



# 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-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 reovering.

### 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 reovering 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".

Reoveringen 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 Lundergårdsparken 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 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       |
| <b>Forventet lånebehov</b>                             | <b>8,956</b> |

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 reovering 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.