

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

Sagsfremstilling

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

Sagsnr.: 330-2015-84263

Dok.nr.: 330-2015-590671

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal godkende lånoptagelse og huslejestigninger i forbindelse med udskiftning af køkkener under den kollektive råderet i Slagelse Boligselskab afdeling 9.

Baggrund

Slagelse Boligselskab afdeling 9 har fremsendt ansøgning om godkendelse af renoveringsprojekt omkring individuel udskiftning af køkkener i afdeling 9, Torvegade 17-19, 4200 Slagelse.

Afdelingen har i alt 12 boliger på hver 72 m².

Hver lejlighed kan maksimalt renovere for kr. 70.600 kr.

Efter udskiftning/renovering stiger huslejen med kr. 420 til kr. 4.655 pr. måned. Svarende til at den gennemsnitlige husleje pr. m² i afdelingen vil stige med kr. 70 pr m² fra kr. 705,83 pr. m² til kr. 775,83 pr. m². Hvilket er en huslejestigning på 9,9 %.

Der ansøges om godkendelse af en maksimal lånoptagelse på kr. 848.000 som et 20-årige fastforrentet obligationslån.

Lånoptagelse vil ske når et antal projekter er tilendebragt og vil derfor foregå i den takt og det omfang som lejerne ansøger om tilladelse til igangsætning af renoveringer over de næste 3 år.

Boligselskabets egne forhold

Byrådssekretariatet har kontrolleret at beboerdemokratiet er inddraget. Der er ingen oplysninger som kunne tyde på, at dispositionen er økonomisk uforsvarlig.

Bygningen er fra 1965 og der er ingen ledige boliger i afdelingen.

Kommunens interne forhold – kommunal garanti og bosætningsstrategi

Ifølge kompetenceplanen, kan administrationen godkende huslejestigninger op til 10 %, men Økonomiudvalget har kompetencen i forhold til godkendelse af lånoptagelse, hvorfor begge spørgsmål forelægges Økonomiudvalget. I vurderingen af om dette er en økonomisk forsvarlig disposition, vurderet ud fra bosætningsstrategien, 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 for kommunen, 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 boligstøtten vil højst kunne beløbe sig til kr. 60.480 pr. år, hvis alle 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.

Handlemuligheder

Der er mulighed for at godkende det ansøgte som ramme i forhold til størrelsen på lånet. 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

Lånoptagelse forudsætter ikke kommunal garanti.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. at Økonomiudvalget godkender lånoptagelse på kr. 848.000
2. at Økonomiudvalget godkender den huslejestigning, som er angivet ovenfor

Bilag

330-2015-584212

Ansøgning om kollektiv råderet

Beslutning i Økonomiudvalget den 23. november 2015:

Fraværende: John Dyrby Paulsen (A)

Godkendt.