

REFERAT Økonomiudvalget 2018-2021 d. 28-04-2021

Mødedato Onsdag d. 28. april 2021 kl. 13:45

Mødested Ekstraordinært - Byrådssalen, Hjørring Rådhus

Indholdsfortegnelse

BoVendia afd. 50 - konvertering af lån.....	3
Lukket.....	6

Punkt 1: BoVendia afd. 50 - konvertering af lån

82.03.00-S00-1-21

Resume

Økonomiudvalget skal tage stilling til, om muligheden for lånekonvertering, der vedrører institutionslejemål ved BoVendia, skal udnyttes. Konverteringen kan bidrage med en årlig huslejenedsættelse for Hjørring Kommune på anslået 0,184 mio. kr. frem til år 2025.

Sagsfremstilling

Ejendommen Nordens Allé 10, 9800 Hjørring, ejes af Boligselskabet BoVendia og er oprettet som en sideaktivitet – afd. 50. Ejendommen udlejes til Hjørring Kommune, der anvender ejendommen som daginstitution. Ejendommen har de senere år gennemgået en større renovering. Den nuværende lejekontrakt gælder til og med 2049.

Hjørring Kommunes nuværende årlige lejeomkostning før moms er 1,933 mio. kr. hvoraf kreditomkostningerne, i form af to kreditforeningslån ved Realkredit Danmark, udgør samlet ca. 1,4 mio. kr. af udgiften.

BoVendia og Børne-, Fritids- og Undervisningsforvaltningen har drøftet perspektiverne for konvertering af det ene kreditforeningslån, et fastforrentede Kontantlån, til et Flexlån med rentetilpasning hvert femte år.

På baggrund af vejledende låneeksempel fra Realkredit Danmark vil den årlige ydelse i det første hele år (2022) være ca. 0,184 mio. kr. mindre end ved fortsættelse af det nuværende lån. Første rentetilpasning ved nyt lån vil ske med 31. december 2025 som skæringsdato. Den samlede besparelse i hele perioden er beregnet til 0,825 mio. kr. Ved konvertering vil BoVendia tilpasse huslejen svarende til besparelsen på låneomkostningerne.

Restgælden på det nye lån vil pr. 1. juli 2021 vil være 0,944 mio. kr. større end restgælden på nuværende lån. Forskellen vil tilnærmelsesvis være udlignet ultimo 2025 på tidspunktet for første rentetilpasning.

Nøgletal for hhv. nyt samt nuværende lån jf. tilbud fra Realkredit Danmark fremgår af nedenstående tabel 1.

Tabel 1

	Nyt lån	Nuværende lån	Forskel/total
Låntype	Flexlån	Kontantlån	
Løbetid	28 år	28,25 år	
Renteprofil	5-årig tilpasning	Fast	
Rente	-0,1872 %	1,3620 %	1,5492 %
Restgæld pr. 1.7.2021	29,098 mio. kr.	28,154 mio. kr.	0,944 mio. kr.
Omkostninger ifm. omlægning	0,095 mio. kr.	0,044 mio. kr.	0,139 mio. kr.

Årlig ydelse	1,117 mio. kr.	1,301 mio. kr.	0,184 mio. kr.
--------------	----------------	----------------	----------------

Deadlines:

Det fremsendte låneeksempel er udarbejdet 9. april. Skæringsdag for indfrielse af det nuværende lån samt udbetaling af nyt lån er sat 30. juni 2021, forudsat at nuværende lån opsiges ultimo april 2021. Næste mulige termin for konvertering er 30. september 2021 med opsigelse ultimo juli 2021.

Lovgrundlag

Gældende bekendtgørelse om kommunernes låntagning.

Hjørring Kommunes finansielle strategi.

Økonomi

Det forventes, at konverteringen på grundlag af fremsendte låneeksempel kan bidrage med en årlig nedsættelse af Hjørring Kommunes husleje til BoVendia med 0,184 mio. kr. til og med år 2025.

Det skal bemærkes at der er tale om en indikativ rente, og dermed forventet besparelse. Den endelig rente fastsættes først såfremt det nuværende lån opsiges.

Hjørring Kommune garanterer 100 % for nuværende lån og garantiforpligtigelsen var pr. 31.december 2020 opgjort til 29,990 mio. kr. Forpligtigelsen vil være uforandret ifm. konvertering.

Budgetsikkerhed og Hjørring Kommunes finansielle strategi mv:

Konvertering til flekslån med 5-årig rentetilpasning vil medføre en forhøjet risiko for Hjørring Kommune, da renteniveauet fra 1. januar 2026 er ukendt. Den potentielle kortsigtede besparelse skal derfor opvejes i forhold til budgetsikkerheden ved at fortsætte med det nuværende lån frem til udløb i år 2049. Såfremt renteniveauet stiger frem mod 2026 er der risiko for at der vil skulle foretages reduktioner i driften, som følge af merudgifter til lånet.

Hjørring Kommunes nuværende finansielle strategi giver mulighed for at kommunen kan være eksponeret mod en renterisiko i en del af sin låneportefølje. Desuagtet at BoVendia står som debitor på lånet, er det kommunen, der betaler omkostningerne, og det kan derfor sidestilles med kommunens almindelige lånoptagelse.

Personale

Ingen bemærkninger.

Sundhed

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Låneeksempel fra Realkredit Danmark pr. 9. april 2021.

Direktionen indstiller,

- at Økonomiudvalget tager stilling til hvorvidt konverteringsmuligheden skal udnyttes

Beslutning

Økonomiudvalget besluttede, at lånekonverteringen ikke kan godkendes, da der reelt er tale om kommunal låntagning og omlægningen er ikke i tråd med kommunens finansielle strategi.

Peter Duetoft deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag låneeksempel RD afd. 50

Punkt 2: Lukket

00.01.00-A26-39-20