

REFERAT Byrådet d. 18-12-2024

Mødedato Onsdag d. 18. december 2024 kl. 19:30

Mødested Byrådssalen, Fredericia Rådhus, Gothersgade 20, 7000 Fredericia

Mødedeltagere Kirsten Hassing Nielsen, Søren Larsen, John Erik Nyborg, Peder Wittendorf Tind, Palle Dahl, Tommy Rachlitz Nielsen, Niels Martin Vind, Karsten Byrgesen, Ole Steen Hansen (Afbud), Turan Savas, David Sacara-Gulløv (Afbud), Susanne Eilersen, Anette Hyre-Jensen, Kenny Bruun Olsen (Afbud), Pernelle Jensen, Cecilie Roed Schultz (Afbud), Connie Maybrith Eden (Afbud), Vibe Dyhrberg Nielsen, Louis Axel Lindholm, Bente Ankersen, Christian Bro

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Beslutningssag: Godkendelse af renoveringsprojekt i afd. 210 Ringparken, Boligkontoret Fredericia | 4 |
| Beslutningssag: Godkendelse af renoveringsprojekt i afd. 305 Vaseparken, Boligkontoret Fredericia | 7 |
| Beslutningssag: Godkendelse af renoveringsprojekt i afd. 306 Lumbyesparken, Boligkontoret Fredericia | 10 |
| Underskriftside..... | 13 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Materialet er udsendt for sent ift. fristen i styrelseslovens § 8, stk. 4, men sagerne bør besluttes nu, da den ekstraordinære finansieringsmulighed hos Landsbyggefonden, for de nødvendige renoveringsprojekter, ellers er væk.

Dagsordenen blev godkendt.

Fraværende: Cecilie Roed Schultz (Ø), Connie Maybrith Eden (F), David Sacara-Gulløv (A), Kenny Bruun Olsen (V), Ole Steen Hansen (A)

Punkt 2: Beslutnings sag: Godkendelse af renoveringsprojekt i afd. 210 Ringparken, Boligkontoret Fredericia

24-23965

Beslutning

1-5. Godkendt af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti og Karsten Byrgesen (løsgænger). Det Konservative Folkeparti undlod at stemme.

Fraværende: Cecilie Roed Schultz (Ø), Connie Maybrith Eden (F), David Sacara-Gulløv (A), Kenny Bruun Olsen (V), Ole Steen Hansen (A)

Sagsresumé

Den almene boligorganisation, Boligkontoret Fredericia, søger om byrådets godkendelse af et nyt renoveringsprojekt af 79 familieboliger i afd. 210, Ringparken, samt en kommunal garantistillelse. Afdelingen har byggetekniske udfordringer, som søges udbedret med dette omfattende renoveringsprojekt, for at sikre bedre boliger til borgerne i Fredericia Kommune.

Sagsbeskrivelse

Den almene boligorganisation, Boligkontoret Fredericia, ansøgte den 7. november 2024 om tilsagn til at støtte deres renoveringsprojekt i afd. 210, Ringparken. Boligkontoret Fredericia har arbejdet på dette projekt siden 2020, hvor ansøgningsmaterialet blev fremsendt til Landsbyggefonden. Renoveringen søges igangsat for at sikre en god og forsvarlig stand af de 79 familieboliger, der er i afdelingen. Ligeledes tilføjes yderligere 4 familieboliger ved at opdele nogen af de eksisterende bygninger, der tidligere er anvendt som depot og erhvervslejemål. Renoveringen af afd. 210, Ringparken, er således til gavn for borgerne i Fredericia, da renoveringen medfører bedre og mere sikre lejemål. Derudover sikre den gennemgribende renovering en forsvarlig håndtering af afdelingens økonomi, da man risikerer, at reparationsomkostningerne forbundet med en ældre ejendom forøges uden at være værdiskabende.

Afdelingen har brug for en gennemgribende renovering, grundet afdelingens alder og omfattende byggetekniske udfordringer særligt med murværk og sætninger. Renoveringen skal, ud over forbedring af afdelingens stand, fremtidssikre afdelingen og derved gøre den mere tidssvarende. Boligkontoret Fredericia planlægger blandt andet etablering af omfangsdræn, isolering af sokkel, tilpasning af kloak, udskiftning af fjernvarmeforsyning, udskiftning af tagdækning, facaden udbedres og pudses, ny skalmur mm. Den nærmere beskrivelse af den planlagte renovering fremgår af vedlagte ansøgning fra Boligkontoret Fredericia.

