



Referat - Åben dagsorden

Hjørring Byråd 2018-2021

Borgmesterkontoret

Mødedato: 30. oktober 2019
Mødet påbegyndt: kl. 18:00
Mødet afsluttet: kl. 18:30
Mødested: Hjørring Rådhus, Springvandspladsen 5
Fraværende: Thomas Klimek og Helmuth Zickert

Følgende sager behandles:

Pkt. Tekst	Side
1 Godkendelse af dagsorden	2
2 Budget og Takster 2020 - Socialtilsyn Nord	3
3 Buen 9A-F, Hjørring - Nedlæggelse af ældreboliger og indgåelse af institutionslejemål	6
4 BoVendia afd. 7 - fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond	11
5 BoVendia ansøger om godkendelse til lejeforhøjelser for afd. 7	15



00.00.00-A26-2-18

1. Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Den ordinære dagsorden samt den åbne og den lukkede tillægsdagsorden blev godkendt.

Thomas Klimek og Helmuth Zickert deltog ikke i mødet.



27.00.00-Ø00-6-17

2. Budget og Takster 2020 - Socialtilsyn Nord

Resumé

Budget og Takster 2020 for Socialtilsyn Nord fremlægges hermed til Byrådets godkendelse.

Socialtilsyn Nord har udarbejdet et budget for 2020, der medfører et fald i budgettet på 1,6 % eller 0,572 mio. kr.

Sagsfremstilling

Socialtilsyn Nord godkender og fører driftsorienteret tilsyn med tilbud og plejefamilier i 10 nordjyske kommuner samt Silkeborg Kommune, Region Nordjylland og Region Midtjylland.

Af Lov om Socialtilsyn fremgår hvilke specialiserede tilbud og plejefamilier, som er omfattet af tilsynet. Det drejer sig om:

- Plejefamilier
- Botilbud til borgere med handicap og/eller psykiske lidelser
- Døgntilbud til børn og unge
- Krisecentre
- Forsorgshjem
- Stofmisbrugsbehandlingstilbud
- Alkoholmisbrugsbehandlingstilbud
- Botilbudslignende boformer i form af hjælp og støtte efter lov om social service §§ 83-87, 97,98
- BPA-arbejdsgivervirksomheder

Socialtilsynet finansieres af de indtægter, der opkræves af tilbuddene og kommunerne, hvorfor Socialtilsynet er udgiftsneutral for Hjørring Kommune.

Det udarbejdede budget for 2020 udgør i alt kr. 35,1 mio. kr. mod 35,6 mio. kr. i 2019, jf. Tabel 1.



Tabel 1: Udviklingen i budgettet fra Budget 2019 til Budget 2020:

	År 2019 (i 2020 priser)	År 2020
Budget samlet	35,6	35,1
Heraf tilbudsafdelingen	15,0	15,6
Heraf Plejefamilieafdelingen	20,6	19,5

Budget 2020 for Socialtilsyn Nord er udarbejdet med følgende ændringer af opgaveporteføljen:

- Der forventes en nedgang i antallet af plejefamilier på 6,9% eller 85 plejefamilier, hvorimod der forventes en stigning i antallet af tilbud på 4,0% eller 12 tilbud.
- For plejefamilieområdet er der med virkning for år 2020 ny/ændret lovgivning på området. Formålet med lovændringen er at sikre mere kvalitet i plejefamilieanbringelserne, hvorfor alle nygodkendelser bliver mere omfattende. Der er således i Budget 2020 afsat ekstra timer til tilsynsbesøg, analyse og rapportskrivning.
- Endelig er overført overskud fra Budget 2018 på 1,0 mio. kr. overført til Budget 2020, og indregnet i takster og objektiv finansiering for 2020.

Budget og Takster for Socialtilsyn Nord har været drøftet på møde i KKR den 6. september 2019, hvor KKR tog budgettet og taksterne til efterretning.

Der henvises til Bilag 1 for nærmere uddybning af Budget 2020, samt Bilag 2 der viser en samlet oversigt over Socialtilsyn Nord's takstkategorier.

