

## FOB afd. 2, lånoptagelse og huslejestigning (B)

### Sagsfremstilling

#### 31. FOB afd. 2, lånoptagelse og huslejestigning (B)

Sagsnr.: 330-2015-11441

Dok.nr.: 330-2015-70444

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

#### Beslutningstema

Økonomiudvalget skal godkende lånoptagelse samt huslejestigning i forbindelse med renovering af blandt andet køkkener og bad under den kollektive råderet i FOB, afd. 2.

#### Baggrund

FOB har fremsendt ansøgning om kommunal godkendelse af renoveringsprojekt omkring udskiftning af køkkener i afdeling 2 – Mågevej 1-13 og 2-20 samt Skellet 2-10, 4200 Slagelse.

Afdelingen ønsker at fortage følgende arbejder:

1. Individuel udskiftning af køkken.
2. Individuel udskiftning af badeværelse
3. Istandsættelse af kælder
4. Renovering af varmeinstallation (flytning af radiatorer)
5. Opførelse af terrasse/overdækning
6. Opførelse af udestue
7. Opførelse af haveskur

Hvert lejemål må maksimalt renovere for kr. 105.000.

Afdelingen har i alt 22 rækkehuse. 15 stk. 3-værelses på 63 m<sup>2</sup> med en husleje på kr. 4.059 og 7 stk. 4-værelses på 73 m<sup>2</sup> med en husleje på kr. 4.464. Efter renoveringen bliver huslejen maksimal henholdsvis kr. 4.620 og kr. 5.025

Der ansøges derfor om lånoptagelse på kr. 2.000.000 som ramme for den kollektive råderet. Lånet optages som et 20 årigt realkreditlån uden 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 – bosætningsstrategi***

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.

Den maksimale stigning i boligstøtte vil højst kunne beløbe sig til kr. 12.342 om måneden, hvis alle lejemål udnytter den fulde ramme.

#### **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.

### **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**

Ingen bemærkninger

### **Konsekvenser for andre udvalg**

Ingen bemærkninger

### **Indstilling**

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. **at** Økonomiudvalget godkender låneoptagelsen som en maksimal ramme, med det beløb og den huslejestigning, som angivet ovenfor.

### **Bilag**

330-2015-70596

Ansøgning.pdf

**Beslutning i Økonomiudvalget den 16. marts 2015:**

**Fraværende:**

Godkendt.