

REFERAT Økonomiudvalget d. 19-12-2024

Mødedato	Torsdag d. 19. december 2024 kl. 11:15
Mødested	Mødelokale Aggersborg
Mødedeltagere	Asger Andersen, Kurt Friis, Signe Nøhr, Per Bach Laursen, Per Bisgaard, Rasmus Vetter, Svend Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsætning og bevilling af bevillinger til Læge- og Sundhedshus i Løgstør.....	4

Punkt 454: Godkendelse af dagsorden

00.22.02-G01-6-23

Punktoplysning

Sagsnummer: 00.22.02-G01-6-23

Sagsbehandler: Eva Bach

Resume

Godkendelse af dagsorden er et fast punkt på møderne i Økonomiudvalget.

Baggrund

Godkendelse af dagsorden.

Forventet konsekvens

Ingen bemærkninger.

Organisering og kommunikation

Ingen bemærkninger.

Lovgrundlag

Ingen aktuel lovgivning.

Økonomi

Udgiftsneutralt.

Procesplan

Ingen bemærkninger.

Sagen afgøres i

Økonomiudvalget.

Indstilling

- at dagsorden godkendes.

Beslutning

Fraværende: Ingen

Dagsordenen blev godkendt.

Punkt 455: Igangsætning og bevilling af bevillinger til Læge- og Sundhedshus i Løgstør

00.30.08-Ø00-1-24

Punktoplysning

Sagsnummer: 00.30.08-Ø00-1-24
Sagsbehandler: Ole Helk

Resume

I forbindelse med etablering af sundhedshus bestående af kommunalt lægehus og privat sundhedshus er der udarbejdet sagsfremstilling til hvilke aftaler, der skal indgås forinden køb af ejendom til det samlede sundhedshus, og efter aftaleindgåelser anmodes om frigivelse af de vedlagte budgetbeløb til endelig bevilling.

Baggrund

I budgetaftalen for 2025-2028 er der afsat midler til etablering af lægehus i Løgstør med 8,488 mio. kr., opkøb af nuværende lægehus med 1,700 mio. kr. og P-plads ved sundhedshuset i Løgstør med 1,9 mio. kr.

Beløbene er afsat i budgetterne for 2025 og 2026, således:

Projekt/mio. kr.	Budget 2025	Budget 2026
Lægehus	4,244	4,244
Opkøb af nuværende lægehus	0,000	1,700
P-plads ved Sundhedshuset i Løgstør	4,744	7.344

Udgifterne til lægehuset udgør 2,289 mio. kr., byggeomkostninger på 5,410 mio. kr. og diverse udgifter på 0,789 mio. kr. – i alt 8,488 mio. kr.

Ud over lægehuset etableres privat sundhedshus med deltagelse af tandlæger og andre sundhedsaktører.

De samlede udgifter til den private del udgør 11,512 mio. kr. og søges finansieret via egenkapital på 1,087 mio. kr. og et DLR-lån på 3,925 mio. kr. Derudover ansøges om et KommuneKredit-lån på 6,500 mio. kr.

I vedlagte ansøgning fra SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse, anmodes Vesthimmerlands Kommune om en kommunal garanti på 6,500 mio. kr. Specifikation af udgiftssammensætning og begrundelse for ansøgningen fremgår af bilaget.

Den samlede bygningsmasse, der ønskes købt til et samlet læge- og sundhedshus i Løgstør (Bredgade 5) har en samlet udgift på 5,100 mio. kr. fordelt med 2,287 mio. kr. til lægehuset og 2,813 mio. kr. til den private del.

Sælger af bygningen, Veggerby Ejendomme ApS, har udarbejdet en optionsaftale på 5,1 mio. kr., der løber til den 31. december 2024. Tilbuddet skal tiltrædes inden denne dato, da tilbuddet ellers bortfalder.

Det er aftalt mellem sælger og optionshaver, Drejer Invest ApS, at ejendommen overtages uden ansvar for Veggerby Ejendomme ApS. Optionshaver kan overdrage optionen til Vesthimmerlands Kommune.