Projektet anmodes med denne ansøgning påbegyndt. I henhold til beregningerne foretaget af Boligkontoret Fredericia, med hjælp fra Landsbyggefonden, kræver dette renoveringsprojekt en samlet finansiering på 160.939.050 kr. Heraf er 2.000.000 kr. afdelingens egne henlæggelser, og 89.373.050 kr. er støttede lån gennem Landsbyggefonden, hvor der anmodes om kommunal garanti for lånet, jf. almenboligloven § 91. De resterende 69.566.000 kr. anmodes optaget som ustøttede lån i afdelingen, hvor kommunen opstiller kommunal garanti, jf. almenboligloven § 98.

Kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser i forbindelse med forbedringsarbejder, hvis disse overstiger 5 %, jf. almenboligloven § 10, stk. 3. Som følge af renoveringsprojektet øges huslejeniveauet gennemsnitligt med 32,7 % pr. kvadratmeter. Denne stigningsprocent er påvirket af tilgangen af boligkvadratmeter i forbindelse med renoveringen samt opdelingen af de store boliger og ombygning af depot til bolig.

Afd. 210, Ringparken, har fået nærværende renoveringsprojekt fremlagt på et afdelingsmøde, men har nedstemt projektet. Projektet bliver til trods for dette fremlagt til godkendelse ved byrådet, da midlerne ved Landsbyggefonden skal reserveres inden årets udgang. Byrådets godkendelse er betinget af, at afdelingen gennem et godt samarbejde med Boligkontoret Fredericia, senere godkender projektet i sin helhed. Såfremt afdelingen ikke godkender projektet, kan Boligkontoret Fredericias øverste myndighed alligevel træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder. I sidst nævnte tilfælde skal de pågældende arbejder være nødvendige for at gøre afdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige, jf. almenboligloven § 37.

Økonomiske konsekvenser

Der ansøges om godkendelse af et nyt renoveringsprojekt i afd. 210, Ringparken, med en samlet anskaffelsessum for de støttede lån på 89.373.050 kr., samt en kommunal garantistillelse herfor.

Der ansøges derudover om kommunal garantistillelse for de ustøttede lån på 69.566.000 kr.

Garantistillelsen af såvel det støttede- og de ustøttede lån påvirker ikke kommunens låneramme, jf. § 3, stk. 2, 1. pkt. i bekendtgørelsen om kommunens låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Vurdering

Det vurderes, at ansøgningen omfatter en godkendelse af et nyt renoveringsprojekt i afd. 210, Ringparken, i boligorganisationen Boligkontoret Fredericia, herunder en godkendelse af de støttede renoveringsomkostninger, samt en kommunal garantistillelse herfor. Det følger af almenboliglovens § 91, stk. 7, at det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 6, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af den eventuelle tab som følge af garantiforpligtigelsen. Landsbyggefondens forpligtigelse efter 1. pkt. er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfondens.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at kommunen har accepteret at yde den kommunale garanti, der bliver krævet fra realkreditinstitutterne.

Det vurderes derudover, at ansøgningen omfatter en godkendelse af, at kommunen stiller garanti for de ustøttede lån. Der er ikke i almenboligloven generel hjemmel til, at kommunen yder garanti for ustøttede lån til forbedringer i det eksisterende almene byggeri. Efter almenboliglovens § 98 kan kommunen dog yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Begrebet ekstraordinære renoveringsarbejder er ikke fastlagt i lovens forarbejder eller i vejledning om drift af almene boliger. Socialministeriet har i en vejledende udtalelse i maj 2010 udtalt, at det er almindeligt antaget, at det er kommunerne, der beslutter, hvilke arbejder der kan betragtes om ekstraordinære renoveringsarbejder, og at der er et vist rum for fortolkning. Denne fortolkning skal ske inden for rammerne af en vurdering af, hvad der betragtes om ekstraordinære renoveringsarbejder. Der er ikke hjemmel til at garantere for lån til rene forbedringsarbejder.

