

Slagelse Boligselskab, afd. 7, lånoptagelse og huslejestigning (B)

Sagsfremstilling

9. Slagelse Boligselskab, afd. 7, lånoptagelse og huslejestigning (B)

Sagsnr.: 330-2015-52724

Dok.nr.: 330-2015-370232

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal godkende at Slagelse boligselskab afd. 7, optager lån til dækning af udgifter til nye køkkener og bad samt den dertilhørende huslejestigning.

Baggrund

Slagelse boligselskab, afdeling 7, Østerås 5-43/6-54, Garvergårdsvej 41-59/42-92 og Klosterbanken 23 har fremsendt ansøgning om lånoptagelse til køkkener og bad som er blevet udskiftet i perioden 2013-2015.

Ansøgningerne bliver fremsendt i etaper og dette er etape 3.

Afdelingen har i alt 82 boliger og det er 13 boliger der har valgt at skift køkken og/eller bad.

Som mellemfinansiering har afdelingen løbende optaget lån i selskabet. De samlede renoveringer er nu af en sådan størrelse, at der skal optages realkreditlån. Der ønskes derfor optagelse på kr. 1.739.506 som et kontantlån, med en løbetid på 20 år med fast rente. Lånoptagelsen forudsætter ikke kommunal garanti.

De 13 berørte boliger har fået en individuel lejestigning på mellem 500 og 1000 kr. om måneden alt efter om de har fået skiftet køkken, bad eller begge dele. Den gennemsnitlige husleje for 2015 uden renovering beløber sig til 744 kr./m², efter renoveringen vil den gennemsnitlige husleje beløbe sig til 814 kr./m². En huslejestigning svarende til 9,4 %.

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

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

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. 13.000 om måneden.

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 29. juni 2015, 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.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Se ovenstående om boligstøtte.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. at Økonomiudvalget godkender maksimal låneoptagelse på kr. 1.739.506 med den huslejestigning som er angivet ovenfor.

Bilag

330-2015-327459

Ansøgning om lånoptagelse

Beslutning i Økonomiudvalget den 17. august 2015:

Fraværende: Michael Gram (Udenfor partierne)

Godkendt.