

FOB, afd. 32, lånoptagelse, huslejestigning og kommunal garanti (B)

Sagsfremstilling

5. FOB, afd. 32, lånoptagelse, huslejestigning og kommunal garanti (B)

Sagsnr.: 330-2015-60396

Dok.nr.: 330-2015-410699

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal godkende lånoptagelse i forbindelse med udskiftning af køkkener og renovering af badeværelser under den kollektive råderet i FOB, afd. 32.

Byrådet skal godkende kommunal garanti.

Baggrund

FOB har fremsendt ansøgning om kommunal godkendelse af renoveringsprojekt omkring individuel udskiftning af køkkener og individuel renovering af badeværelser i afdeling 32, Albert Ibsensvej 24-56 og Arnskovsvej 1-5, 4200 Slagelse.

Arbejderne udføres således så de enkelte lejere individuelt kan få udført forbedringer i boligen, finansieret ved løbende optagelse af 20-årige realkreditlån i afdelingen.

Ansøgningerne bliver fremsendt i etaper og dette er etape 4.

Afdelingen har i alt 195 boliger.

Det maksimale lånebeløb der kan ansøges pr. lejlighed er:

- Kr. 40.000,00 for en 1 værelses lejlighed, svarende til 5 lejligheder der kan få udskiftet køkken.
- Kr. 75.000,00 for en 2 værelses lejlighed, svarende til 9 lejligheder der kan få udskiftet køkken.
- Kr. 90.000,00 for en 3 værelses lejlighed, svarende til 2 lejligheder der kan få udskiftet køkken.
- Kr. 100.000,00 for en 4 værelses lejlighed, svarende til 9 lejligheder der kan få udskiftet køkken.

Udregningen er baseret på, at en forholdsmæssig andel af boligerne benytter sig af tilbuddet.

Efter udskiftning/renovering stiger huslejen for:

- 1 vær. lejlighed fra kr. 1.903,00 til kr. 2.228,00
- 2 vær. lejlighed fra kr. 3.136,00 til kr. 3.690,00
- 3 vær. lejlighed fra kr. 3.720,00 til kr. 4.450,00
- 4 vær. lejlighed fra kr. 4.127,00 til kr. 4.950,00.

Den gennemsnitlige husleje pr. m² i afdelingen er:

Nuværende: Kr. 636,72 pr. m²

Med huslejestigning: Kr. 651,72 pr. m².

Der ansøges om en lånoptagelse på kr. 2.000.000,00, svarende til hvad der forventes at blive igangsat af projekter under 4. etape.

Lånoptagelse vil ske når et antal projekter er tilendebragt og vil evt. foregå i den takt og det omfang som lejerne ansøger om tilladelse til igangsætning af renoveringer.

En forudsætning for ny lånoptagelse i afdelingen, er at kommunen afgiver en kommunegaranti.

Boligselskabets egne forhold

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

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. 185.736,00 pr. år, hvis en forholdsmæssig andel af boligerne benytter sig af tilbuddet.

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

Uddannelsesdirektøren anbefaler, at det ansøgte imødekommes.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

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

En garantistillelse vil kunne få økonomiske konsekvenser for Slagelse Kommune, såfremt lånet misligholdes. Dette sker dog yderst sjældent, og med udgangspunkt i afdelingens nuværende drift og regnskab vurderes risikoen som værende lav. Hvis der skulle opstå tab skal tabet finansieres af kassen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. at Økonomiudvalget godkender lånoptagelse på kr. 2.000.000,00 med den huslejestigning, som er angivet ovenfor,

2. at Byrådet meddeler 100 % kommunegaranti.

Bilag

330-2015-409142

Bilag Ansøgning om lånoptagelse

Beslutning i Økonomiudvalget den 7. september 2015:

Fraværende:

At 1 godkendt.

At 2 anbefales.