Lovgrundlag

Lov om Socialtilsyn.

Økonomi

Der er for Budget 2020 ændret praksis for takstopkrævningen. I stedet for en halvårlig opkrævning på ca. 17. mio. kr. primo og medio året, opkræves tilsynstaksten fremover kun 1 gang årligt svarende til ca. 34 mio. kr. primo året. Ændringen sker af ressourcehensyn, og er i overensstemmelse med praksis i de øvrige 4 Socialtilsyn.

Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser

Ingen bemærkninger.



Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Budget 2020 - Socialtilsyn Nord.
2. Takstblad 2020 - Socialtilsyn Nord.

Direktionen indstiller,

at Sundheds- Ældre og Handicapudvalget overfor Økonomiudvalg og Byråd anbefaler

- at budget 2020 for Socialtilsyn Nord godkendes
- at takstblad 2020 for Socialtilsyn Nord godkendes

Historik

Sundheds-, Ældre- og Handicapudvalget 2018-2021, 2. oktober 2019:

Sundheds-, Ældre- og Handicapudvalget godkendte indstillingen
Lone Olsen deltog ikke i mødet

Økonomiudvalget 2018-2021, 21. oktober 2019:

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Beslutning

Økonomiudvalgets indstilling blev godkendt.

Thomas Klimek og Helmuth Zickert deltog ikke i mødet.



03.01.04-S00-1-18

3. Buen 9A-F, Hjørring - Nedlæggelse af ældreboliger og indgåelse af institutionslejemål

Resumé

Domea Hjørrings ældreboliger på Buen 9 foreslås omdannet til erhvervslejemål med henblik på udvidelse af Hjørring Kommunes kapacitet for botilbud efter Servicelovens § 107.

Sagsfremstilling

Ejendommen Buen 9A-F er ejet af boligselskabet Domea Hjørring og opført i 2002-3 efter ønske fra Hjørring Kommune, der dengang ønskede nye og mere tidssvarende boliger til især yngre handicappede.

Ejendommen er en 4-etagers bygning beliggende centralt i den vestlige del af Hjørring midtby. I ejendommen er der 23 store 1-værelses beboelseslejligheder med eget badeværelse, men uden separat soveværelse. Indretning og adgangsforhold er meget handicapvenlige.

I stueplan anvendes boligerne pt. som et botilbud med 5 lejligheder, hvor man også finder fælles opholdsrum, depot, bad og toilet samt udeareal til hver enhed. På 1., 2. og 3. etage findes der i alt 18 lejligheder med egen altan på hver etage.

Alle boligerne har siden opførelsen været mærket som ældreboliger med anvisningsret og husleje garanti fra Hjørring Kommune. Huslejen ligger på 5.873-6.903 kr./md. pr. lejlighed. Lejen er, som det gælder alle almene boliger, fastlagt som en såkaldt balanceleje på baggrund af de oprindelige udgifter til opførelse og finansiering af byggeriet efter principperne almenboliglovgivningen, og den kan, uanset om den konstateres at overskride markedsværdien, ikke sænkes, så længe boligerne har status af almenboliger.

Den forholdsvis høje husleje har sammen med fraværet af separate soveværelser gjort, at det lige fra starten har været svært for kommunens visitation at finde borgere, der ønsker at flytte ind som lejere i boligerne. Pt. er således 12 af de 23 lejligheder ledige.



Fremtidig anvendelse

Som en del af budget 2017-20 blev der besluttet at arbejde for en udvidelse af botilbuddet Buen. I forbindelse med en kvalificering af denne beslutning er det blevet tydeligt, at der generelt er brug for yderligere pladser på botilbudsområdet i Hjørring Kommune. Gennemgangen af det fremtidige behov har vist, at der er en stigende efterspørgsel efter pladser i § 107 tilbud (midlertidige boliger). Der har efterfølgende været arbejdet med projektet både i regi af Domea og internt i forvaltningen som en del af en samlet plan for det specialiserede socialområde, der blev præsenteret på Byrådets temamøde i maj 2019. Den fremtidige målgruppe vil blive borgere med ADHD og borgere med almene sindslidelser.