Det vurderes, at de ustøttede arbejder på i alt 69.566.000 kr. for blandt andet moderniseringsarbejder, aldersbetingede mangler, nedslidte bygningsdele og ombygning af eksisterende boliger er at betragte som ekstraordinære arbejder, og kommunen kan derfor stille kommunal garanti, jf. almenboligloven § 98.

Afslutningsvis vurderes anmodningen at omfatte en godkendelse af huslejestigningen på 32,7 %. Taget den omfattende renovering, der anses nødvendig for afdelingen, i betragtning, anses huslejestigningen for forsvarlig. Det vurderes på denne baggrund, at huslejestigningen kan godkendes, jf. almenboligloven § 10, stk. 3.

Det er forvaltningens vurdering, at renoveringsprojektet, herunder de støttede- og ustøttede lån og huslejestigningen, er forsvarlig.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget at anbefale byrådet at:

1. Godkende renoveringsprojektet og den samlede anskaffelsessum for de støttede lån på i alt 89.373.050 kr.
2. Godkende lånoptagelsen på de støttede lån på 89.373.050 kr., og at der stilles kommunal garanti herfor.
3. Godkende renoveringsomkostningerne omfattet af de ustøttede lån på i alt 69.566.000 kr.
4. Godkende lånoptagelsen på de ustøttede lån på i alt 69.566.000 kr., og at der stilles kommunal garanti herfor.
5. Godkende en gennemsnitlig huslejestigning på 32,7 % pr. kvadratmeter i forbindelse med udførelsen af renoveringsprojektet.

Ovenstående godkendelse er betinget af, at afdelingen eller boligorganisationens øverste myndighed godkender projektet.

Sagens forløb

09/12/2024 Økonomi- og Erhvervsudvalget

1. Anbefales.
2. Anbefales.
3. Anbefales.
4. Anbefales.
5. Anbefales.

16/12/2024 Byrådet

Tilbagesendt Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Fraværende: Karsten Byrgesen

Afbud: Karsten Byrgesen

18/12/2024 Økonomi- og Erhvervsudvalget

1-5. Anbefales af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti. Det Konservative Folkeparti undlod at stemme.

Fraværende: Cecilie Roed Schultz (Ø)

Afbud: Cecilie Roed Schultz

Bilag

Ansøgning til kommunen vedrørende renoveringsprojekt i afd. 210, Ringparken.

Punkt 3: Beslutnings sag: Godkendelse af renoveringsprojekt i afd. 305 Vaseparken, Boligkontoret Fredericia

24-25645

Beslutning

1-5. Godkendt af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti og Karsten Byrgesen (løsgænger). Det Konservative Folkeparti undlod at stemme.

Fraværende: Cecilie Roed Schultz (Ø), Connie Maybrith Eden (F), David Sacara-Gulløv (A), Kenny Bruun Olsen (V), Ole Steen Hansen (A)

Sagsresumé

Den almene boligorganisation, Boligkontoret Fredericia, søger om byrådets godkendelse af et nyt renoveringsprojekt af 300 familieboliger i afd. 305, Vaseparken. Afdelingen har byggetekniske udfordringer, som søges udbedret med dette omfattende renoveringsprojekt, for at sikre bedre boliger til borgerne i Fredericia Kommune.

Sagsbeskrivelse

Den almene boligorganisation, Boligkontoret Fredericia, ansøgte den 14. november 2024 om tilsagn til at støtte deres renoveringsprojekt i afd. 305, Vaseparken. Boligkontoret Fredericia indsendte i juni 2024 en ansøgning om støtte til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har fundet en økonomisk mulighed for at fremskynde projektet. Fremskyndelsen har både en økonomisk begrundelse fra Landsbyggefondens side, men skyldes ligeledes, at der er konstateret omfattende og kritiske betonskader på afdelingens altaner og ikke ubetydelige byggetekniske udfordringer. Renoveringen søges således igangsat for at sikre en god og forsvarlig stand af de 300 familieboliger, der er i afdelingen. Renoveringen af afd. 305, Vaseparken, er således til gavn for borgerne i Fredericia, da renoveringen medfører bedre og mere sikre lejemål. Derudover sikre den gennemgribende renovering en forsvarlig håndtering af afdelingens økonomi, da man risikerer, at reparationsomkostningerne forbundet med en ældre ejendom forøges uden at være værdiskabende.