Forventet konsekvens

Selvejende institution (SI) Løgstør Sundhedshus, under stiftelse, har anmodet om, at Vesthimmerlands Kommune overtager optionen, hvorefter det er kommunen der køber ejendommen og efterfølgende udmatrikulerer ejendommen i to selvstændige ejerlejligheder. Administrationen har gennemgået bygningens tilstand og finder grundlæggende ejendommen solid og velegnet til formålet. Dog skal det bemærkes, at der er fremkommet forhold, der kræver eller kan kræve senere

udbedring. Det drejer sig om reparation af tagplader, revner i mur og evt. vinduesoverligger, samt usikkerhed om rørinstallationernes tilstand, idet bygningen har stået uden vand og varme i 5-6 år.

Relativt begrænsede merudgifter jf. bygningsgennemgangens fund, forventes afholdt indenfor kommunens og SI Løgstør Sundhedshus' ombygningsbudgetter. Viser det sig, at bygningsgennemgangens fund medfører større udgifter, vil der skulle findes finansiering herfor via reduktion i byggeudgifterne og/eller via andre budgetposter.

Til sikring af kommunens køb og realisering af projekterne skal der forinden underskrivelse af købsaftale med Veggerby Ejendomme ApS;

- indgås bindende og underskrevne lejekontrakt med lægerne
- være indgået købsaftale med lægerne om køb af det gamle lægehus med en købspris på 1,7 mio. kr.
- udarbejdes en købsaftale mellem Vesthimmerlands Kommune og SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse, på 2,813 mio. kr. bilagt bindende og underskrevne lejekontrakter fra de kommende lejere i de private dele:
 - I aftalen skal fremgå, at kommunens sælger til SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse, uden ansvar for Vesthimmerlands Kommune, jf., tilsvarende formulering i optionsaftalen
 - I aftalen skal fremgå, hvad ejendommen skal bruges til
 - I aftalen skal fremgå, at der som forudsætning for kommunal garanti skal fremgå, at udlejningen skal ske til markedspris
- udarbejdes en aftale om fordeling af driftsudgifterne for ejendommen, hvor udgifterne ikke specifikt kan henføres til Vesthimmerlands Kommune (lægehuset) og/eller til SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse, eksempelvis bygnings- brandforsikring, udvendig vedligeholdelse (murværk og tagkonstruktion etc.) samt øvrige fællesudgifter
- udarbejdes en aftale med SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse, om fordeling af udgifter i forhold til renovering og/eller udskiftning af eksisterende murværk, tag og tekniske installationer mv. under ombygningen
- gives endeligt tilsagn fra DLR med et lån på 3,925 mio. kr. til sikring af likviditeten hos SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse.
- Være sikret finansiering af de 6,5 mio. kr. hos SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse via kommunal garanti eller andet lån/garanti.

Først efter at ovennævnte er på plads vil Vesthimmerlands Kommune kunne underskrive købsaftalen med Veggerby Ejendomme ApS om køb af Bredgade 5, Løgstør.

I relation til ansøgningen om lånegaranti har der været taget kontakt til KommuneKredit med henblik på vurdering af, om kommunen kan stille garanti for lånet på 6,500 mio. kr.

KommuneKredit har efterfølgende skrevet, at:

- ”I forbindelse med låneansøgningen skal kommunen selv vurdere, hvorvidt I mener, at I kan garantere for lånet til opførelse af sundhedshuset, herunder bl.a. hvorvidt aktiviteterne kan anses for at udgøre aktiviteter, som kan varetages i et sundhedshus, jf. sundhedsloven.??
- KommuneKredit har tidligere (i 2020) finansieret et sundhedshus med garanti fra Vesthimmerlands Kommune – Fonden Aalestrup Læge- og Sundhedshus.
- Sundhedshuset i Aalestrup skulle huse en række ydelser som fysioterapi, tandlæge, apotek og optiker.??
- Vi har således brug for jeres vurdering af, hvorvidt I mener, at I kan give kommunegaranti”.

Administrationen er i korrespondance med KommuneKredit og afventer mere specifik vurdering af det aktuelle projekt, som forventeligt vil foreligge inden Sundhedsudvalgets behandling af sagen.

I relation til P-plads ved Sundhedshuset i Løgstør er Administrationen i færd med at undersøge alternative muligheder for at etablere parkeringspladser. Arbejdet med dette ligger i regi af Teknik- og Miljøudvalget.

Organisering og kommunikation

Etablering af lægehus og opkøb af eksisterende lægehus ligger i regi af Sundhedsudvalget.