Forvaltningens dialog med Domea er mundet ud i en anbefaling om at omdanne boligerne fra ældreboliger til botilbud efter serviceloven ved at:

- udskille hele Buen 9 som en særskilt afdeling
- nedlægge boligerne som almene ældreboliger
- lade kommunen leje hele afdelingen som et samlet erhvervslejemål på en 30-årig kontrakt - fortsat benyttelse af fælleshuset nr. 11 reguleres i en tilknyttet brugsretsaftale.

Botilbuddet i stueetagen med dens nuværende 5 beboere og medarbejdere forventes flyttet samlet til nyt botilbud.

De øvrige beboere, p.t. 6 personer, der ikke bor i botilbuddet i stueetagen, vil enten kunne visiteres til andre ledige ældreboliger i kommunen eller fortsat blive boende som kommunens lejere. De er bekendt med, at de i givet fald vil bo midt i et kommunalt botilbud til handicappede borgere. Denne konstruktion er set både i forbindelse med etablering af botilbuddet Bispehuset og botilbuddet Sjællandsgade, hvor der fortsat bor borgere uden tilknytning til botilbuddet. Der vil umiddelbart efter overtagelse af lejemålet kunne etableres et botilbud på de 2 øverste etager til 10 borgere. I forbindelse med flytning af botilbuddet i stueetagen vil der efterfølgende blive etableret endnu et botilbud med 10 pladser. Begge tilbud bliver erstatningstilbud for allerede eksisterende botilbud.

Efter udløbet af den foreslåede 30-årige kontraktperiode vil kommunen frit kunne vælge at forlænge lejemålet eller at afslutte det. I denne situation vil kommunen herefter være fri af økonomiske forpligtelser over for Domea Hjørring - i modsætning til situationen hvis boligerne fortsat har status som ældreboliger, hvor tomgangsgarantien i princippet gælder helt uden tidsbegrænsning.

På Hjørring Kommunes foranledning er der udarbejdet forslag til lejekontrakt (bilag 1).



Hele forslaget om ommærkning, udskillelse og udlejning til institutionsformål har været behandlet af beboerdemokratiet i Domea Hjørring, og er godkendt af såvel afdelingsmødet i afd. 52 Buen, som af selskabets bestyrelse.

De nuværende beboere er informeret om forslagets indhold på et orienteringsmøde afholdt af forvaltningen.

Lovgrundlag

Serviceoven § 107 vedr. at Kommunalbestyrelsen skal tilbyde midlertidigt ophold til personer med betydelig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne.

Almenboligloven: Boligerne er som nævnt ovenfor opført og drives i dag efter bestemmelserne i Almenboligloven. Denne lovs § 161, stk. 1 og 2, giver mulighed for at etablere botilbud efter Serviceoven i et eksisterende alment byggeri ejet af en almen boligorganisation. Der skal indgås en aftale herom mellem kommunen og boligorganisationen. Der kan således udskilles et antal boliger fra en almen boligafdeling eller en hel afdeling med henblik på anvendelse som botilbud. De pågældende boliger skal fremover udgøre en selvstændig afdeling, jf. Almenboliglovens § 163, stk. 3. Lokalerne til botilbuddet skal udlejes til kommunen efter reglerne i Erhvervslejeloven, jf. Almenboliglovens § 161, stk. 3.

Den nye afdeling skal have skøde på lokalerne, hvilket indebærer, at der må foretages enten en udmatrikulering eller en ejerlejlighedsopdeling. Kommunen indberetter nedlæggelsen af de almene ældreboliger til Udbetaling Danmark, når der som her indestår statslån, statsgaranterede lån eller lån der ydes statslig ydelsesstøtte. Udbetaling Danmark afgør så, om forudsætningerne for støtten er ændret, således, at den helt eller delvist skal bortfalde for fremtiden, jf. almenboliglovens § 28, stk. 3-4. Den hidtil opnåede støtte skal ikke tilbagebetales, da støtten først bortfalder på det tidspunkt, hvor lokalerne tages i brug til ikke støtteberettigede formål.