Afdelingen har brug for en gennemgribende renovering, grundet kritiske og omfattende byggeskader særligt på afdelingens altaner og facader. Renoveringen skal, ud over forbedring af afdelingens stand, fremtidssikre afdelingen og derved gøre den mere tidssvarende. Boligkontoret Fredericia planlægger blandt andet at etablere nye altaner, køkkener, badeværelser med gulvvarme, ny tagdækning og merisolering af tag. Herudover etableres nye skalmurede facader, kloak installationer, vinduer, døre m.m. Den nærmere beskrivelse af den planlagte renovering fremgår af vedlagte ansøgning fra Boligkontoret Fredericia.

Projektet anmodes med denne ansøgning påbegyndt. I henhold til beregningerne foretaget af Boligkontoret Fredericia, med hjælp fra Landsbyggefonden, kræver dette renoveringsprojekt en samlet finansiering på 527.752.000 kr. Heraf er 8.000.000 kr. afdelingens egne henlæggelser, 9.000.000 kr. som tilskud fra egen trækingsret og 263.010.865 kr. er støttede lån kr. gennem Landsbyggefonden, hvor der anmodes om kommunal garanti for lånet, jf. almenboligloven § 91. De resterende 247.741.000 kr. anmodes optaget som ustøttede lån i afdelingen, hvor kommunen opstiller kommunal garanti, jf. almenboligloven § 98.

Kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser i forbindelse med forbedringsarbejder, hvis disse overstiger 5 %, jf. almenboligloven § 10, stk. 3. Som følge af renoveringsprojektet øges huslejeniveauet gennemsnitligt med 34 % pr. kvadratmeter.

Grundet Landsbyggefondens fremskyndelse af sagen, er sagen endnu ikke fremlagt til godkendelse på et afdelingsmøde i henhold til almenboliglovens § 37. Projektet bliver til trods for dette nu fremlagt til godkendelse ved byrådet, da midlerne ved Landsbyggefonden skal reserveres inden årets udgang. Byrådets godkendelse er således betinget af, at afdelingen gennem et godt samarbejde med Boligkontoret Fredericia, senere godkender projektet i sin helhed. Såfremt afdelingen ikke godkender projektet, kan Boligkontoret Fredericias øverste myndighed alligevel træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder. I sidst nævnte tilfælde skal de pågældende arbejder være nødvendige for at gøre afdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige, jf. almenboligloven § 37.

Økonomiske konsekvenser

Der ansøges om godkendelse af et nyt renoveringsprojekt i afd. 305, Vaseparken, med en samlet anskaffelsessum for de støttede lån på 263.010.685 kr. samt en kommunal garantistillelse herfor.

Der ansøges derudover om kommunal garantistillelse for de ustøttede lån på 247.741.000 kr.

Garantistillelsen af såvel det støttede- og de ustøttede lån påvirker ikke kommunens låneramme, jf. § 3, stk. 2, 1. pkt. i bekendtgørelsen om kommunens låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Vurdering

Det vurderes, at ansøgningen omfatter en godkendelse af et nyt renoveringsprojekt i afd. 305, Vaseparken i boligorganisationen, Boligkontoret Fredericia, herunder en godkendelse af de støttede renoveringsomkostninger, samt en kommunal garantistillelse herfor. Det følger af almenboliglovens § 91, stk. 7, at det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 6, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af den eventuelle tab som følge af garantiforpligtigelsen. Landsbyggefondens forpligtigelse efter 1. pkt. er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfonden.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at kommunen har accepteret at yde den kommunale garanti, der bliver krævet fra realkreditinstitutterne.

Det vurderes derudover, at ansøgningen omfatter en godkendelse af, at kommunen stiller garanti for de ustøttede lån.

Der er ikke i almenboligloven generel hjemmel til, at kommunen yder garanti for ustøttede lån til forbedringer i det eksisterende almene byggeri. Efter almenboliglovens § 98 kan kommunen dog yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Begrebet ekstraordinære renoveringsarbejder er ikke fastlagt i lovens forarbejder eller i vejledning om drift af almene boliger. Socialministeriet har i en vejledende udtalelse i maj 2010 udtalt, at det er almindeligt antaget, at det er kommunerne, der beslutter, hvilke arbejder der kan betragtes om ekstraordinære renoveringsarbejder, og at der er et vist rum for fortolkning. Denne fortolkning skal ske inden for rammerne af en vurdering af, hvad der betragtes om ekstraordinære renoveringsarbejder. Der er ikke hjemmel til at garantere for lån til rene forbedringsarbejder.

