

REFERAT byrådet d. 20-01-2021

Mødedato Onsdag d. 20. januar 2021 kl. 19:30

Mødested Teams

Mødedeltagere Kirsten Jensen, Klaus Markussen, Özgen Yücel, Thomas Brücker, Peter Frederiksen, Jamil Nofal Cheheibar, Lars Ole Skovgaard Larsen, Susanne Due Kristensen, Dragan Popovic, Rikke Macholm, Christina Thorholm, Thomas Elong, Tue Tortzen, Hanne Kirkegaard Olesen, Christina Høi Skovdal, Nikolaj Frank Natarak Frederiksen, Vivi Wøldike, Dan Riise, Louise Colding Sørensen, Søren P. Østergaard, Jørgen Suhr, Mette Thiesen (Fravær), Peter Langer, Annette Rieva, Mie Lausten (Fravær), Peter Lennø, Søren Kristensen

Indholdsfortegnelse

Boligselskabet Nordsjælland, afd. Nødeboparken - godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning	3
Boligselskabet Nordsjælland, afd. Skanselyet - godkendelse af låneoptagelse og meddelelse af kom	5
Digital godkendelse af referat.....	7

Punkt 1: Boligselskabet Nordsjælland, afd. Nødeboparken - godkendelse af låneoptagelse og huslejestigning samt meddelelse af kommunal garanti i forbindelse med lovkrævet brandsikring

21/363

Indstilling

Direktionen indstiller, at økonomiudvalget indstiller til byrådet at:

1. godkende låneoptagelsen på 4.052.737 kr.
2. godkende en huslejestigning på 5,96 % som følge af låneoptagelsen
3. meddele 100 % garanti for låneoptagelsen.

Sagsfremstilling

Nødeboparken er en del bocentret Følstruphusene, som er et tilbud til unge og voksne med psykisk og eller fysisk funktionsnedsættelse. Ejendommen er ejet af Boligselskabet Nordsjælland og udgør en selvstændig almen boligafdeling.

På baggrund af en byggeteknisk undersøgelse af Nødeboparken blev det i 2019 konstateret, at bygningen ikke lever op til kravene om brandsikkerhed for den målgruppe tilbuddet er opført til.

Økonomiudvalget og byrådet har senest fået en status om brandsikkerheden på bocentret i februar 2020.

Boligselskabet har fået lavet en uddybende brandteknisk undersøgelse og har i første kvartal 2020 sendt forslag til kommunen om en løsning på forholdene omkring brandsikkerheden på ejendommen. Boligselskabet skal afholde udgiften til løsningen over driften, og driftsudgifterne finansieres via den husleje, som beboerne betaler.

Udgiften til udførelsen af det løsningsforslag boligselskabet fremsendte i første kvartal 2020 var så højt, at huslejen ville stige med 1.100 kr. pr. måned. Dette ville få omfattende økonomiske konsekvenser for de 20 beboere i tilbuddet. Kommunen talte derfor med boligselskabet om muligheden for at finde en anden løsning. Resultatet blev, at boligselskabet skiftede rådgiver på opgaven, som kom med forslag til anden løsning.

I juni 2020 meddelte ministeriet, at udbedringerne af brandforholdene skulle være foretaget inden udgangen af 2020.

Desværre har processen med at finde en løsning, der ikke fik så store økonomiske konsekvenser for beboerne taget så lang tid, at boligselskabet ikke kan overholde fristen for at bringe brandsikkerheden i orden til den krævede dato. Arbejdet kan først igangsættes den 25. januar 2021 og forventes at være færdigt i uge 15. For at leve op til kravene om brandsikkerhed i perioden fra 1. januar 2021 til arbejdet er udført, har boligselskabet etableret en ordning med ekstra brandvagt på ejendommen. Tilbuddets faste personale løser opgaven i dagtimerne, og et firma, som boligselskabet har enteret med, løser opgaven mellem kl. 22.00 til 6.00.

Udgiften til arbejdet inkl. udgiften til den eksterne brandvagt udgør 4.202.737 kr. Beløbet finansieres ved et engangstilskud fra boligselskabet på 150.000 kr. og ved optagelse af et 30 årigt lån på 4.052.737 kr. Til afvikling af lånet yder boligselskabet et årlig tilskud på 80.000 kr. i hele lånets løbetid. For beboerne vil låneoptagelsen betyde en huslejestigning på 5,96 % svarende til 511 kr. pr. bolig pr. måned.

Byrådet skal godkende lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder, når forhøjelsen overstiger 5 pct. af lejen inden for et regnskabsår, jf. § 10 stk. 3 i lov om leje af almene boliger.

Da beboerne på Nødeboparken alle har ret til boligydelse, vil den faktiske stigning for beboerne udgøre mellem 50 -180 kr. pr. måned, afhængig af hvilken ydelse den enkelte beboer modtager til forsørgelse.

Udstedelse af pantebreve i ejendomme tilhørende en almen boligorganisation i forbindelse med låneoptagelse kan kun ske med byrådets godkendelse, jf. lov om almene boliger mv. § 29 stk. 1. Låneoptagelsen forudsætter 100 % kommunal garanti. Ifølge lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1 henregnes meddelelse af garanti for lån til almene boliger ikke til kommunens låntagning.

Retsgrundlag

Almenboliglovens § 29, lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1 og almen lejelovens § 10 stk. 3.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser fra kommunen.

Kommunen vil dog få en afledt udgift til boligstøtte, idet beboerne får ret til højere boligydelse som følge af huslejestigningen. Kommunen skal godtgøre staten 25 % af udgiften til boligydelse.

