B45 De Lichtenbergsvej godkendelse af huslejestigning

03.02.00P19 *16/1582* *Åben sag*

Sagsgang

EVK, ØK, KB

Sagsfremstilling

I nærværende sag skal det besluttes, om B45 ansøgning om huslejestigning på ca. 14 % for de ombyggede boliger på De Lichtenbergs Vej 29 skal godkendes som følge af ombygning og modernisering af ejendommene.

Baggrund

B45 har fremsendt anmodning om godkendelse af en huslejestigning i forbindelse med ombygning af de eksisterende boliger på De Lichtenbergs Vej 29 i Grenaa. Norddjurs Kommune skal godkende en huslejestigning såfremt den overstiger 5% i henhold til reglerne i almenboligloven.

Formålet med projektet er at modernisere en række nedslidte og utidssvarende boliger samt forbedre adgangsforhold og udearealer ved ejendommen.

Projektet omfatter en ombygning af 16 eksisterende boliger til 10 nyrenoverede boliger. Efter ombygningen vil boligerne fremstå som familieboliger med moderne standard svarende til de øvrige boliger i afdeling 11. Boligerne indrettes med enten terrasse eller altan. Der er vedlagt bilag som viser planen for omdisponering af boligerne

Det blev på et ekstraordinært afdelingsmøde den 4. april 2024 besluttet at sammenlægge ungdomsboligerne med afdeling 11 og ommærke boligerne fra ungdomsboliger til familieboliger. Ommærkningen er allerede godkendt af Norddjurs Kommune.

Den samlede anlægssum udgør ca. 9 mio. kr. Finansieringen er sammensat af 4 mio. kr. fra afdelingens egne midler og henlæggelser, 4 mio. kr. fra trækningsretten samt 1 mio. kr. som internt lån.

Ombygningen medfører en huslejestigning for de ombyggede boliger. Huslejen for de nye boliger fastsættes på et niveau svarende til sammenlignelige boliger i området, og den gennemsnitlige huslejestigning udgør ca. 14 %. Huslejestigningen vedrører alene de ombyggede boliger og ombygningen påvirker ikke huslejeniveauet for afdelingens øvrige boliger. Oversigt over den kommende husleje er vedlagt som bilag

Organisationsbestyrelsen har godkendt huslejestigningen og finansieringen af projektet. Modernisering er ligeledes godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 8. oktober 2026. Referatet fra afdelingsmødet er vedlagt som bilag.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at ombygningen vil bidrage til at sikre tidssvarende og attraktive boliger i afdelingen, og at den foreslåede finansiering og huslejestigning er begrundet i projektets gennemførelse.
Forvaltningen vurderer desuden, at ombygningen understøtter en fortsat udvikling og modernisering af boligafdelingen.

Huslejestigningen vedrører alene de ombyggede boliger og er en følge af de gennemførte forbedringer. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at huslejestigningen godkendes.

Økonomiske konsekvenser

Huslejestigningen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Norddjurs Kommune. Der kan dog være afledte økonomiske konsekvenser i form af øgede udgifter til boligstøtte og eventuelle sociale ydelser for berørte husstande. Omfanget heraf vurderes ikke at kunne opgøres på det foreliggende grundlag.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger m.v. samt bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at den ansøgte huslejestigning for de ombyggede boliger på De Lichtenbergs Vej 29 godkendes.

Bilag:

1	Åben	Referat afd 11 2026 Ekstraordinært 8-10-26.pdf
2	Åben	Skitser af ombygningen
3	Åben	Afd 11 Husleje for ombygning af ungdomsboliger
4	Åben	De Lichtenberg vej - omdisponering ungdomsboliger tegninger