

Garanti - Lejerbo afd. 346 vinduesudskiftning

23/8790 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Boligorganisationen Lejerbo Norddjurs har anmodet Norddjurs Kommune om godkendelse af optagelse af lån i forbindelse med vinduesudskiftning i afdeling 346 beliggende i Nørager, Ørsted og Vivild. I henhold til Almenboliglovens regler kræver en lånoptagelse godkendelse af Kommunalbestyrelsen. Der søges også om kommunegaranti for lånet.

Lejerbo afd. 346 består af i alt 134 lejligheder opført som rækkehuse primært i et plan. Lejlighedernes indretning består af 2, 3 og 4 rums lejligheder i størrelsen fra 60 m² til 99 m².

På et afdelingsmøde den 30. august 2023 blev vinduesudskiftningen enstemmigt besluttet af beboerne. Boligorganisationen har udarbejdet vedlagte anlægsbudget med en samlet udgiftsramme på 7,188 mio. kr, hvoraf 1 mio. kr. finansieres af afdelingens henlæggelser. Der skal herefter lånefinansieres 6,188 mio. kr. Boligorganisationen Lejerbo har indhentet vedlagte lånetilbud fra Realkredit Danmark på et 30-årigt kontant lån. Af lånebetingelserne fremgår, at der skal stilles en kommunegaranti på 100 pct. af lånebeløbet.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Den almene boligpolitik, som bl.a. skal være med til at sikre, at de eksisterende boliger bliver renoveret.

Ved at stille garanti påtager kommunen sig en risiko. Kommunens økonomiske målsætninger i den økonomiske politik har blandt andet til formål at sikre, at kommunens økonomi er tilstrækkelig solid til at imødegå uforudsete hændelser. Særligt målsætningen om en kassebeholdning på minimum 175 mio. kr. tjener dette formål. Jo større garantiforpligtelser, jo større bør kassebeholdningen være.

Økonomiske konsekvenser

Huslejen bliver hævet i forbindelse med, at afdelingen påtager sig en ekstra gældsforpligtigelse i form af det nye realkreditlån. Den årlige husleje forventes at stige med 37,13 kr. per kvm. Dette svarer til en stigning på 4,09 procent. Dermed kræver huslejestigningen ikke en kommunal godkendelse, da bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. har en minimumsgrænse på 5 procent, før huslejestigningen kræver en godkendelse fra det kommunale tilsyn.

En huslejestigning på 4,09 procent bringer lejen op på et niveau, der svarer til medianhuslejen for lejligheder i størrelsen mellem 60 - 70 m². Lejlighederne på over 98 m² vil efter huslejestigningen ligge blandt de 10 procent dyreste i Norddjurs Kommune, når der sammenlignes med Landbygefondens huslejestatistik for 2023.

Afdelingen har en sund økonomi med en samlet henlæggelse, som udgjorde 2,906 mio. kr. ved seneste regnskabsaflæggelse, hvilket svarer til 21.700 kr. per lejlighed. Boligorganisationens dispositionsfond udgjorde ultimo regnskabsåret 2021/2022 i alt 1,864 mio. kr, hvilket er langt over minimumskravet, som er 0,781 mio. kr.

Garantistillelse for lån til almene boligforeninger, giver automatisk låneadgang i henhold til bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. Dette betyder, at der ikke kræves fri låneramme eller krav om deponi for at yde en kommunal lånegaranti.

Norddjurs Kommune garanterer i forvejen for lån i Lejerbo afd. 346. Ultimo 2022 udgjorde den samlede garantisum for afdelingen 8,865 mio. kr. fordelt på 12 lån.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. samt bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Indstilling

Økonomichefen indstiller, at lånoptagelsen godkendes, samt at der gives kommunal lånegaranti på 100 pct. af realkreditlånet med en hovedstol på 6,188 mio. kr.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 20-11-2023

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3526845	Åben	Endelig indkaldelse til afdelingsmøde 346-0	(101854/23)	(H)
2 - 3526844	Åben	Afdelingsreferat 2023 09 06	(101853/23)	(H)
3 - 3526840	Åben	346-0 Anlægsbudget-P1-sagsnr. Udkast	(101849/23)	(H)
4 - 3526838	Åben	1912.9516 lånetilbud	(101847/23)	(H)