

REFERAT Social- og Sundhedsudvalget (Til og med 2025) d. 07-06-2022

Mødedato Tirsdag d. 07. juni 2022 kl. 15:00

Mødested Gæstekantinen

Mødedeltagere Jytte Bendtsen, Morten Schou Jørgensen, Lene Lykke Sørensen, Erdal Colak, Kenneth Kristensen Berth

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Firkløverparken, optagelse af lån til renovering.....	4
Elektronisk underskriftsside.....	7

Godkendelse af dagsorden

Beslutningstema

Social- og Sundhedsudvalget skal godkende mødets dagsorden.

INDSTILLING

Udvalgsformanden indstiller til Social- og Sundhedsudvalget

- at godkende dagsordenen

BESLUTNING SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET DEN 07-06-2022

Godkendt.

Firkløverparken, optagelse af lån til renovering

Beslutningstema

Vallensbæk Boligselskab, afdeling Firkløverparken, har ansøgt om godkendelse af lånoptagelse i forbindelse med individuelle moderniseringer af køkkener. Afdelingen har også ansøgt om, at kommunen stiller garanti for lånet.

INDSTILLING

Sagen bliver behandlet i Social- og Sundhedsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Direktionscentret indstiller,

- at det bliver godkendt, at Vallensbæk Boligselskab, afdeling Firkløverparken, optager lån inden for en ramme af 3 mio. kr. til individuel renovering af køkkener
- at kommunen stiller garanti for lånet

BESLUTNING SOCIAL- OG SUNDHEDSUDVALGET DEN 07-06-2022

Anbefales.

Sagsfremstilling

Vallensbæk Boligselskab, afdeling Firkløverparken, har den 14. oktober 2021 ansøgt om godkendelse af lånoptagelse i forbindelse med renovering af køkkener.

Boligselskabet har også ansøgt om, at kommunen stiller garanti for lånet.

Baggrund

Baggrunden for ansøgningen er, at organisationsbestyrelsen og efterfølgende afdelingsmødet i Firkløverparken har godkendt en ordning, hvor beboerne individuelt kan få etableret nyt køkken. Beboerne tilmelder sig en "renoveringspulje" for dem, der ønsker renovering. Der optages da et samlet lån for dem, der har meldt sig. Beboerne betaler hver især udgiften via huslejen over 15 år.

Køkkenerne må koste op til 100.000 kr. i materiale- og håndværkerudgifter. Hvert lejemål indhenter tegninger og priser på opgaven og godkender huslejetillægget. Først derefter sættes arbejdet i gang.

Organisationsbestyrelsen og afdelingsmødet har godkendt en låneramme på 3 mio. til ordningen.

Kommunal godkendelse af lånoptagelse

Ordningen med renovering for 100.000 kr. vil indebære et huslejetillæg for de enkelte beboere på ca. 684 kr. pr. måned over en 15-årig periode, hvis hele rammen på 100.000 kr. benyttes. Ellers bliver stigningen mindre. Og det gælder kun for dem, som frivilligt tilslutter sig ordningen.

Det kan medføre lejestigninger på over 5 %, og derfor skal lånoptagelsen godkendes af kommunalbestyrelsen. F.eks. vil en lejlighed på 85 m² med en husleje på knapt 7.000 kr. pr. måned stige med knapt 10 %, hvis den fulde ramme til køkken udnyttes.

Kommunalbestyrelsen godkendte såvel i 2016 som i 2021 optagelse af lån til individuelle moderniseringer i Vallensbæk Boligselskab, afdeling Højstrupparken, der medførte en lejestigning over 5 %.

Kommunal garanti for lån

Afdeling Firkløverparken er endnu så ny (fra 2007), at den ikke kan opnå realkreditlån uden kommunal garanti. Der er ikke tilstrækkelig friværdisværdi i ejendommen.

Kommunen kan efter forvaltningens opfattelse vælge at stille garanti med hjemmel i almenboligloven, hvorefter kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån med en maksimal løbetid til 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder.

Det er samtidig forvaltningens opfattelse, at risikoen for, at garantien kommer i anvendelse – hvis afdeling Firkløverparken ikke kan betale af på lånet – er lille. Det bemærkes, at den samlede låneramme alene udgør 3 mio. kr., at pengene kommer ind via huslejen, og at afdelingens økonomi efter forvaltningens opfattelse er solid.

Økonomi- og personalemæssige konsekvenser

Garantier til alment byggeri påvirker ikke lånerammen, men kommunen påtager sig en økonomisk risiko ved at yde garantien. Risikoen for, at garantien kommer i anvendelse, vurderes dog som meget lille.

Sammenhæng til udviklingsstrategien

Ingen bemærkninger.

Sammenhæng til FN's verdensmål

Ingen bemærkninger.

Kommunikation

Tilbage melding til Vallensbæk Boligselskab/KAB.

Retsgrundlag

Almenlejelovens § 10, stk. 3 (om godkendelse af huslejestigninger over 5 %) og almenboliglovens § 98 (om garanti for lån til ekstraordinær renovering).

Elektronisk underskriftsside