



Åben dagsorden

Hjørring Byråd 2018-2021

Borgmesterkontoret

Mødedato: 30. oktober 2019
Mødet påbegyndt: kl. 18:00
Mødet afsluttet: kl.
Mødested: Hjørring Rådhus, Springvandspladsen 5
Fraværende:

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 dispositionsfondsfritagelse 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 lånehøvet 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, hjemtager 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.