

Indholdsfortegnelse

Indledning.....	2
Sammenfatning	2
Afvikling af gæld:	2
Finansieringsplan:.....	2
Forudsætninger for nedlæggelse og afledte opmærksomhedspunkter.....	2
Afvikling af gæld	2
Gæld ved indfrielse af nuværende lån	2
Indbetaling af udamortiserede ydelser til LBF og egen henlæggelseskonto	2
Fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser	3
Finansieringsplan.....	3
Finansiering af indfrielse af eksisterende gæld	3

Indledning

Som en del af budgetaftalen vedr. Budget 2021-2024 blev det af Byrådet 7. oktober 2020 vedtaget, at fagudvalgene udarbejder beslutningsoplæg for kategori B-forslagene behandlet på Byrådets budgetseminar 14.-15. maj 2020 med henblik på en endelig beslutning senest juni 2021. Et af kategori B-forslagene på SÆH-området er "Ændret anvendelse af Ældrecenter Smedegården".

På den baggrund har Sundheds-, Ældre- og Handicapforvaltningen anmodet Økonomi & Finans samt Teknik- & Miljøforvaltningen om et oplæg der beskriver de økonomiske konsekvenser ved nedlæggelse af de 18 almene ældreplejeboliger på Smedegården i Bindslev.

Sammenfatning

På grundlag af nedenstående beskrivelse kan de økonomiske konsekvenser sammenfattes til følgende:

Afvikling af gæld:

- Nuværende tre indekslån skal indfries. Forventet udgift på ca. 12,2 mio. kr.
- Så længe Hjørring Kommune er juridisk ejer af bygningen, skal der desuden påregnes en fast årlig kommunal udgift på 0,690 mio. kr. der følger af Almenboliglovens bestemmelser for udamortiserede ydelser. Heraf skal 1/3 af beløbet indbetales til Hjørring Kommunes henlæggelseskonto og 2/3 skal indbetales til Landsbyggefonden.

Finansieringsplan:

- Finansiering af indfrielse af den nuværende restgæld i de tre lån skal ske via kassebeholdningen
- Anvisning af finansiering af årlig udgift på 0,690 mio. kr. til udamortiserede ydelser er udenfor dette notats fokusområde.

Forudsætninger for nedlæggelse og afledte opmærksomhedspunkter

Byrådet skal beslutte at nedlægge de almene kommunale ældreboliger på Smedegården. Beslutningen skal ikke godkendes af andre myndigheder, men beslutningen skal bl.a. anvendes som dokumentationsgrundlag i det videre forløb overfor Udbetaling Danmark, Landsbyggefonden (LBF) og KommuneKredit.

Hjørring Kommune er ansvarlig for, at der i kommunen findes et passende antal ældreboliger som kan udlejes til ældre og personer med handicap, som har behov for en sådan boligtype. Der bør derfor i beslutningsgrundlaget være en vurdering af, om Hjørring Kommune efter nedlæggelse af Smedegården, fortsat kan opfylde sin forsyningsforpligtigelse indenfor pågældende boligtype (Almenboligloven § 105).

Ved nedlæggelse af ældreboliger henledes opmærksomheden desuden til de generelle vilkår for opsigelse af nuværende lejere ved Smedegården (Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger¹ § 85).

Afvikling af gæld

Afsnittet er todelt.

1. Gæld der følger af at nuværende lån skal indfries.
2. Fast årlig omkostning efter indfrielse i henhold til Almenboliglovens bestemmelser for udamortiserede ydelser.

Gæld ved indfrielse af nuværende lån

De almene ældreboliger på Smedegården er belånt med tre indekslån ved KommuneKredit.

Ved nedlæggelse af boligerne skal de nuværende tre lån indfries. Det er ikke muligt at fortsætte med de nuværende støttede lån, ved blot at fjerne statsstøtten og efterfølgende lade lånene få status af ustøttede lån. Forespørgsel herom har været behandlet af bevillingskomiteen ved KommuneKredit i efteråret 2020.

Hovedlånet har udløb i 2039 og de øvrige to i 2041. KommuneKredit har med skæringsdato 31.12.2020 leveret en indikativ opgørelse for indfrielse af de tre indekslån. Opgørelsen viser en samlet udgift på 12,182 mio. kr. jf. tabel 1.

Tabel 1

Lån	Indfrielsesbeløb	Udløb
1	9.904.735	2039
2	2.172.728	2041
3	104.747	2041
Sum	12.182.210 kr.	

KommuneKredit gør opmærksom, på at beregningen skal tages med et mindre forbehold, idet obligationsserierne bag lånene handles forholdsvis sjældent og kursen dermed er usikker. Det er dog forvaltningens vurdering, at pågældende udgift til indfrielse giver en retvisende indikation på omkostningen og er egnet til pågældende formål.

Indbetaling af udamortiserede ydelser til LBF og egen henlæggelseskonto

Ved indfrielse af nuværende lån er Hjørring Kommune i henhold til Almenboliglovens bestemmelser vedrørende udamortiserede ydelser, efterfølgende forpligtiget til at indbetale 2/3 til Landsbyggefondens landsdispositionsfond og 1/3 til Hjørring Kommunes egen henlæggelseskonto.

¹ Omtales også Almenlejeloven

Indbetalingskravet opretholdes i udgangspunktet så længe Hjørring Kommune er juridisk ejer af bygningen og bortfalder først, hvis bygningen fjernes eller sælges til 3. mand.

