

FOB, Afd. 23, lånoptagelse, huslejestigning og kommunal garanti (B)

Sagsfremstilling

6. FOB, Afd. 23, lånoptagelse, huslejestigning og kommunal garanti (B)

Sagsnr.: 330-2015-33876

Dok.nr.: 330-2015-406645

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal godkende lånoptagelse i forbindelse med ekstraordinære renoveringsarbejder i FOB, afd. 23. Byrådet skal godkende kommunal garanti.

Baggrund

FOB, afd. 23, Kierulffsvej 14-72, 4200 Slagelse har fremsendt ansøgning om lånoptagelse til renovering af altandøre, vinduer og isolering af væg ud mod altan. Disse var de eneste udvendige dele der ikke blev udskiftet i forbindelse med den store renovering sidst i 90'erne.

Afdelingen har i alt 240 lejemål, alle 3 værelses på 84,36 m².

Renovering vil kræve et lån på 9 mio. kr. som optages som et realkreditlån, med en løbetid på 30 år.

Den nuværende husleje er på kr. 4.813 uden forbrug. Lånoptagelsen vil medføre en huslejestigning på kr. 150 om måneden pr. lejemål, hvorfor huslejen i fremtiden vil lyde på kr. 4.963 uden forbrug. Dette er en stigning på 3,1 %. Lejligheder som fra 2010 og frem har renoveret køkkener og bad under den kollektive råderet, vil have en husleje der er op til kr. 800 dyrere.

Afdelingen har i alt 240 lejemål og der har været 1 ledigt lejemål de sidste 3 måneder.

Boligselskabets egne forhold

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

Kommunens interne forhold – kommunal garanti og bosætningsstrategi

Kommunen kan vælge at garantere for lånene, da der er tale om ekstraordinære renoveringsarbejder. Byrådssekretariatet vurderer, at der ikke er øget risiko for at kommunens garanti skal udmøntes.

Byrådet skal subjektivt vurdere, om det fremtidige huslejeniveau og boligernes standard, 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. 36.000 om måneden.

Retligt grundlag

Optagelse af lån mod pant i afdelingerne skal godkendes af kommunen, jf. almenboliglovens § 29 stk. 1. Det fremgår af gældende styrelsesvedtægt, vedtaget af Byrådet 29. juni 2015, at kompetencen til at godkende lånoptagelse ligger ved Økonomiudvalget.

Huslejestigningen skal ikke godkendes af kommunen, da stigningen er under 5 %.

Kommunen kan yde kommunal garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder jf. almenboliglovens § 91, § 98

og § 127. Det følger af styrelsesloven, at Byrådet skal godkende kommunal garantistillelse.

Handlemuligheder

Der er mulighed for at ikke at godkende låneoptagelsen, hvis det vurderes som økonomisk uforvarsomt for afdelingen at optage yderligere lån. Ligeledes er der mulighed for at godkende låneoptagelse uden samtidig at godkende kommunal garanti. Den kommunale garanti vurderes dog at være en betingelse for at projektet gennemføres.

Vurdering

Uddannelsesdirektøren anbefaler at det ansøgte imødekommes.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Låneoptagelsen forudsætter kommunal garanti.

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

En garantistillelse vil kunne få økonomiske konsekvenser for Slagels kommune, såfremt lånet misligholdes. Et evt. tab vil skulle finansieres af kassen.

Realkreditinstitutterne har oplyst, at kommunen pr. 31.12.2014 garanterer for kr. 48.886.7247 i afdeling 23.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. at Økonomiudvalget godkender låneoptagelse på kr. 9 mio. kr.
2. at Byrådet meddeler kommunal garanti på maksimalt 9 mio. kr.

Beslutning i Økonomiudvalget den 18. maj 2015:

Fraværende: John Dyrby Paulsen (A), Niels O. Pedersen (A)

Økonomiudvalget ønsker ikke at følge indstillingen, men anbefaler, at Byrådet beslutter, at sager med garantistillelse som udgangspunkt kun kan forelægges til Byrådets godkendelse, hvis boligselskabet året forinden, via styringsdialogen, har orienteret Slagelse Kommune om behovet for forøget garanti, således at garantistillelsen kan indarbejdes i kommunens egen økonomiske proces.

Til Byrådets møde fremsendes notat om den foreslåede fremtidige procedure.

Et mindretal bestående af (A) (i alt 1) stemte imod.

Afvigende mening, (A): A kan tilslutte sig anbefalingen for så vidt angår behovet for garanti, men mener at indstillingen bør følges, indtil partiet kender indholdet i notatet.

Beslutning i Byrådet den 26. maj 2015:

Fraværende: John Dyrby Paulsen (A)

Ændringsforslag til Økonomiudvalgets forslag, (A) foreslog, at følge uddannelsesdirektørens indstilling, det vil sige at godkende låneoptagelsen og meddele garanti på 9 mio. kr.

Et mindretal bestående af (A) og Tonny Borgstrøm (i alt 13) stemte for. Forslaget bortfaldt dermed.

(Ø) (i alt 2) undlod at stemme.

Byrådet besluttede at følge Økonomiudvalgets indstilling, herunder at bede Økonomiudvalget om at arbejde videre med notatet til fremtidig procedure bl.a. i forhold til lånekonvertering.

Et mindretal bestående af (A), (Ø) og Tonny Borgstrøm (Uden for partierne) (i alt 14) stemte imod.

Bilag

330-2015-216145

Ansøgningsbrev.pdf

Beslutning i Økonomiudvalget den 17. august 2015:

Fraværende:

Anbefales.

Økonomiudvalget ønsker generelt den årlige omkostning til boligstøtte og ikke den månedlige oplyst i sagerne, således at oplysningerne umiddelbart kan sammenholdes med kommunens budget.