

Godkendelse af reovering GAB afd. 4 Solskrænten

22/7523 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Grenaa Andelsboligforening har sendt anmodning til Norddjurs Kommune om godkendelse af optagelse af realkreditlån samt godkendelse af en huslejestigning på over 5% i forbindelse med reovering af afdeling 4, som ligger på Solskrænten 1-142 i Grenaa.

I henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 79 stk. 4 kan en reovering, som medfører en huslejestigning på over 5 % først gennemføres efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Der skal tages stilling til, om låneoptagelsen samt huslejestigningen i forbindelse med reoveringen kan godkendes.

Baggrund

Reoveringen består af udskiftning af nedslidte og utætte ovenlys samt døre og vinduer.

Bygningerne som indeholder 91 lejligheder, er opført i 1990/1993 som rødt skalmuret byggeri med hvide trævinduer. Der er løbende skiftet facadepartier, men tilstanden af de resterende facadeelementer og ikke mindst ovenlys kræver en udskiftning nu. Alle resterende originale trævinduer ønskes ligeledes uskiftet med træ/alu lavenergi facadeelementer.

Reoveringen består i store træk af følgende:

- Udskiftning af ca. 455 facadeelementer og ovenlys
- Udskiftning af vinduesplader og lysninger
- Malerbehandling af vindskeder mv.
- Reparation af konstruktion omkring kviste

Arbejdet forventes afsluttet i 2023, hvor kreditforeningslånet hjemtages.

Renoveringen er godkendt på afdelingsmøde den 15. juni, jf. vedlagte referat. Hovedbestyrelsen for GAB har ligeledes godkendt projektet på møde den 5. juli 2022.

Det samlede finansieringsbehov er på 7,650 mio. kr. som grundet de voldsomme udsving omkring prisstigninger i markedet må tages et forbehold for.

GAB har udarbejdet projektmateriale med tilhørende budget og en beregnet huslejestigning på ca. 6,5% kr. pr lejemål pr. måned. Se vedlagte ansøgning samt økonomiske beregninger, hvori der også er anslået en energibesparelse.

Afdelingen finansierer renoveringen med et 30-årigt fastforrentet lån på ca. 5,2 mio. kr. til en rente på 3,0 %. Herudover bliver der brugt ca. 1,35 mio. kr. af afdelingens henlæggelser samt 1,1 mio. kr fra dispositionsfonden.

Landsbygefonden har den 20. maj 2022 givet tilsagn, jf. vedlagte

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng med Norddjurs Kommunes almene boligpolitik, som bl.a. skal være med til at sikre renovering af eksisterende almene boliger.

Økonomiske konsekvenser

Renoveringen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Norddjurs Kommune, da finansieringen ikke indebærer, at der skal stilles en kommunal garanti for lånet, som optages i forbindelse med projektet.

Finansieringen sker til dels ved egen finansiering og dels ved låneoptagelse. Huslejestigningen vil blive ca. 6,5 % kr. pr lejemål pr måned, hvilket ikke ses som et problem, da disse boliger har en forholdsvis lav husleje. Renoveringen vil også bidrage med en energibesparelse.

Indirekte vil der kunne være merudgifter i forbindelse med højere boligstøtteudgifter, på baggrund af den forhøjede husleje. Norddjurs Kommune er medfinansierende med 50 % af udgiften til boligsikring (ikke førtids- og folkepensionister) og 25 % af udgiften til boligydelse (førtids- og

folkepensionister). For langt de fleste beboere vil en huslejestigning medføre en stigning i boligstøtten. Hvor stor en andel af huslejestigningen, der finansieres af en tilsvarende stigning i boligstøtte, vil afhænge af bl.a. beboerens økonomiske forhold.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at anmodningen fra Grenaa Andelsboligforening om renovering af 91 lejemål i afd. 4 på Solskrænten 1-142 herunder lånefinansiering samt huslejestigning godkendes.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 12-09-2022

Tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 04-10-2022

Tiltrådt.

Bilag:

1 -	Åben	Referat HB møde 5. juli 2022	(111235/22)	(H)
3341703				
2 -	Åben	Referat af ekstraordinært afdelingsmøde, afd. 4,	(111234/22)	(H)
3341702		150622.		
3 -	Åben	Tilsagn LBF, afd. 4	(111233/22)	(H)
3341701				
4 -	Åben	økonomiske beregninger, Archus	(111232/22)	(H)
3341700				
5 -	Åben	Ansøgning vedr. renovering	(111231/22)	(H)
3341699				