



Notat

Økonomistaben, Økonomisk Forvaltning

3.juni 2016

Side 1.

Notat vedr. økonomien i projekterne vedr. midlertidige boliger til flygtninge

Nærværende notat vil gennemgå beregninger af de økonomiske konsekvenser for de enkelte projekter vedr. midlertidige boliger til flygtninge, samt forudsætningerne herfor.

Der er for alle projekterne forudsat, at der kan bo to flygtninge pr. bolig og udlejningsgraden er forudsat at være 50 pct. Udlejningsgraden er et meget usikkert tal, idet udlejningsgraden afhænger af mange ting såsom hvor mange flygtninge, der kommer, i hvilken takt de kommer, om der er tale om enlige eller familier, mulighederne for at boligplacere permanent mv.

Vestergården, Lendum

Beskrivelse: På Vestergården i Lendum er der mulighed for at få råderet over 4 nuværende ældreboliger til flygtninge. Disse 4 boliger kan deles op, så der i alt bliver 8 boliger. Dermed kan der huses yderligere 16 midlertidigt boligplacerede flygtninge på Vestergården. Der er i dag stillet 16 boliger til rådighed på Vestergården til midlertidig boligplacering af flygtninge. Efter opnormeringen med 8 boliger kan Vestergården således huse i alt 48 midlertidigt boligplacerede flygtninge ved to beboere i hver bolig. Nedenstående beregninger vedrører udelukkende de 8 nye boliger på Vestergården.

Ombygnings-/indretningsudgift: Opdelingen af boligerne kan udføres for 0,056 mio. kr.

Finansiering: Tilskud fra puljen til etablering af midlertidige boliger og ombygning af egnede tomme bygninger til flygtninge kan maksimalt udgøre 50 pct. af bruttoudgifterne. Ved forudsat maksimalt tilskud udgør nettoudgiften således 0,028 mio. kr. Der vil skulle anvendes finansiering til at afholde denne udgift.

Låneadgang: Der er automatisk låneadgang til udgifter til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse i henhold til integrationsloven.

Huslejudgifter: Når boligerne på Vestergården er stillet til rådighed til midlertidig boligplacering for flygtninge betaler Hjørring Kommune huslejen uanset om boligen er udlejet eller ej. Med en månedlig husleje pr. bolig på 2.815 kr. og 8 boliger udgør huslejen årligt 0,270 mio. kr. Huslejen er inkl. forbrug.

Beboerens betaling: En enlig flygtning kan maksimalt opkræves kr. 2.152 pr. måned i husleje ved midlertidig boligplacering. Dette inkluderer forbrugsafgifter mv. Huslejen for boligerne på Vestergården er på 2.815 kr. pr. bolig pr. måned, hvorfor den enkelte flygtning vil blive opkrævet 2.152 kr. pr. måned ved en person i boligen, og 1.407 kr. ved to personer i boligen. I de fleste tilfælde vil boligerne blive fyldt op for at undgå problemer med senere at skulle flytte beboerne. Det forudsættes derfor, at den enkelte betaler den lave husleje. Med en forudsat udlejningsgrad på 50 pct. giver det en forudsat årlig huslejeindtægt på 0,135 mio. kr.

Refusion: Der ydes i 2016 og 2017 refusion på 50 pct. af kommunernes serviceudgifter til midlertidig indkvartering udover de udgifter, som afholdes af flygtningen selv. Refusionen ydes indenfor et loft på 2.000 kr. pr. måned pr. borger i midlertidig indkvartering, hvilket betyder, at selve refusionen udgør højst 1.000 kr. pr. måned pr. borger. Det er pt. uafklaret præcist hvordan refusionen og loftet beregnes, og der pågår drøftelser mellem KL og ministeriet herom. I nedenstående beregning er det forudsat, at refusionen ydes for nettoudgifterne til husleje efter flygtningenes betaling, og at loftet beregnes ved antal flygtninge pr. måned (det



er i øvrigt forudsat i beregningen, at flygtninge er helårspersoner). Beregningerne kvalificeres, når refusionsreglerne er meldt klarere ud.

Den årlige huslejeudgift er på 0,270 mio. kr. og den forudsatte huslejeindtægt er på 0,135 mio. kr. Derved forudsættes en nettoudgift på 0,135 mio. kr., hvilket giver en årlig refusion på 0,068 mio. kr. pr. år ved 50 pct. refusion.¹

Sparede tomgangsudgifter, SÆH: Hjørring Kommune afholder i dag udgifter til tomgangsleje for ældreboligerne på Vestergården. Såfremt de 4 boliger stilles til rådighed for flygtninge, vil det derfor medføre en besparelse på tomgangsudgifter under Sundheds- Ældre- og Handicapudvalget.

