

Renovering af badeværelser B45 afd. 14 Bakkehegnet 36-78

22/5596 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Boligorganisationen B45 har anmodet Norddjurs Kommune om godkendelse af huslejestigning i forbindelse med en renovering af 22 boliger i afdeling 14, beliggende Bakkehegnet 36-78 i Grenaa. Ifølge Almenboligloven kræver en låneoptagelse Kommunalbestyrelsens godkendelse. Der søges endvidere om godkendelse af en huslejestigning, da stigningen bliver på mere end 5%.

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

Forvaltningen anbefaler, at låneoptagelsen samt huslejestigningen i forbindelse med renoveringen godkendes.

Badeværelserne i de 22 boliger er de oprindelige fra 1983, hvorfor de derfor er noget slidte og utidssvarende, lige som der begynder at opstå udfordringer med rørsprængninger i gulvene.

I samarbejde med afdelingsbestyrelsen er det besluttet at gennemføre et ”prøvebadeværelse”, som de berørte beboere har haft mulighed for at se inden afdelingsmødet.

Beboerne er, for en stor dels vedkommende ældre, hvorfor det blev besluttet, at renoveringen i første omgang sker ved de beboere, der ønsker det, og de resterende boliger vil blive renoveret i forbindelse med lejerskifte. Projektet kan derfor strække sig over en årrække.

B45 har udarbejdet projektmateriale med tilhørende budget og en beregnet huslejestigning på 500 kr. pr. lejemål pr. måned. Se vedlagte skema A.

Afdelingen finansierer renoveringen med et 20-årigt fastforrentet lån på ca. 2,77 mio. kr. med afdrag til dagens kurs. Herudover bliver der brugt ca. 0,22 mio. kr. af afdelingens egne midler.

Beboerne har godkendt renoveringen på et afdelingsmøde den 28. marts 2022. I byggeperioden som varer ca. 5 uger, vil der blive opstillet en toilet/badevogn så tæt på boligen som muligt.

Organisationsbestyrelsen for B45 har ligeledes godkendt projektet på møde den 11. april 2022.

Projektet finansieres primært via en låneoptagelse. Den resterende del af projektomkostningerne finansieres ved brug af egne midler.

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 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. 500 kr. pr lejemål pr måned, hvilket ikke ses som et problem, da netop disse boliger har en forholdsvis lav husleje.

Indirekte vil der 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).

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at anmodningen fra B45 om renovering af 22 boliger i afd. 14 på Bakkehegnet 36-78 herunder lånefinansiering samt huslejestigning godkendes.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 20-06-2022

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3304613	Åben	Skema A - budget Bakkehegnet 36-78	(80596/22)	(H)
2 - 3304612	Åben	Referat afdelingsmøde afd 14	(80595/22)	(H)