Etablering af parkeringspladser ligger i regi af Teknik- og Miljøudvalget.

Lovgrundlag

Sundhedslovens §205 b.

Økonomi

I henhold til ovennævnte udgør den samlede økonomi 12,088 mio. kr. for den kommunale del. Hertil kommer et beløb i nogenlunde samme størrelsesorden for den private del.

I forbindelse med kommunal garanti for optagelse af lån i KommuneKredit på 6,5 mio. kr., vil der skulle ske en tilsvarende deponering fra kommunens side (der frigives over de kommende 10 år), alternativ skal ske modregning i kommunens låneramme.

I 2025 er der ledig låneramme, så der ikke skal ske deponering af de 6,5 mio. kr., såfremt der ydes garanti.

Procesplan

I forbindelse med underskrevne aftaler mv., jf. afsnittet "Forventet konsekvens", vil køb af ejendomme fra Veggerby Ejendomme ApS. Efterfølgende vil arbejdet med at realisere det kommunale lægehus og den private del kunne påbegyndes.

Det er hensigten, at de anførte aftaler og dokumenter vil tilgå sagen i takt med at de udarbejdes og underskrives. Det kan således forventes, at alle aftaler og dokumenter er bilagt til Byrådets behandling på mødet den 19. december 2024.

Sagen afgøres i

- Byrådet via Økonomiudvalget og Sundhedsudvalget.

Indstilling

- at der meddeles en anlægsbevilling på 8,488 mio. kr. under forudsætning af,
- at de angivne forudsætninger og aftaler jf. afsnittet "Forventet konsekvens" er opfyldt og aftaler underskrevet,
- at rådighedsbeløbene i overslagsårene frigives samtidig,
- at det godkendes, at Vesthimmerlands Kommune underskriver købsaftale med Veggerby Ejendomme ApS på de nævnte betingelser og forudsætninger jf. sagsfremstillingen,
- at det godkendes, at der kan ydes en garanti for SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse, optagelse af et lån i KommuneKredit på 6,5 mio. kr. under forudsætning af, at garantien kan optages i relation til Sundhedslovens § 205 b, og
- at såfremt der ydes kommunal garanti vil garantien skulle modregnes i kommunens ledige låneramme for 2025.

Beslutning fra Sundhedsudvalget, den 4. december 2024, punkt 123:

Fraværende: Morten Mejdahl

Forvaltningen præciserede indledningsvist, at tabel under afsnittet "Baggrund" er fejlbehæftet og skal rettes til:

Projekt/mio. kr.	Budget 2025	Budget 2026
Lægehus	4,244	4,244
Opkøb af nuværende lægehus	0,000	1,700
P-plads ved Sundhedshuset i Løgstør	0,500	1,400
I alt	4,744	7,344

Administrationens indstilling anbefales godkendt med bemærkning om at endelig stillingtagen til betingelser for bevilling af kommunekredit træffes i Økonomiudvalget. Endvidere gives accept af, at lejeaftale mellem Løgstør Handler og S/I Sundhedshus udgør sikkerhed, indtil der er indgået lejeaftaler med alle lejere i sundhedshus-delen.

Supplerende sagsfremstilling

Ansøgning om garanti for lån:

I vedlagte ansøgning fra SI Løgstør af 14. november 2024, under stiftelse anmodet om at en del af kommunekreditlånet på i alt 6,5 mio. kr., hvor 1,5 mio. kr. kan gøres afdragsfrit i op til 5 år.

I henhold til lånebekendtgørelsen kan der kun ydes afdragsfrihed, såfremt det resterende lån afdrages over de næste 10 år. Lånets løbetid vil derfor være på 15 år i alt, hvor de første 5 år er afdragsfrit. Der er på baggrund heraf ikke regnet videre på denne mulighed efter aftale med Løgstør Handler.

Ydes der kommunal garanti for lånet, som anmodet, vil der være for et lånebeløb på 6,5 mio. kr. være følgende alternativer ved optagelse af et KKFast lån på 30 år *:

1. Den årlige ydelse vil være på 302.255 kr. – en rentesats på 2,32% (gældende i 5 år – skal således fastsættes igen efter 5 år for den resterende periode)
2. Den årlige ydelse vil være på 330.509 kr. – en rentesats på 3,02% (gældende i 30 år)

* Rentesatserne er oplyst af KommuneKredit, den 5. december 2024.