Udskiftning af døre og vinduer er sædvanligvis ikke ekstraordinære arbejder, da dette falder under periodisk og planlagt vedligeholdelse. I dette tilfælde er der dog tale om, at facaderne skal nedbrydes og efterisoleres i forbindelse med det støttede arbejde. Derfor skal vinduer og døre også tages ud, hvorfor projektet skal ses som en helhed. Det vurderes derfor, at de ustøttede arbejder på i alt 247.741.000 kr. for blandt andet moderniseringsarbejder og aldersbetingede mangler og nedslidte bygningsdele (herunder udskiftning af vinduer og døre), er at betragte som ekstraordinære arbejder, og kommunen kan derfor stille kommunal garanti, jf. almenboligloven § 98.

Afslutningsvis vurderes anmodningen at omfatte en godkendelse af huslejestigningen på ca. 34 %. Taget den omfattende renovering, der anses nødvendig for afdelingen, i betragtning, anses huslejestigningen for forsvarlig. Det vurderes på denne baggrund, at huslejestigningen kan godkendes, jf. almenboligloven § 10, stk. 3.

Det er forvaltningens vurdering, at renoveringsprojektet, herunder de støttede- og ustøttede lån og huslejestigningen, er forsvarlig.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget at anbefale byrådet at:

1. Godkende renoveringsprojektet og den samlede anskaffelsessum for de støttede lån på i alt 236.010.685 kr.
2. Godkende lånoptagelsen på de støttede lån på 236.010.685 kr., og at der stilles kommunal garanti herfor.
3. Godkende renoveringsomkostningerne omfattet af de ustøttede lån på i alt 247.741.000 kr.
4. Godkende lånoptagelsen på de ustøttede lån på i alt 247.741.000 kr., og at der stilles kommunal garanti herfor.
5. Godkende en huslejestigning på ca. 34 % i forbindelse med udførelsen af renoveringsprojektet.

Ovenstående godkendelse er betinget af, at afdelingen eller boligorganisationens øverste myndighed godkender projektet.

Sagens forløb

09/12/2024 Økonomi- og Erhvervsudvalget

1. Anbefales.
2. Anbefales.
3. Anbefales.

4. Anbefales.

5. Anbefales.

16/12/2024 Byrådet

Tilbagesendt Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Fraværende: Karsten Byrgesen

Afbud: Karsten Byrgesen

18/12/2024 Økonomi- og Erhvervsudvalget

1-5. Anbefales af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti. Det Konservative Folkeparti undlod at stemme.

Fraværende: Cecilie Roed Schultz (Ø)

Afbud: Cecilie Roed Schultz

Bilag

Ansøgning til renoveringsprojektet afd. 305, Vaseparken

Punkt 4: Beslutnings sag: Godkendelse af renoveringsprojekt i afd. 306 Lumbyesparken, Boligkontoret Fredericia

24-23963

Beslutning

1-5. Godkendt af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti og Karsten Byrgesen (løsgænger). Det Konservative Folkeparti undlod at stemme.

Fraværende: Cecilie Roed Schultz (Ø), Connie Maybrith Eden (F), David Sacara-Gulløv (A), Kenny Bruun Olsen (V), Ole Steen Hansen (A)

Sagsresumé

Den almene boligorganisation, Boligkontoret Fredericia, søger om byrådets godkendelse af et nyt renoveringsprojekt af 245 familieboliger i afd. 306, Lumbyesparken. Afdelingen har byggetekniske udfordringer, som søges udbedret med dette omfattende renoveringsprojekt, for at sikre bedre boliger til borgerne i Fredericia Kommune.