Den samlede økonomi: Med ovenstående forudsætninger kan driftsøkonomien for projektet sammenstilles som i tabel 1 herunder:

Tabel 1: Driftsudgifter og indtægter vedr. Vestergården, Lendum, mio. kr.

	2016	2017	2018	2019	2020
Huslejeudgifter inkl. forbrug	0,090	0,270	0,270	0,270	0,270
Beboerens huslejebetaling	-0,054	-0,162	-0,162	-0,162	-0,162
Refusion	-0,018	-0,054	0,000	0,000	0,000
Samlet nettoudgift	0,018	0,054	0,108	0,108	0,108

Note: Der er forudsat 4 måneders drift i 2016 og helårsdrift i 2017-2020. Der er ikke medregnet en årlig besparelse på tomgangsleje under SÆH.

Kollegieboligerne, Nordbovej

Beskrivelse: Den nuværende afdeling 1901 er et kollegiebyggeri med 24 små boliger, der pt. står tomme. Boligerne er i dårlig stand og med utilstrækkelige el-, vand- og varmeinstallationer. Asylcenter Brovst / Jammerbugt Asylafdeling har tidligere i en 5 måneders periode benyttet kollegieboligerne til indkvartering af asylansøgere. Bygningen blev imidlertid rømmet igen, da det blev vurderet, at dens generelle stand er for ringe. Det drejer sig dels om problemer med fugt, utætte vinduer mv., dels om de tekniske installationer, der er i dårlig stand og for el-installationernes vedkommende også underdimensionerede i forhold til nutidens behov. Det er dog Domeas egen vurdering, at stedet med en nødtørfdig renovering i størrelsesordenen 0,500 mio. kr. igen vil kunne anvendes til midlertidig indkvartering af flygtninge i en kortere årrække. Ejendommen står pt. tom og har gjort det siden 2007 bortset fra den

¹ Loftet for refusionen isoleret til de beskrevne boliger på Vestergården beregnes ud fra forudsætningen om udlejningsgrad og kapacitet. Der er kapacitet til 16 personer pr. måned svarende til 192 månedspersoner på årsbasis. Med en udlejningsgrad på 50 pct. giver det 96 månedspersoner på årsbasis. Med disse forudsætninger vil refusionen ydes indenfor et loft på 0,192 mio. kr. – og med en refusion på 50 pct. vil refusionen således maksimalt kunne udgøre 0,096 mio. kr. pr. år. Idet den forudsatte refusion er under dette loft regnes der med 50 pct. refusion. Det bemærkes i øvrigt, at beregningen er isoleret til udgifterne til det konkrete projekt, og at refusionen kan blive mindre, såfremt loftet for refusion overskrides for Hjørring Kommunes samlede udgifter til midlertidig boligplacering.



nævnte 5 måneders periode i 2015. Der er fra Hjørring Kommune givet tilladelse til nedrivning.

Ombygnings-/indretningsudgift: Den nødtørftige renovering kan jf. Domeas vurdering udføres for 0,500 mio. kr.

Finansiering: Tilskud fra puljen til etablering af midlertidige boliger og ombygning af egnede tomme bygninger til flygtninge kan maksimalt udgøre 50 pct. af bruttoudgifterne. Ved forudsat maksimalt tilskud udgør nettoudgiften således 0,250 mio. kr. Der vil skulle anvendes finansiering til at afholde denne udgift.

Låneadgang: Der er automatisk låneadgang til udgifter til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse i henhold til integrationsloven.

Huslejudgifter: Huslejen udgør 2.800 kr. pr. måned pr. bolig. Dertil skal lægges forbrugsafgifter, som er skønnet til at være ca. 1.400 kr. pr. måned ved to beboere pr. bolig. Den samlede husleje inkl. forbrug forudsættes således at være på 4.200 kr. pr. måned svarende til 2.100 kr. pr. beboer. For kollegieboligerne på Nordbovej, der er almene boliger, vil der kun være udgifter til husleje, når der bor flygtninge i en bolig. De årlige husleje udgifter forudsættes derfor at være på 0,726 mio. kr. ved den forudsatte udlejningsgrad på 60 pct.