Ved salg af almene boliger stiller Landsbyggefonden normalt krav om en andel af nettoprovenuet ved salget, men Landsbyggefonden opkræver ikke midler ved omdannelse af almene boliger til anvendelse som botilbud, idet der ikke er et provenu fra et salg.

Kommunens lejekontrakt med boligorganisationen indebærer, at kommunen skal benytte eventuel ledig låneramme eller deponere, jf. henholdsvis § 3, stk. 1, § 5, stk. 1, og § 6, i bekendtgørelse nr. 1580 af 17. december 2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. og § 2, stk. 1, § 4, stk. 1.



Økonomi

Kommunens forventede udgifter til tomgangsleje i Buen 9 som ældreboliger udgør 0,865 mio. kr. for 2019. Dette vil således være en årlig besparelse ved en ommærkning og fuld indfasning. Projektet vil dermed bidrage til at nedbringe handicapområdets nuværende merforbrug.

Domea har opgjort den forventede årlige leje for de 24 lejligheder til 1,096 mio. kr.. Den endelige husleje for lejemålet fastsættes imidlertid først, når udlejers udgifter, herunder også eventuelle ydelser på lån, er endeligt afklaret. Det afventer således forvaltningens vurdering af renoveringsbehovet i forbindelse med nuværende beboeres fraflytning og ændret anvendelse af lokalerne.

Når botilbuddet er i drift, vil kommunen modtage egenbetaling fra beboerne. SÆH-udvalget vil på et senere tidspunkt blive forelagt en sag om den fremtidige anvendelse af Buen, hvor planerne for driften af det kommende tilbud udfoldes, herunder den endelige driftsøkonomi.

Den fremtidige udgift vil kunne afholdes inden for det samlede budget til kapacitetsudvidelser på voksen-handicapområdet. Udgiften skal ses som et alternativ til at købe dyrere pladser uden for kommunen.

Indgåelse af en 30-årig lejekontrakt vil udløse et krav om deponering. Såfremt denne fastsættes med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering for hele ejendommen og Domeas foreløbige fordelingstal vil der blive tale om en deponering på 13,4 mio. kr. Det deponerede beløb frigives til kommunen med 1/25 årligt.

Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser

Personalet tilknyttet det eksisterende botilbud i stueetagen forudsættes uændret tilknyttet de nuværende beboere, også på en eventuelt ny adresse.

Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Udkast til lejekontrakt.



Direktionen indstiller,

at Sundheds-, Ældre- og Handicapudvalget over for Økonomiudvalg og Byråd anbefaler:

- at boligerne Buen 9A-F nedlægges som almene ældreboliger,
- at Buen 9 udskilles som en særlig afdeling under Domea Hjørring,
- at de nuværende beboere tilbydes visitation til andre ældreboliger efter eget valg - alle flytteudgifter betales af Hjørring Kommune,
- at der på baggrund af det fremsendte kontraktforslag indgås en samlet, 30-årig lejeaftale mellem Hjørring Kommune og Domea Hjørring vedr. hele den nye afdeling fra 1. januar 2020 eller senere,
- at deponeringen på anslået 13,40 mio. kr. finansieres af kassebeholdningen, og
- at Sundheds-, Ældre- og Handicapudvalget herefter træffer beslutning om den fremtidige anvendelse af lejemålet

Historik

Sundheds-, Ældre- og Handicapudvalget 2018-2021, 2. oktober 2019:

Sundheds-, Ældre- og Handicapudvalget anbefalede indstillingen
Lone Olsen deltog ikke i mødet

Økonomiudvalget 2018-2021, 21. oktober 2019:

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Beslutning

Økonomiudvalgets indstilling blev godkendt.

Thomas Klimek og Helmuth Zickert deltog ikke i mødet.



