

26.

J.nr. 03.02.00-G01-2-22

Elsebeth Ditlevsen

Vildtbanegård II - Lejeforhøjelse ifm. køkkenmodernisering samt optagelse af realkreditlån

Resumé

Vildtbanegård II (VBG II) ønsker godkendelse af lejeforhøjelse ifm. individuel køkkenmodernisering samt optagelse af et 10-årigt realkreditlån til finansiering af dette.

Sagsfremstilling

DAB har den 15. december 2021 på vegne af VBG II ansøgt om godkendelse af lejeforhøjelse i forbindelse med en individuel køkkenmodernisering via kollektiv råderetspulje. Projektet omfatter modernisering af køkkener med en beløbsramme på mellem kr. 26.137 - kr. 63.680, alt efter hvilken type lejemål, det drejer sig om.

Ishøj Byråd har den 24. juni 2015 godkendt huslejeforhøjelse og finansiering via afdelingens egne midler til en køkkenmodernisering, pulje 1. VBG II har på afdelingsmøde den 15. juni 2021, og af selskabsbestyrelsen den 8. december 2021 godkendt et ændret projektgrundlag, pulje 2, hvor finansieringen sker ved optagelse af et 10-årigt realkreditlån, hvor det maksimale finansieringsbehov er på kr. 1.500.000.

VBG II har valgt at gå fra en åben pulje (pulje 1) uden begrænsning og finansiering via egne midler, hvor der lægges beslag på en stor del af afdelingens likviditet, til en pulje 2 hvor finansiering sker via et 10-årigt realkreditlån, hvorved der kan frigives likviditet til andre projekter.

I pulje 1 er der blevet moderniseret 429 køkkener ud af 817 mulige.

Ved udnyttelse af beløbsrammen på mellem kr. 26.137 - kr. 63.680 udgør lejetillægget mellem kr. 218 og kr. 531 pr. mdr. i 10 år, jf. nedenstående:

A.

Udgifter til håndværkere og materialer (mellem kr. 26.137 og kr. 63.680 inkl. moms)

B.

Honorar til DAB på 2,5 % + moms af A (=3,125 %)

C.

Finansieringsomkostninger (forrentning af A+B ved afvikling over 10 år v/ 2 % p.a.)

Tilbagebetalingen sker ved et lejetillæg gældende i 10 år i de boliger, der har fået moderniseret køkken. Derved betaler den enkelte lejer kun et beløb, som dækker omkostningerne for lejerens egen individuelle modernisering. Lejeforhøjelsen gælder således ikke alle lejere.

Ved fraflytning indenfor de 10 år, overtages lejetillægget af den nye lejer.

Der er ikke stillet krav fra realkreditinstituttet om kommunal garanti.

Lovgrundlag

Lov om leje af almene boliger m.v. § 10 stk. 3

Lov om almene boliger § 29 stk. 1

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser for Ishøj Kommune i forbindelse med optagelse af realkreditlån, da lånoptagelsen ikke kræver kommunal garanti.

Stigning i huslejen har ikke direkte økonomisk konsekvens for Ishøj Kommune, men der kan som følge af en stigning i huslejen være afledte merudgifter til boligstøtte.

Administrationens forslag til beslutning:

Økonomi og Planudvalget vedtager,

at lejeforhøjelse i forbindelse med individuel køkkenmodernisering godkendes, og

at optagelse af et 10-årigt realkreditlån, uden kommunal garanti, på kr. 1.500.000 godkendes.

Beslutning

Tiltrådt.

Bilag

- **Bilag 1 - Ansøgning om huslejestigning og optagelse af kreditforeningslån for VBG II, råderets køkkener**
- **Bilag 2 - Referat fra afdelingsregnskabsmøde 15. juni 2021**
- **Bilag 3 - Godkendelse fra VBG's bestyrelse om køkkenpulje**