anslået 20 stk. benytter sig af den kollektive råderet)

Der ansøges derfor om lånoptagelse på kr. 4.500.000 som ramme for den kollektive råderet. Rammen kan bruges af de 141 lejligheder. Lånet optages som et 20 årigt realkreditlån med kommunal garanti. Lånet hjemtages successivt.

Boligselskabets egne forhold – økonomisk forsvarlighed og beboerdemokrati

Byrådssekretariatet har kontrolleret at beboerdemokratiet er inddraget og der er ikke noget der tyder på, at der handles økonomisk uforsvarligt.

Kommunens interne forhold – kommunal garanti og bosætningsstrategi

Realkreditinstitutterne har oplyst til Finans og Betaling, at kommunen pr. 31.12.2013 ikke garanterer for lån i

afdelingen. Byrådet har dog 17. december 2012 godkendt lånoptagelse i afdelingen på 181,1 mio. kr. hvor kommunen garanterer for kr. 132 mio.

Byrådssekretariatet vurderer, at der ikke er øget risiko for at kommunens garanti skal udmøntes.

Byrådet skal subjektivt vurdere, om det fremtidige huslejeniveau, passer ind i kommunens bosætningsstrategi sammenholdt med udlejningsmulighederne.

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	Udgift til boligstøtte pr. måned ved estimat
5 stk. på 45 m ²	Kr. 320	Kr. 1.600
10 stk. på 65 m ²	Kr. 400	Kr. 4.000
15 stk. på 80 m ²	Kr. 480	Kr. 7.200
20 stk. på 99 m ²	Kr. 563	Kr. 11.260
I alt		Kr. 24.060

Da det ikke på forhånd vides hvor mange af hver lejlighedsstørrelse der vælger at benytte sig af den kollektive råderet, er ovenstående en beregning ud fra det tidligere anslåede antal.

Retligt grundlag

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

Kommunen kan yde garanti for lån til ekstraordinære reoveringsarbejder, jf. § 98, stk. 1 i almenloven. Det følger af § 41, stk. 1 i styrelsesloven, at Byrådet skal godkende kommunal garantistillelse.

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.

Der er også mulighed for at godkende lånoptagelsen og huslejestigningen uden samtidig at godkende kommunal garanti. Den kommunale garanti vurderes dog at være en betingelse for projektets gennemførelse.

Vurdering

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

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Garantistillelse for lån optaget i almennyttige boliger er ifølge lånebekendtgørelsen § 3, stk. 2, nr. 1 ikke omfattet af den kommunale lånoptagelse.

Hvis garantien skal indfris, skal det finansieres af kassen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. **at** Økonomiudvalget godkender låneoptagelsen som en maksimal ramme, der kan bruges af de 141 lejligheder, med det beløb og den huslejestigning, som angivet ovenfor.
2. **at** Byrådet meddeler kommunal garanti for lånet på maksimalt kr. 4.500.000

Bilag

330-2015-55081

Ansøgning

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. februar 2015:

Fraværende:

At 1 godkendt.

At 2 anbefales.