03.02.00-A00-3-19

4. BoVendia afd. 7 - fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond

Resumé

Økonomiudvalget skal tage stilling til Landsbyggefondens meddelelse om fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser (færdigudbetalte lån) til BoVendias dispositionsfond, gældende for BoVendias afdeling 7.

Sagsfremstilling

Med forbehold for Hjørring Kommunes stillingtagen har Landsbyggefonden over for Bovendia, afd. 7 meddelt fritagelse for indbetaling til Bovendias dispositionsfond.

Fritagelsen gælder for de midler, der fremkommer i forbindelse med udamortiserede lån (færdigudbetalte, beregnet af de oprindelige lån der stammer fra opførslen af afdelingen). Af de midler skal 2/3 som hovedregel indbetales til Landsbyggefonden (2/3) og 1/3 til Bovendias egen dispositionsfond (1/3).

Hvis Byrådet meddeler fritagelse, skal de fritagne midler anvendes til betaling af låneydelser i forbindelse med forskellige udvendige og indvendige renoveringsarbejder. Alternativet vil sandsynligvis være, at låneydelserne i stedet skal betales via huslejeforhøjelse.

Landsbyggefonden har godkendt en samlet anvendelsesramme på 6,715 mio. kr. til pågældende arbejde, som kan dækkes af de fritagne midler.

Afdeling 7 har en reguleringskonto med opsparede midler, hvor saldoen pr. 31. december 2018 udgjorde 3,471 mio. kr. Midlerne fra reguleringskontoen vil indgå som medfinansiering af ovenstående renoveringsarbejder. Differencen mellem reguleringskontoens saldo og op til de 6,715 mio. kr. (ca. 3,245 mio. kr.) skal lånefinansieres. Låneydelserne finansieres af de fritagne midler. Den del af de fritagne midler, der eventuelt ikke anvendes til betaling af låneydelser, skal henlægges på reguleringskontoen.

I henhold til Landsbyggefondens meddelelse, fastsættes det endelige fritagelsesbehov af Landsbyggefonden, når renoveringsarbejdet er gennemført. Det vil



ske på baggrund af revideret byggeregnskab, som BoVendia skal fremsende til Landsbyggefonden.

En del af det arbejde der skal gennemføres inden for Landsbyggefondens godkendte anvendelsesramme, har direkte fysisk sammenhæng til sag, der omhandler lejeforhøjelse i forbindelse med renovering af køkken og bad i afd. 7.

Fritagelse for indbetaling til egen dispositionsfond i forhold til BoVendias disponible dispositionsfond:

	BoVendia	Måltal	Tvilling	Benchmark
2018	186	5.655	3.711	6.884
2017	1.547	5.588	-	6.802

Værdierne er angivet i kr. og er pr. lejemålsenhed (LME).

BoVendia havde i 2018; 3.471 LME. Det bemærkes, at saldoen på den disponible del i 2018 udgjorde 0,646 mio. kr. Der blev i 2018 overført 0,500 mio. kr. til dispositionsfonden fra BoVendias egenkapital.

- Måltal: Når måltallet er opnået, skal afdelingerne ikke længere indbetale et årligt fast bidrag pr. LME til dispositionsfonden.
- Tvilling: Værdien er et gennemsnit, beregnet blandt 10 boligorganisationer, der er sammenlignelige med BoVendia. Kilde: Landsbyggefondens statistikbank.
- Benchmark: Benchmarkværdien er fastsat til medianen. Værdien fremgår af den årlige styringsrapport, som alle boligorganisationer indberetter til.

Byrådet har for regnskabsperioden 2018-2021 givet BoVendia dispositionsfonds-fritagelse for dækning af afdelingernes tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning.

Dispositionsfondens saldo og saldoudvikling skal ses i det lys, at der historisk har været gennemført forskellige driftsstøttesager i BoVendias afdelinger, hvortil dispositionsfonden bidrager. De gennemførte helhedsplaner i vestbyen, der vedrører tre afdelinger, modtog i 2018 ca. 2,500 mio. kr. i bidrag fra dispositionsfonden. Meddeles der fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond, vil det ikke styrke BoVendias dispositionsfond.