Sagsbeskrivelse

Den almene boligorganisation, Boligkontoret Fredericia, ansøgte den 14. november 2024 om tilsagn til at støtte deres renoveringsprojekt i afd. 306, Lumbyesparken. Boligkontoret Fredericia indsendte i juni 2024 en ansøgning om støtte til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har fundet en økonomisk mulighed for at fremskynde projektet. Fremskyndelsen har både en økonomisk begrundelse fra Landsbyggefondens side, men skyldes ligeledes, at der er konstateret omfattende og kritiske betonskader på afdelingens altaner og ikke ubetydelige byggetekniske udfordringer. Renoveringen søges således igangsat for at sikre en god og forsvarlig stand af de 245 familieboliger, der er i afdelingen. Renoveringen af afd. 306, Lumbyesparken, er således til gavn for borgerne i Fredericia, da renoveringen medfører bedre og mere sikre lejemål. Derudover sikre den gennemgribende renovering en forsvarlig håndtering af afdelingens økonomi, da man risikerer, at reparationsomkostningerne forbundet med en ældre ejendom forøges uden at være værdiskabende.

Afdelingen har brug for en gennemgribende renovering, grundet kritiske og omfattende byggeskader særligt på afdelingens altaner og facader. Renoveringen skal, ud over forbedring af afdelingens stand, fremtidssikre afdelingen og derved gøre den mere tidssvarende. Boligkontoret Fredericia planlægger blandt andet at etablere nye altaner med øget tilgængelighed, etablere nye skalmurede facader, gøre lejemål mere handicapvenlige, udskiftning af kloakledninger mm. Den nærmere beskrivelse af den planlagte renovering fremgår af vedlagte ansøgning fra Boligkontoret Fredericia.

Projektet anmodes med denne ansøgning påbegyndt. I henhold til beregningerne foretaget af Boligkontoret Fredericia, med hjælp fra Landsbyggefonden, kræver dette renoveringsprojekt en samlet finansiering på 360.614.593 kr. Heraf er 7.500.000 kr. afdelingens egne henlæggelser, og 186.817.593 kr. er støttede lån gennem Landsbyggefonden, hvor der anmodes om kommunal garanti for lånet, jf. almenboligloven § 91. De resterende 166.297.000 kr. anmodes optaget som ustøttede lån i afdelingen, hvor kommunen opstiller kommunal garanti, jf. almenboligloven § 98.

Kommunalbestyrelsen skal godkende lejeforhøjelser i forbindelse med forbedringsarbejder, hvis disse overstiger 5 %, jf. almenboligloven § 10, stk. 3. Som følge af renoveringsprojektet øges huslejeniveauet gennemsnitligt med 28 % pr. kvadratmeter.

Grundet Landsbyggefondens fremskyndelse af sagen, er sagen endnu ikke fremlagt til godkendelse på et afdelingsmøde i henhold til almenboliglovens § 37. Projektet bliver til trods for dette nu fremlagt til godkendelse ved byrådet, da midlerne ved Landsbyggefonden skal reserveres inden årets udgang. Byrådets godkendelse er således betinget af, at afdelingen gennem et godt samarbejde med Boligkontoret Fredericia, senere godkender projektet i sin helhed. Såfremt afdelingen ikke godkender projektet, kan Boligkontoret Fredericias øverste myndighed alligevel træffe beslutning om gennemførelse af større renoveringsarbejder. I sidst nævnte tilfælde skal de pågældende arbejder være nødvendige for at gøre afdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige, jf. almenboligloven § 37.

Økonomiske konsekvenser

Der ansøges om godkendelse af et nyt renoveringsprojekt i afd. 306, Lumbyesparken, med en samlet anskaffelsessum for de støttede lån på 186.817.593 kr., samt en kommunal garantistillelse herfor.

Der ansøges derudover om kommunal garantistillelse for de ustøttede lån på 166.297.000 kr.

Garantistillelsen af såvel det støttede- og de ustøttede lån påvirker ikke kommunens låneramme, jf. § 3, stk. 2, 1. pkt. i bekendtgørelsen om kommunens låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Vurdering

Det vurderes, at ansøgningen omfatter en godkendelse af et nyt renoveringsprojekt i afd. 306, Lumbyesparken i boligorganisationen, Boligkontoret Fredericia, herunder en godkendelse af de støttede renoveringsomkostninger, samt en kommunal garantistillelse herfor. Det følger af almenboliglovens § 91, stk. 7, at det er en forudsætning for kommunalbestyrelsens garanti efter stk. 6, at Landsbyggefonden påtager sig forpligtigelse til at godtgøre kommunen halvdelen af den eventuelle tab som følge af garantiforpligtigelsen. Landsbyggefondens forpligtigelse efter 1. pkt. er dog begrænset til indestående i landsdispositionsfondens.

Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at kommunen har accepteret at yde den kommunale garanti, der bliver krævet fra realkreditinstitutterne.

Det vurderes derudover, at ansøgningen omfatter en godkendelse af, at kommunen stiller garanti for de ustøttede lån.

Der er ikke i almenboligloven generel hjemmel til, at kommunen yder garanti for ustøttede lån til forbedringer i det eksisterende almene byggeri. Efter almenboliglovens § 98 kan kommunen dog yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Begrebet ekstraordinære renoveringsarbejder er ikke fastlagt i lovens forarbejder eller i vejledning om drift af almene boliger. Socialministeriet har i en vejledende udtalelse i maj 2010 udtalt, at det er almindeligt antaget, at det er kommunerne, der beslutter, hvilke arbejder der kan betragtes om ekstraordinære renoveringsarbejder, og at der er et vist rum for fortolkning. Denne fortolkning skal ske inden for rammerne af en vurdering af, hvad der betragtes om ekstraordinære renoveringsarbejder. Der er ikke hjemmel til at garantere for lån til rene forbedringsarbejder.

Udskiftning af døre og vinduer er sædvanligvis ikke ekstraordinære arbejder, da dette falder under periodisk og planlagt vedligeholdelse. I dette tilfælde er der dog tale om, at facaderne skal nedbrydes i forbindelse med det støttede arbejde. Derfor skal vinduer og døre også tages ud, og projektet skal derfor ses som en helhed. Det vurderes derfor, at de ustøttede arbejder på i alt 186.817.593 kr. for blandt andet moderniseringsarbejder og aldersbetingede mangler og nedslidte bygningsdele (herunder udskiftning af vinduer og døre), er at betragte som ekstraordinære arbejder, og kommunen kan derfor stille kommunal garanti, jf. almenboligloven § 98.

Afslutningsvis vurderes anmodningen at omfatte en godkendelse af huslejestigningen på ca. 28 %. Taget den omfattende renovering, der anses nødvendig for afdelingen, i betragtning, anses huslejestigningen for forsvarlig. Det vurderes på denne baggrund, at huslejestigningen kan godkendes, jf. almenboligloven § 10, stk. 3.

Det er forvaltningens vurdering, at renoveringsprojektet, herunder de støttede- og ustøttede lån og huslejestigningen, er forsvarlig.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget at anbefale byrådet at:

1. Godkende renoveringsprojektet og den samlede anskaffelsessum for de støttede lån på i alt 186.817.593 kr.
2. Godkende lånoptagelsen på de støttede lån på 186.817.593 kr., og at der stilles kommunal garanti herfor.
3. Godkende renoveringsomkostningerne omfattet af de ustøttede lån på i alt 166.297.000 kr.
4. Godkende lånoptagelsen på de ustøttede lån på i alt 166.297.000 kr., og at der stilles kommunal garanti herfor.
5. Godkende en huslejestigning på ca. 28 % i forbindelse med udførelsen af renoveringsprojektet.

Ovenstående godkendelse er betinget af, at afdelingen eller boligorganisationens øverste myndighed godkender projektet.

Sagens forløb

09/12/2024 Økonomi- og Erhvervsudvalget

1. Anbefales.
2. Anbefales.
3. Anbefales.
4. Anbefales.
5. Anbefales.

16/12/2024 Byrådet

Tilbagesendt Økonomi- og Erhvervsudvalget.

Fraværende: Karsten Byrgesen

Afbud: Karsten Byrgesen

18/12/2024 Økonomi- og Erhvervsudvalget

1-5. Anbefales af et flertal bestående af Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti. Det Konservative Folkeparti undlod at stemme.

Fraværende: Cecilie Roed Schultz (Ø)

Afbud: Cecilie Roed Schultz

Bilag

Ansøgning til renoveringsprojekt afd. 306, Lumbyesparken

Punkt 5: Underskriftside

Beslutning

Sagsresumé

Byrådet skal godkende beslutningsprotokollen.

Sagsbeskrivelse

Byrådet skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke *Godkend* i First Agenda.