

REFERAT Økonomiudvalget 2018-2021 d. 18-08-2021

Mødedato Onsdag d. 18. august 2021 kl. 14:30

Mødested Jobcentret (Sct. Knuds Park 6) - mødelokale A på 6. sal

Indholdsfortegnelse

Garantistillelse til Domea Hjørring, Afd. 1934 - Botilbuddet Udsigten.....	3
--	---

Punkt 1: Garantistillelse til Domea Hjørring, Afd. 1934 - Botilbuddet Udsigten

03.11.08-P19-2-21

Resume

Kommunal garanti som led i udskillelsen af Buen 9 som botilbud og selvstændig afdeling med Hjørring Kommune som lejer.

Sagsfremstilling

På baggrund af mange års udlejningsproblemer, med deraf følgende store kommunale udgifter til tomgangsleje, besluttede Byrådet på sit møde den 30. oktober 2020, at Domea Hjørrings oprindeligt 23 ældreboliger på Buen 9A-F skulle omdannes til et erhvervslejemål, og Hjørring Kommune selv indtræde som lejer for en 30-årig periode. Herved blev boligerne samtidig nedlagt som ældreboliger og kommunen løst fra den i princippet tidsbegrænset forpligtelse til at betale tomgangsleje.

Sundheds- Ældre- og Handicapudvalget har efterfølgende besluttet at benytte boligerne til etablering af et nyt botilbud for borgere med autismediagnoser m.v. efter Servicelovens § 107. Botilbuddet har fået navnet "Udsigten". Botilbuddet har udover Buen 9 A-F også brugsret til en række lokaler i Buen 11, der bl.a. benyttes til personalefaciliteter. Boligerne i Buen 9 var tidligere en del af Domea Hjørrings Afd. 1952, men blev med omdannelsen til erhvervslejemål udskilt som en selvstændig afdeling, Afd. 1934, med henblik på at sikre økonomisk rene linjer i mellem erhvervslejemålet og de tilbageværende almene boliger i den oprindelige afdeling.

Der har i forbindelse med omdannelsen til bygningernes nye funktion, som forventet været udgifter til ombygninger i såvel Buen 9 som Buen 11, til opførelse af et nyt skur til beboernes cykler og knallerter, samt til omlægning af eksisterende lån i forbindelse med adskillelsen af de to afdelinger. Det samlede lånebehov der herved er opstået for den nye afdeling, foreslås finansieret med et ustøttet 30-årigt realkreditlån (fastforrentet kontantlån) fra Nykredit på 648.000 kr. med 100 % kommunal garanti. I henhold til en vejledende beregning fra Nykredit ventes lånet optaget ved udstedelse af obligationer til kurs 91,98 (0,20 point under den officielle gennemsnitskurs), med en årlig ydelse på 27.226 kr årligt (mod budgetteret 30.000 kr) samt med en årlig effektiv rente, ekskl. omkostninger, på 1,38% p.a.

Lovgrundlag

Domea Hjørrings udlejning af lokaler til botilbud efter Serviceloven sker efter Almenboliglovens §161, hvoraf også følger krav om udskillelse af lejemålet som en selvstændig afdeling.

Kommunens hjemmel til garantistillelse for den nye afdelings lån fremgår af samme lovs §162.

Idet der med den nye konstruktion ikke længere er tale om almene boliger, er der ikke mulighed for at opnå støtte eller garantier fra Landsbyggefonden eller staten.

Økonomi

Tomgangslejen for den ubenyttede del af ældreboligerne i ejendommen beløb sig i 2020 til ca 1,100 mio. kr.

Der er for det nuværende erhvervslejemål aftalt en omkostningsbestemt balanceleje, der uanset at der er tale om et erhvervslejemål, fortsat fastsættes hvert år på grundlag af et driftsbudget fastlagt i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v. med Hjørring Kommune som tilsynsmyndighed. Lejen for lejemålet kan reguleres med tre måneders varsel, således at den svarer til det godkendte budget for det lejede. Domea

Hjørring som udlejer kan ikke indfri eller omlægge eventuelle lån uden samtykke fra lejer, ligesom udlejer ikke kan optage nye lån i ejendommen uden samtykke fra lejer. Denne husleje er i henhold til afdelingens budget fra lejemålets start sat til 1,140 mio. kr. årligt (incl. ovennævnte forventede årlige ydelse på 30.000 kr. på det aktuelle lånoptag).

Personale

Ingen bemærkninger

Sundhed

Ingen bemærkninger

Bilag

Garantierklæring.

Direktionen indstiller,

At Økonomiudvalget anbefaler Byrådet:

- At Hjørring Kommune som tilsynsmyndighed godkender, at Domea Hjørring optager et ustøttet, fastforrentet, 30-årigt kontantlån hos Nykredit Realkredit A/S med hovedstol på 0,648 mio. kr. og med pant i ejendommen Buen 9A-F.
- At Hjørring Kommune som kautionist og selvskyldner stiller en 100% garanti for det nævnte lån.

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Bilag

Domea Hjørring kommunegaranti lån 648 tkr