Beslutning i økonomiudvalget den 20-01-2021

Økonomiudvalget godkendte indstillingen og sender sagen videre til byrådet.

Fraværende: Peter Frederiksen (V), Mette Thiesen (D)

Beslutning i byrådet den 20-01-2021

Byrådet godkendte indstillingen.

Fraværende: Mie Lausten (A), Mette Thiesen (D)

Bilag

Ansøgning for Boligselskabet Nordsjælland

Punkt 2: Boligselskabet Nordsjælland, afd. Skanselyet - godkendelse af låneoptagelse og meddelelse af kommunal garanti i forbindelse med lovkrævet brandsikring

21/359

Indstilling

Direktionen indstiller, at økonomiudvalget indstiller til byrådet at:

1. godkende låneoptagelsen for boligselen på 3.394.474 kr.
2. godkende låneoptagelsen for servicearealet på 3.872.424 kr.
3. meddele 100 % garanti for låneoptagelsen for boligdelen
4. godkende deponering for låneoptagelse for servicearealet på 3.872.424 kr.
5. godkende tillægsbevilling svarende til huslejestigning for serviceareal på 193.621 kr. pr. år.

Sagsfremstilling

På baggrund af en byggeteknisk undersøgelse af Skanselyet blev det i 2019 konstateret, at bygningen i forhold til målgruppe ikke levede op til kravene i forhold til brandsikkerheden. Dette gør sig gældende for både boligdelen og servicearealet.

Finansieringen af udgiften til løsning af brandsikkerheden, skal afholdes af boligselskabet over driften. Boligselskabets driftsudgifter finansieres via huslejen, der opkræves hos henholdsvis beboerne angående boligdelen og kommunen angående servicearealet.

Økonomiudvalget og byrådet har senest fået en status om brandsikkerheden på plejecentret i februar 2020

I juni 2020 meddelte ministeriet, at udbedringerne af brandforholdene skulle være foretaget inden udgangen af 2020.

Fristen for at bringe brandsikkerheden i orden er ikke overholdt, hvilket bl.a. skyldes at boligselskabet undervejs i processen besluttede at skifte rådgiver. Arbejdet igangsættes den 22. februar 2021 og forventes at være færdigt i uge 21. For at leve op til kravene om brandsikkerhed i perioden fra 1. januar 2021 til arbejdet er gennemført i uge 21, er der etableret en ordning med ekstra brandvagt på ejendommen. Boligselskabet har enteret med et firma, der løser opgaven hele døgnet.

Udgiften til gennemførelse af arbejdet inkl. udgiften til den eksterne brandvagt udgør følgende:

Boligdelen 3.394.474 kr.

Servicearealet 3.872.424 kr.

For boligdelen vil udgiften medføre en huslejestigning på 2,31 % svarende til 172 kr. pr. bolig pr. måned. Da huslejestigningen ikke overstiger 5 % skal kommunen ikke godkende lejestigningen. De fleste beboerne på Skanselyet har ret til boligydelse, hvilket bevirker, at den faktiske stigning for beboerne bliver mindre pr. måned, afhængig af hvilken ydelse, den enkelte beboer modtager til forsørgelse.

Låneoptagelsen til finansiering af udgiften for servicearealet forventes at medføre en huslejestigning på 193.621 kr. pr. år, hvilket svarer til en lejestigning på 6 %. Denne udgift skal kommunen betale som leje af servicearealet.

Låneoptagelsen for både boligdelen og servicearealet forudsætter 100 % kommunal garanti. Ifølge lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1 henregnes meddelelse af garanti for lån til almene boliger ikke til kommunens låntagning. Låneoptagelsen i henhold til servicearealet skal henregnes til kommunens låneoptagelse, hvilket indebærer, at Hillerød Kommune skal deponere et tilsvarende beløb. Deponeringen frigives med 1/25-del hvert år de følgende 25 år.

Udstedelsen af pantebreve i ejendomme tilhørende en almen boligorganisation i forbindelse med låneoptagelse kan kun ske med byrådets godkendelse, jf. § 29, stk. 1 i lov om almene boliger m.v.

Retsgrundlag

Almenboliglovens § 29 og lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1.

Økonomi

Sagen har bevillingsmæssige konsekvenser.

Garantien for servicearealet på 3.872.424 kr. indregnes i kommunens låneramme hvilket indebærer, at der i 2021 deponeres et tilsvarende beløb, som herefter frigives med 1/25-del over de følgende 25 år.

Huslejeudgiften afholdes på aktivitetsområde 12 og denne stiger med 193.621 kr., hvilket der søges bevillingsmæssig dækning for med virkning fra 2021 og frem.

Kommunen vil også få en afledt udgift til boligstøtte, idet beboerne får ret til højere boligydelse som følge af huslejestigningen, og kommunen skal godtgøre staten 25 % af udgiften til boligydelse.

Beslutning i økonomiudvalget den 20-01-2021

Økonomiudvalget godkendte indstillingen og sender sagen videre til byrådet.

Fraværende: Peter Frederiksen (V), Mette Thiesen (D)

Beslutning i byrådet den 20-01-2021

Byrådet godkendte indstillingen.

Fraværende: Mie Lausten (A), Mette Thiesen (D)

Bilag

Ansøgning Boligselskabet Nordsjælland - boligdelen

Ansøgning Boligselskabet Nordsjælland - servicearealet

Notat - Brandanlæg på Skanselyet 19.01.2021

Fordeling af anlægsudgifter

Anlægsbudget med indskrevne fordelinger 18.01.2021

Punkt 3: Digital godkendelse af referat

21/631

Beslutning i byrådet den 20-01-2021

Godkendt.

Fraværende: Mie Lausten (A), Mette Thiesen (D)