Beboerens betaling: En enlig flygtning kan maksimalt opkræves kr. 2.152 pr. måned i husleje ved midlertidig boligplacering. Dette inkluderer forbrugsafgifter mv. Huslejen for boligerne forudsættes at være på 4.200 kr. pr. bolig pr. måned, hvorfor den enkelte flygtning vil blive opkrævet 2.152 kr. pr. måned ved en person i boligen, og 2.100 kr. ved to personer i boligen. I de fleste tilfælde vil boligerne blive fyldt op for at undgå problemer med senere at skulle flytte beboerne. Det forudsættes derfor, at den enkelte betaler den lave husleje. Med en forudsat udlejningsgrad på 50 pct. giver det en forudsat årlig huslejeindtægt på 0,726 mio. kr.

Refusion: Idet der kun betales husleje ved benyttelse af boligerne, og beboerne jf. ovenfor forudsættes at betale den fulde husleje, vil der ikke være refusionsberettigede udgifter.

Den samlede økonomi: Med ovenstående forudsætninger kan driftsøkonomien for projektet sammenstilles som i tabel 2 herunder:

Tabel 2: Driftsudgifter og indtægter vedr. Kollegieboligerne, Nordbovej, mio. kr.

	2016	2017	2018	2019	2020
Huslejudgifter inkl. forbrug	0,242	0,726	0,726	0,726	0,726
Beboerens huslejebetaling	-0,242	-0,726	-0,726	-0,726	-0,726
Refusion	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Samlet nettoudgift	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Note: Der er forudsat 4 måneders drift i 2016 og helårsdrift i 2017-2020.



De tidligere børnehaver i Sindal

Beskrivelse: Projektet består af ombygning af tre tidligere børnehaver i Sindal beliggende på adresserne Østergade 27 og 29 samt Møllebakken 5.

Østergade 27 er en bygning på i alt 544 m² excl. kælder, hvor der kan etableres i alt 14 værelser af varierende størrelse fordelt på husets 3 plan. I stueetagen er der fælles toilet- og bade faciliteter samt ét af husets køkkener, på 1. sal forefindes endnu et køkken, mens 2. salen vil være udnyttet med 2 værelser, fællesrum og gangareal.

Østergade 29 er et hus i et plan på 160 m², hvor der kan indrettes 5 værelser af varierende størrelse. Huset indeholder to toilet-/baderum og har gode fællesarealer og et stort køkken. Denne bygning kan indrettes til permanente boliger på et senere tidspunkt (eventuel indretning til permanente boliger vil dog medføre en udgift af ukendt størrelse, bl.a. til individuelle forbrugsmålere mv.).

Møllebakken 5 er på 320 m² inkl. kælder, som kan anvendes til beboelse. Der kan etableres i alt 9 værelser i kælder og stueplan, og husets køkken, toilet- og bade faciliteter forefindes i kælderen.

Projektet i Sindal kan etapeopdeles, hvor der startes med de mest velegnede og/eller billigste bygninger. Det bemærkes sidst, at den ene bolig potentielt kan omdannes til permanent bolig på et senere tidspunkt.

Ombynings-/indretningsudgift: Den samlede udgift for ombygning af de tre tidligere børnehaver udgør 4,438 mio. kr.

Finansiering: Tilskud fra puljen til etablering af midlertidige boliger og ombygning af egnede tomme bygninger til flygtninge kan maksimalt udgøre 50 pct. af bruttoudgifterne. Ved forudsat maksimalt tilskud udgør nettoudgiften således 2,219 mio. kr. Der vil skulle anvises finansiering til at afholde denne udgift.

Låneadgang: Der er automatisk låneadgang til udgifter til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse i henhold til integrationsloven.

Huslejudgifter: Boligerne vil være af forskellig størrelse fra 17 m² til 41 m² inkl. fællesarealer. Huslejen er beregnet individuelt for den enkelte bolig på baggrund af antallet af kvadratmeter, hvorfor huslejen varierer fra 1.628 kr. for den billigste bolig til 7.420 for den dyreste. Den gennemsnitlige husleje er på 3.258 kr. og med samlet 28 boliger giver den en årlig udgift på 1,094 mio. kr. Idet bygningerne er kommunalt ejede afregnes huslejen internt i kommunen gennem en intern huslejemodel, og generer således en tilsvarende indtægt. Huslejen er baseret på markedslejen for 1-værelses boliger i Sindal.