Vejledende konsekvenser for huslejen ved ikke at meddele fritagelse:

Hvis der ikke meddeles fritagelse, skal lånebehovet på det forventede 3,245 mio. kr. finansieres på anden måde. Det skal sandsynligvis ske via huslejeforhøjelse, der tillægges de i forvejen besluttede huslejeforhøjelser, der følger af afdelingens køkken- og toiletprojekt.

Administrationen har udarbejdet en vejledende konsekvensberegning for huslejeforhøjelserne, der resulterer i en månedlig gennemsnitlig ekstra stigning pr. bolig på 131 kr. Forudsætningerne for beregningen fremgår af nedenstående tabel.

Lånebehov	3.245.000 kr.
Årlig ydelse	144.889 kr.
Årlig gennemsnitlig ekstra stigning pr. bolig (92)	1.575 kr.
Månedlig gennemsnitlig ekstra stigning pr. bolig	131 kr.
Låneforudsætninger	Fast rente
Rente & bidrag	2%
Løbetid	30 år

Ønskes der en specificeret huslejberegning, der viser forhøjelserne for de enkelte boligtyper, forudsætter det bidrag fra BoVendia. Oversigt over huslejeforhøjelserne som følge af køkken- og toiletprojekt er vedlagt som bilag.

Meddeles der ikke fritagelse, kræver det fornyet sagsbehandling ved BoVendia, herunder inddragelse af beboerdemokratiet ved afdeling 7, før sagen igen kan behandles af byrådet. Det skyldes, at beboerdemokratiet har godkendt projektet ud fra den forudsætning, at lånebehovet skal finansieres af fritagelsen. Det vil forsinke projektet og licitationstilbuddet skal evt. modificeres.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 47.

Økonomi

Sagen har aktuelt ingen økonomiske konsekvenser for Hjørring Kommune.

Det forventede maksimale lånebehov til projektet, er differencen mellem reguleringskontoens nuværende saldo og den af LBF godkendte anvendelsesramme på 6,715 mio. kr. (ca. 3,245 mio. kr.)



Eftersom den sluttelige saldo på afdelingens reguleringskonto ikke kendes, hjemtages BoVendia først lånet, når projektet er gennemført. Udgifterne i byggeperioden finansieres via afdelingens mellemregning.

Det endelige lån skal godkendes af Hjørring Kommune. BoVendia har oplyst, at der vil blive hjemtaget et ustøttet lån.

Realkredit Danmark har ud fra den forudsætning foretaget en vejledende garantiberegning ud fra BoVendias forventede lånebehov til projektet. Beregningen viser, at det ud fra de oplyste forudsætninger, ikke vil være nødvendigt med kommunal garantistillelse.

Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Bilag

Ingen.

Direktionen indstiller,

- at Økonomiudvalget tager stilling til om de, iht. Landsbyggefondens meddelelse, vil give afdeling 7, fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til BoVendias dispositionsfond

Historik

Økonomiudvalget 2018-2021, 21. oktober 2019:

Økonomiudvalget anbefaler, at Byrådet giver tilladelse til fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til BoVendias dispositionsfond.

Beslutning

Økonomiudvalgets indstilling blev godkendt.

Thomas Klimek og Helmuth Zickert deltog ikke i mødet.



03.02.00-K08-1-17

5. BoVendia ansøger om godkendelse til lejeforhøjelser for afd. 7

Resumé

BoVendia ansøger på vegne af afdeling 7, om tilladelse til lejeforhøjelse som følge af kommende renovering.

Sagsfremstilling

Lejeforhøjelser der overstiger 5 % skal indsendes til kommunalbestyrelsens godkendelse, forinden arbejdet igangsættes.

Pågældende lejeforhøjelser for afd. 7 skal bidrage til finansiering af låneoptag i forbindelse med forestående renovering af køkkener og badeværelser.

