

Januar 2017

Notat om økonomi herunder deponering mv. ved renovering og ombygning af Børne- og Ungehuset Lundergård

Byrådet besluttede på møde den 31. august 2016 bl.a., at forvaltningen skulle optage forhandlinger med Bygge- og Boligforeningen af 1938 om gennemførelse af projektet herunder om den finansielle konstruktion.

På baggrund af drøftelserne mellem Boligforeningen og forvaltningen er der opnået administrativ enighed om, at Hjørring kommune bør meddele kommunegaranti for dels en byggekredit og dels for lån til finansiering af projektet, således at boligforeningen finansierer byggeriet via låntagning i Kommunekredit.

Økonomisk Forvaltning oplyser, at finansiering via Kommunekredit erfaringsmæssigt er den billigst mulige finansieringsmulighed.

Kommunekredit har alene mulighed for at udlåne til en boligforening, såfremt der er meddelt garanti for lånet f.eks. fra en kommune.

Økonomisk Forvaltning oplyser jf. de i EF-traktatens artikel 87 og 88 (2008/c 155/02) fastsatte regler om statsstøtte i form af garantier gældende for kommunale garantier for lån:

- At en kommune på vilkår har mulighed for at meddele kommunegaranti for lån til et boligselskab.
- At kommunen i givet fald skal sikre sig, at det pågældende boligselskab ikke i relation til andre boligselskaber får en økonomisk fordel pga. den af kommunen meddelte kommunegaranti.
- At Hjørring kommune i givet fald skal sikre sig, at lejefastsættelsen for institutionen Lundergård tager udgangspunkt i det ekstraordinære lave renteniveau, som boligselskabet kan låne til hos Kommunekredit.

Det er aftalt med boligselskabet, at der for Hjørring kommunes lejemål for Lundergård anvendes omkostningsbestemt husleje jf. principperne for erhvervslejekontrakten som beskrevet i sagen. Det ekstraordinære lave renteniveau ved finansiering af byggeriet pga. kommunegarantien bliver derfor ikke kanaliseret til en økonomisk fordel for boligselskabet.

Økonomisk Forvaltning oplyser, at en kommunegaranti ikke udløser ekstra omkostninger til provision o. lign., men at den kommunale garantistillelse i givet fald medfører en risiko, såfremt det kommunegaranterede lån mod al forventning skulle blive misligholdt. Risikoen herfor må antages at være tæt på nul, idet boligselskabet vil indgå en langtidslejeaftale for omhandlede bygning med Hjørring kommune.

Såfremt Hjørring kommune meddeler kommunegaranti for lån svarende til anskaffessummen, skal der som udgangspunkt deponeres svarende til den meddelte kommunegaranti.

I henhold til de i lånebekendtgørelsen fastsatte regler kan der foretages modregning i den opgjorte deponeringsforpligtelse svarende til anlægsudgifterne til energirenovering.

Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at energirenoveringen kan skønnes til 13,0 mio. kr. jf. det oplyste i sagsfremstillingen til Byrådets møde den 31. august 2016.

Når renoveringen og ombygningen af Lundergård er afsluttet, vil Teknisk Forvaltning udarbejde en opgørelse, som dokumenterer, hvad der rent faktisk er muligt at modregne i deponeringsforpligtelsen. Det er samme praksis, som blev anvendt, da Vendiahallen blev renoveret.

Byrådet besluttede på mødet den 31. august 2016, at omhandlede anlægsprojekt skal realiseres efter energiklasse 2020 og ikke energiklasse 2015, som var beskrevet i det projekt, som blev forelagt Byrådet på mødet den 31. august 2016.

Det må derfor påregnes, at projektets endelige anskaffelsessum bliver et andet end de 28,983 mio. kr., som var skønnet, da sagen blev forelagt Byrådet på møde den 31. august 2016. Boligforeningen oplyser i januar 2017, at efter indregning af merudgiften, som følger af opgraderingen fra energiklasse 2015 til energiklasse 2020, anslås den endelige anskaffelsessum til 30,250 mio. kr.

Økonomisk Forvaltning oplyser, at jf. praksis vil projektet blive forelagt Byrådet 3 gange:

- Skema a, hvor projektet herunder økonomi godkendes.
- Skema b, hvor Byrådet tager stilling til projektet, efter at der er afholdt licitation herunder stillingtagen til økonomien i projektet.
- Skema c, hvor Byrådet tager stilling til projektet efter at anlægsfasen er afsluttet, og endeligt byggeregnskab er udarbejdet herunder stillingtagen til økonomien i projektet.

Økonomisk Forvaltning oplyser endvidere, at der i det af Byrådet vedtagne budget 2017-2020 er indregnet en deponering på 16,0 mio. kr. på baggrund af en foreløbig anslået anskaffelsessum på 28,983 mio. kr. og en skønnet anlægsudgift til energirenovering på 13,0 mio. kr.

Det endelige beløb for anlægssum, energirenovering og dermed deponering vil i sagens natur først være kendt, når anlægsprojektet er afsluttet, og der er udarbejdet endeligt byggeregnskab.