

Den 20. august 2020 udsendte administrationen en anmodning om mailgodkendelse af nedenstående beslutningspunkt til samtlige bestyrelsesmedlemmer med seneste svar dato den 24. august 2020. Intet svar inden denne dato ville være ensbetydende med, at det enkelte bestyrelsesmedlem ikke godkendte beslutningspunktet.

Mailgodkendelse sendt til: Bestyrelsesmedlemmerne Kim Johansen, Erling Nielsen, Gunnar Sørensen, Gitte Rasmussen og Inge Gerd Christiansen.

REFERAT AF MAILGODKENDELSE SENDT TIL BESTYRELSEN DEN 20. august 2020

Beslutningspunkt:

1. Godkendelse af lånoptagelse, pantsætning og huslejestigning – afd. 572-0 Klippebo og 572-1 Servicearealet

Påbud

Bornholms Regionskommune (BRK) har påbudt Lejerbo Bornholm at sørge for, at brandsikkerheden på Plejecentret Klippebo bliver bragt i orden. Påbuddet kommer efter et påbud fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet til kommunerne om det samme for alle landets plejecentre.

Baggrund

Klippebo blev i sin tid opført med en dispensation fra kravet om at etablere sprinkleranlæg, idet Gudhjem Brandstation lå ved siden af plejecenteret. Brandstationen blev imidlertid lukket i 2014, dog uden at kommunen gjorde Lejerbo opmærksom på, at grundlaget for dispensationen var bortfaldet. Påbuddet fra BRK indebærer derfor nu, at der skal etableres sprinkleranlæg i såvel boligerne som på fælles- og servicearealerne på plejecenteret.

Ydermere har Transport-, Bygnings- og Boligministeriet i juni 2020 indskærpet, at etableringen skal være afsluttet inden den 1. januar 2021.

Økonomien

Det foreløbige samlede budget for etableringsomkostningerne udgør kr. 4.293.709 inkl. moms. Hertil kommer udgifter til lånoptagelse mm. Budgettet kan ændre sig, når projektet har været i udbud. Kommunen har bevilling til at stå for mellemfinansiering i byggeperioden, men når etableringen er afsluttet, vil der være en andel, der skal finansieres af afdelingen (572-0, hvor beboerne betaler) og servicearealet (572-1, hvor kommunen betaler).

Eftersom Lejerbo, Bornholm er bygningsejer af både afdelingen og servicearealet, skal Lejerbo stå for den endelige finansiering af projektet. Tilbagebetalingen af afdelingens andel sker over beboernes husleje, mens tilbagebetalingen af servicearealets andel sker over den husleje, BRK betaler for servicearealet.

Beboernes øgede huslejebetaling vil for de flestes vedkommende blive modvirket af øget boligstøtte, om end det ikke på forhånd kan siges i hvilket omfang.

Fordeling – to scenarier

Der er to scenarier for fordeling af omkostningerne til etablering af sprinkleranlægget mellem afdelingen og servicearealet.

I begge scenarier skal der optages realkreditlån med forventet fuld kommunegaranti til finansiering af både afdelingens og servicearealets andel.

Scenarie 1 – Lejerbos anbefaling

Administrationen finder det mest rimeligt, hvis størstedelen af omkostningerne til etablering af de dele af anlægget, som styrer systemet fordeles 50/50 mellem afdeling og serviceareal. Installationer i de enkelte rum fordeles efter gældende fordelingsnøgle, 88,27% / 11,73%.

Efter denne fordeling betaler afdelingen (572-0) kr. 3.421.000, hvilket medfører en huslejestigning på enten 10,31% de næste 10 år, eller 7,30% de næste 15 år.
Servicearealet (572-1) betaler kr. 1.781.000, hvilket medfører en huslejestigning på enten 34,24% de næste 10 eller 24,24% de næste 15 år.

Scenarie 2 – BRK's anbefaling

BRK har lagt op til, at en mindre andel af omkostningerne til etablering af de dele af anlægget, som styrer systemet, fordeles 50/50 mellem afdeling og serviceareal. Det betyder at en større andel af etableringsomkostningen, herunder installationer i de enkelte rum, fordeles efter gældende fordelingsnøgle, 88,27% / 11,73%.

Efter denne fordeling betaler afdelingen (572-0) kr. 3.772.000, hvilket medfører en huslejestigning på 11,37% de næste 10 år eller 8,05% de næste 15 år.
Servicearealet (572-1) betaler kr. 1.426.000, hvilket medfører en huslejestigning på 27,41% de næste 10 år eller 19,41% de næste 15 år.

Indstillingen

Administrationen finder det som nævnt mest rimeligt, at anlægsudgiften fordeles jf. **scenarie 1**. Imidlertid er det muligt, at BRK's kommunalbestyrelse fastholder, at fordelingen skal lægge en større andel af etableringsudgiften på lejerne, altså **scenarie 2**.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende det for lejerne mest vidtgående scenarie for lånoptagelsen, pantsætningen og huslejestigningen for begge afdelinger, dvs. scenarie 2 med 10 års løbetid.

Såfremt BRK efter forhandling og politisk behandling i kommunalbestyrelsen ikke accepterer det mest favorable scenarie for lejerne, bemyndiges Lejerbo til at forhandle sagen på plads, under hensyntagen til det som tilgodeser lejerne bedst økonomisk.

Den 24. august 2020 havde samtlige bestyrelsesmedlemmer tilsluttet sig forslaget. Punktet blev godkendt.

Godkendt af formand

Dato: 26/8 2020



Kim O. Johansen