Projektbeskrivelse

Afdeling 7 består af 92 boliger, heraf 6 ungdomsboliger. Afdelingen er tilhørende i den vestlige del af Hjørring by. Boligerne er placeret på to boligafsnit, benævnt henholdsvis "Lundergaardsparken" og "Hubertusparken".

Renoveringen indebærer følgende:

- Udskiftning af køkkener i samtlige 92 boliger.
- Udskiftning af badeværelser i 29 boliger i Lundergaardsparken

Udskiftning af badeværelser i de resterende 29 boliger i Lundergaardsparken vil ske løbende, i det omfang de pågældende lejere ønsker, eller som senest i forbindelse med lejeskifte.

Beboerdemokratisk beslutningsforløb

Beslutningen om renovering er behandlet af de beboerdemokratiske organer, dvs. afdelingen og BoVendias bestyrelse. Forslag om køkkenrenoveringen er vedtaget med stort flertal, og forslag om badeværelserne er vedtaget med enstemmighed. Hertil kan tilføjes, at der ifølge afdelingens formand har været stor tilslutning blandt beboerne, bl.a. til de orienteringsmøder, der løbende har været afholdt om projektet.

Lejeforhøjelser

Renoveringen er beregnet til at medføre de i tabel 1-3 anviste lejeforhøjelser (specificeret beregning er vedlagt som bilag).



Tabel 1: Hubertusparken køkken

Boligtype	Størrelse m ²	Nuværende leje pr. måned i kr.	Ny husleje i kr.	Stigning %
1 vær.	25	1.994	2.106	5,6
1 vær.	26	2.038	2.155	5,7
2 vær.	66	3.845	4.142	7,7
2 vær.	68	3.939	4.245	7,8
3 vær.	74	4.201	4.534	7,9
3 vær.	76	4.288	4.630	8,0
3 vær.	82	4.548	4.917	8,1
3 vær.	83	4.597	4.970	8,1
3 vær.	85	4.683	5.065	8,2

Tabel 2: Lundergårdsparken kun køkken

Boligtype	Størrelse m ²	Nuværende leje pr. måned i kr.	Ny husleje i kr.	Stigning %
1 vær. ungd.	28	1.441	1.567	8,7
2 vær.	71	4.041	4.360	7,9
2 vær.	72	4.041	4.365	8,0
2 vær.	73	4.041	4.369	8,1
3 vær.	88	4.810	5.206	8,2
4 vær.	121	5.955	6.499	9,1

Tabel 3: Lundergårdsparken både køkken og bad

Boligtype	Størrelse m ²	Nuværende leje pr. måned i kr.	Ny husleje i kr.	Stigning %
1 vær. ungd.	28	1.441	1.653	14,7
2 vær.	71	4.041	4.644	14,9
2 vær.	72	4.041	4.653	15,1
2 vær.	73	4.041	4.661	15,3
3 vær.	88	4.810	5.558	15,6
4 vær.	121	5.955	6.983	17,3

Lejeforhøjelserne er beregnet på grundlag af den i tabel 4 anviste projektøkonomi og det hertil forventede lånebehov.



Tabel 4 - Projektøkonomi

	I mio. kr.
Samlede omkostninger	10,306
Bidrag fra henlæggelser i afd. 7	-0,600
Bidrag fra BoVendias trækningsret ved Landsbyggefonden	-0,750
Forventet lånebehov	8,956

Kreditforeningslån hjemtages, når projektet er gennemført. Omkostninger i byggeperioden afholdes via afdelingens mellemregning.

Udgangspunktet er et 30-årigt ustøttet kreditforeningslån. Der vil i henhold til vejledende garantiberegning fra Realkredit Danmark ikke blive behov for kommunal garantistillelse.

Ved ustøttede lån er der tale om lån, der optages til bygningsmæssige tiltag, uden der er ansøgt om støtte fra enten staten eller Landsbyggefonden. Med enkelte undtagelser forudsætter al låneoptagelse i en almen boligorganisations ejendomme kommunal godkendelse.