Værdien af de udamortiserede ydelser beregnes af lånets sidste fulde helårlige ydelse ved ordinært udløb. Det vil for lån nr. 1 (tabel 1) svare til den samlede årlige ydelse der jf. det ordinære ydelsesforløb forfalder i 2038. I runde tal vil de samlede årlige udgifter hertil iht. de tre ydelsesforløb beløbe sig til ca. 0,690 mio. kr. med en fordeling på 0,460 mio. kr. til LBF og 0,230 mio. kr. til egen henlæggelseskonto.

Henlæggelseskontoen kan sammenlignes med dispositionsfonden i en almen boligorganisation. Hjørring Kommune har råderet over midlernes anvendelse, men forbruget af kontoens midler er afgrænset til formål inden for de almene kommunale ældreboliger. Fra den vinkel kan nettoudgiften der følger af bestemmelserne for udamortiserede ydelser, anses at være udgiften på 0,460 mio. kr. der årligt skal indbetales til LBF.

Fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser

Der er eksempler på, at LBF kan meddele fritagelse for indbetalingskravet. Det er konkret sket i forhold til Møllegården i Vrå.

Der eksisterer dog ikke en nedfældet praksis ved LBF om vilkårene for ansøgning om fritagelse. Men for at komme i betragtning til fritagelse, er det som minimum en forudsætning, at der er sket bortfald af likvide midler til den ejendom, der ansøges om fritagelse for. Hermed menes, at der ikke må være en indtægtsgivende aktivitet i bygningen. Så hvis Smedegården anvendes til andet kommunalt formål, er forudsætningen for fritagelse ikke til stede.

Driftsbekendtgørelsen for almene boliger § 45, stk. 6 åbner desuden op for, at der kan ansøges om fritagelse ved LBF for den 1/3 af beløbet, der indbetales til egen henlæggelseskonto. Proceduren for ansøgning skal ske ved kontakt til LBF.

Baseret på erfaringerne fra Møllegården og dialogen med LBF om forudsætningerne for fritagelse er vurderingen, at der ikke kan forventes fuld fritagelse for indbetalingskravet der vedrører de udamortiserede ydelser relateret til Smedegården. Det anbefales derfor, at der i det videre forløb budgetteres med den fulde forventede årlige udgift på 0,690 mio. kr.

Hvis der skal ansøges om fritagelse for indbetalingskravet, bør dialog med LBF først indledes efter boligerne er afmeldt som almene ældreboliger og den fremtidige aktivitet i ejendommen er sat i drift. Vurderingen følger af LBF' praksis om, at fonden i sådanne tilfælde tager individuel stilling fra sag til sag og at LBF ikke på forhånd udtaler sig om mulighederne for at opnå fritagelse for en given forpligtigelse.

Finansieringsplan

Ved nedlæggelse skal der både anvises finansiering til indfrielse af nuværende lån samt finansiering af fast årlig udgift, der følger af udamortiserede ydelser.

Finansiering af indfrielse af eksisterende gæld

Indfrielse af de nuværende tre indekslån skal ske ved træk på kommunens kassebeholdning. I denne forbindelse skal byrådet ansøges om en tillægsbevilling svarende til den samlede indfrielsessum.

Finansiering af årlig udgift til udamortiserede ydelser

Foruden finansiering til indfrielse af nuværende gæld skal der anvises finansiering af fast årlig udgift på ca. 0,690 mio. kr. til dækning af udamortiserede ydelser. Plan for finansiering heraf er udenfor dette notats fokusområde.

Oversigt over nuværende udgifter til de tre lån

Den samlede bruttoydelse på de nuværende tre indekslån er 0,695 mio. kr. Ved fratræk af statsstøtte til ydelserne på 0,077 mio. kr. reduceres de nuværende kommunale udgifter til renter og afdrag til lånene jf. kommunens resultatopgørelse til 0,618 mio. kr. Af denne udgift skal Hjørring Kommune i 2021 betale ca. 0,030 mio. kr. i ydelsesstøtte. Den resterende del af udgiften på 0,588 mio. kr. dækkes ind via huslejebetaling fra beboerne. Ved fuld udlejning af boligerne er den nuværende kommunale nettoudgift der relaterer til låneydelserne, således identisk med den kommunale ydelsesstøtte på 0,030 mio. kr.²

Konsekvenserne for de årlige finansielle omkostninger ved kassetræk er illustreret i nedenstående tabel.

² Udgift 2021. Hovedparten af den kommunale ydelsesstøtte bortfalder fra 2027 og bortfalder helt fra 2029.

Den nuværende situation	
Årlig udgift til de 3 lån vedr. Smedegården p.t.	695.003
- Heraf statsstøtte	77.182
Nettoudgift	617.821

Indfrielse af lån via kasetræk *	
Udgift til udamortiserede lån	463.335
Mindreudgift ift. nuværende situation	-154.486

* Ved valg af denne løsning vil den gennemsnitlige likviditet blive påvirket negativt, men der vil opnås en reduktion i de årlige udgifter på 154.486 kr.

Udarbejdet 16. april 2021 af:

Økonomi & Finans – Ulrik Hyttel.

Stab & Kultur v. Teknik & Miljø – Lars Nielsen.