Beboerens betaling: En enlig flygtning kan maksimalt opkræves kr. 2.152 pr. måned i husleje ved midlertidig boligplacering. Dette inkluderer forbrugsafgifter mv. I de fleste boliger vil huslejen være under loftet ved to personer i boligen. Der regnes derfor med den gennemsnitlige husleje pr. bolig på 3.258 kr. pr. måned og to personer i hver bolig, hvorfor huslejen pr. beboer således forudsættes at være på 1.629 kr. pr. måned. Med en forudsat udlejningsgrad på 50 pct. giver det en forudsat årlig huslejeindtægt på 0,547 mio. kr.



Refusion: Den årlige huslejeudgift er på 1,094 mio. kr. og den forudsatte huslejeindtægt er på 0,547 mio. kr. Derved forudsættes en nettoudgift på 0,547 mio. kr., hvilket giver en årlig refusion på 0,274 mio. kr. pr. år ved 50 pct. refusion.²

Den samlede økonomi: Med ovenstående forudsætninger kan driftsøkonomien for projektet sammenstilles som i tabel 3 herunder:

Tabel 3: Driftsudgifter og indtægter vedr. Kollegieboligerne, Nordbovej, mio. kr.

	2016	2017	2018	2019	2020
Huslejeudgifter inkl. forbrug	0,364	1,094	1,094	1,094	1,094
Beboerens huslejebetaling	-0,182	-0,547	-0,547	-0,547	-0,547
Refusion	-0,091	-0,274	0,000	0,000	0,000
Samlet nettoudgift	0,091	0,273	0,547	0,547	0,547

Note: Der er forudsat 4 måneders drift i 2016 og helårsdrift i 2017-2020.

Det bemærkes, at huslejeudgiften hos ydelseskantoret samtidigt er en indtægt for kommunen gennem en intern huslejemodel.

Samlet økonomisk oversigt

I nærværende afsnit er anlægsudgifter og driftsudgifter for alle projekterne samlet under ét. I tabel 4 herunder er anlægsudgifterne samlet for projekterne, mens tabel 5 samler nettodriftsudgifterne.

Tabel 4: Anlægsudgifter og forudsat puljetilskud, mio. kr.

	2016
Vestergården, Lendum	0,056
Kollegieboligerne, Nordbovej	0,500
De tidligere børnehaver i Sindal	4,438
Forudsat puljetilskud	-2,497
I alt	2,497

Samlet viser de to tabeller en forudsat nettoanlægsudgift på 2,497 mio. kr., og en forudsat nettodriftsindtægt på 2,339 mio. kr. Det bør noteres, at der ikke er medregnet eventuelle lø-

² Loftet for refusionen isoleret til de beskrevne boliger i Sindal beregnes ud fra forudsætningen om udlejningsgrad og kapacitet. Der er kapacitet til 56 personer pr. måned svarende til 1.680 månedspersoner på årsbasis. Med en udlejningsgrad på 50 pct. giver det 840 månedspersoner på årsbasis. Med disse forudsætninger vil refusionen ydes indenfor et loft på 1,680 mio. kr. – og med en refusion på 50% vil refusionen således maksimalt kunne udgøre 0,840 mio. kr. pr. år. Idet den forudsatte refusion er under dette loft regnes der med 50 pct. refusion. Det bemærkes i øvrigt, at beregningen er isoleret til udgifterne til det konkrete projekt, og at refusionen kan blive mindre, såfremt loftet for refusion overskrides for Hjørring Kommunes samlede udgifter til midlertidig boligplacering.



bende drifts- og vedligeholdelsesudgifter til bygningerne i Sindal, som kommunen vil stå som udlejer af.

Table 5: Nettodriftsudgifter (- = indtægt), mio. kr.

	2016	2017	2018	2019	2020	2016-2020
Ydelseskantoret						
Vestergården, Lendum*	0,018	0,054	0,108	0,108	0,108	0,396
Kollegieboligerne, Nordbovej	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
De tidligere børnehaver i Sindal	0,091	0,273	0,547	0,547	0,547	2,005
Ydelseskantoret i alt	0,109	0,327	0,655	0,655	0,655	2,401
Huslejeindtægter	-0,364	-1,094	-1,094	-1,094	-1,094	-4,740
Netto på kommuneniveau	-0,255	-0,767	-0,439	-0,439	-0,439	-2,339

Note: * I nettodriftsudgifterne for Vestergården, Lendum er ikke medregnet en årlig besparelse på tomgangsleje under SÆH. Der er forudsat 4 måneders drift i 2016 og helårsdrift i 2017-2020.