Finansieringen af de resterende 29 badeværelser vil på tilsvarende vis ske via egne bidrag og ustøttet lånoptag. Finansiering til renovering af badeværelse som følge af lejeskifte, er iht. den beboerdemokratiske beslutning fraflytter uvedkommende.

Afdelingens økonomiske forhold:

Afdelingen har gældsposter som anført nedenfor.

Kreditor	Restgæld i mio. kr.	Bemærk
Landsbyggefonden (Består af to lån)	8,725	Rente og afdragsfrit*
Realkredit Danmark	1,812	Ingen kommunal garanti

* Afdrag påbegyndes først, når ejendommens/afdelingens økonomi efter Landsbyggefondens skøn tillader, dog senest 50 år efter ejendommens ibrugtagning.

Afdelingens økonomiske forhold giver som helhed ikke anledning til bemærkninger.

Administrationen har noteret sig, at bestyrelsen for afd. 7 har påtegnet regnskab 2018 med to forbehold. Forbeholdene er behandlet i forbindelse med det årlige styringsdialogmøde med BoVendia. Administrationen anser ikke, at det forhold skal have indflydelse på behandlingen af pågældende renoveringsønske.



Boligernes efterspørgsel

BoVendia vurderer efterspørgslen på boligerne i afd. 7 som god.

Der har i 2018 været en højere fraflytningsgrad på familieboligerne end tidligere år, hvilket har givet en kritisk bemærkning i Landsbyggefondens obligatoriske afdelingsrapport. Omvendt er der i rapporten ikke registreret ledige boliger på skæringstidspunktet (1. februar 2019), ligesom der ikke er nogen aktuel ledighed. Begge forhold støtter således BoVendias vurdering.

Sammenholdt med opbakningen til projektet blandt afdelingens beboere må det antages, at lejeforhøjelserne ikke vil påvirke efterspørgslen negativt.

Lovgrundlag

Vedr. lejeforhøjelse:

- Almenboligloven § 164.
- Bekendtgørelsen om drift af almene boliger § 79.
- Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger § 10.

I henhold til Almenboligloven § 29 skal låneoptagelse godkendes af Hjørring Kommune. BoVendia ønsker først at indhente Hjørring Kommunes godkendelse til låneoptag, når projektet er gennemført.

Denne praksis er modsat den hidtidige kutyme for den interne sagsbehandling i tilsvarende sager, hvor låneoptagelse er blevet godkendt samtidig med lejeforhøjelse og dermed godkendt inden påbegyndelse af projektet.

BoVendia har oplyst, at det påregnes at optage et lån, tilsvarende de vilkår der fremgår af vedlagte vejledende lånetilbud.

- Hovedstol: 8,900 mio. kr.
- Løbetid: 30 år.
- Låntype: Kontantlån.
- Rente: Fast.

Økonomi

Det bemærkes, at der ikke er kommunal garantistillelse knyttet til eksisterende lån i afd. 7. Der vil i henhold til vejledende beregning fra Realkredit Danmark ikke være behov for kommunal garantistillelse i tilknytning til det forventede låneoptag på 8,900 mio. kr. Ud fra de forhold ses der ikke nogen kommunal risiko ved at imødekomme de ønskede lejeforhøjelser.



For nærværende er det uvist, hvorvidt låneoptag, som følge af en eventuel senere løbende renovering af de resterende 29 badeværelser, vil udløse kommunal garantistillelse.

Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Husleje, specificeret.
2. BoVendia Afd. 7 - Tilbud på ustøttet realkreditlån.

Direktionen indstiller,

at Økonomiudvalget anbefaler Byrådet:

- at godkende de fremsendte forslag til lejeforhøjelser på baggrund af beslutningen i beboerdemokratiet i afd. 7, og
- at godkendelsen er betinget af, at BoVendia efterfølgende fremsender ansøgning til Hjørring Kommune om godkendelse til låneoptag, uden kommunal garantistillelse

Historik

Økonomiudvalget 2018-2021, 21. oktober 2019:

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Beslutning

Økonomiudvalgets indstilling blev godkendt.

Thomas Klimek og Helmuth Zickert deltog ikke i mødet.