Der er mundtligt aftalt med Løgstør Handler, at de umiddelbart ser alternativ 1 som det bedste mulighed.

Driftsbudget:

Der er til Økonomiudvalgets behandling af sagen anmodet om et driftsbudget for SI Løgstør, under stiftelse.

Driftsbudgettet er ikke kvalitetssikret fra administrationens side. Ud fra det foreliggende og med fuld udlejning ses balance i driftsregnskabet.

Administrationen bemærker dog, at der i forhold til driftsbudgettet mangler udledning af 6 lejemål, hvoraf der for nuværende er givet 4 hensigtserklæringer ud af 6 de lejemål. Løgstør Handler har tilkendegivet at de indestår for de ledige lejemål i det første år, og siger samtidig, at de forventer fuld udlejning indenfor det første år. Administrationen har ikke mulighed for at efterprøve udlejningsmulighederne.

Administrationen bemærker, at alle lejemål skal opfylde sundhedslovens § 205 b, for at der lovligt kan ydes kommunal garanti for lånoptag.

Driftsbudgettet er vedlagt – bilaget lukkes, idet det indeholder oplysninger som er berettigede til ikke at blive offentliggjort.

Øvrige dokumenter/bilag:

Der er vedlagt optionsaftale - bilaget lukkes, idet det indeholder oplysninger som er berettigede til ikke at blive offentliggjort.

I relation til sagsbeskrivelsen vil der blive udarbejdet en række bilag inden Byrådets behandling af sagen. Disse bilag er endnu ikke endelige – men forventes at foreligge til Byrådets behandling af sagen.

Løgstør Handler har den 4. december 2024 oplyst, at den største lejekontrakt (svarende til 60 procent af lejemålet) forventes underskrevet inden den 19. december 2024 og at der er underskrevet 4 hensigtserklæringer med potentielle lejere til 2. sal.

Beslutning i Økonomiudvalgets møde den 11. december 2024, punkt 421:

Fraværende: Ingen

Sundhedsudvalgets indstilling anbefales godkendt med bemærkning om,

at der kan ydes en garanti for SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse for optagelse af lån i KommuneKredit på 6,5 mio. kr. under forudsætning af, at garantien kan afgives i relation til Sundhedslovens § 205 b, at det bagvedliggende lån skal optages som et lån med fast rente, med mulighed for genforhandling efter 5 år, jf. alternativ 1, at garantien vil blive modregnet i kommunens ledige låneramme for 2025, at Løgstør Handler skal indestå for underskudsgaranti i 5 år for SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse, og at der til Økonomiudvalgets ekstraordinære møde, jf. nedenfor skal foreligge et mere specificeret driftsbudget med tilhørende likviditetsbudget udarbejdet af autoriseret revisor. Inden Byrådets møde afholdes der et ekstraordinært møde kl. 11.15, torsdag den 19. december 2024 - hvor sagen genoptages.

Supplerende sagsfremstilling til Økonomiudvalgets møde den 19. december 2024:

I forbindelse med Byrådets behandling via Økonomiudvalget den 19. december 2024 har Administrationen i samspil med Løgstør Handler arbejdet videre på at tilvejebringe fornødent aftale- og beslutningsgrundlag til etablering af et læge- og sundhedshus i Løgstør, herunder ansøgning om kommunekreditlån til sundhedshuset. Konkret er følgende aftaler og dokumenter udarbejdet af Administrationen og har nedenstående status:

- Købsaftale mellem Vesthimmerlands Kommune (køber) og Peter Veggerby Ejendomme ApS (sælger) vedrørende køb af Bredgade 5, Løgstør. Købsaftalen bygger på optionens betingelser og er klar til underskrift forudsat Byrådets godkendelse. Købsaftalen er underskrevet af Veggerby Ejendomme ApS.
- Lejekontrakt mellem VHK og Lægehuset i Løgstør vedrørende leje af Bredgade 5 stuen. Lejekontrakten er færdiggjort, og lægerne har bekræftet at de vil underskrive lejekontrakten, forudsat Byrådets godkendelse.
- Købsaftale mellem VHK (køber) og Lægehuset i Løgstør (sælger) vedrørende køb af det gamle lægehus Fogedgade 3 Løgstør. Købsaftalen er klargjort og lægerne har bekræftet at de vil underskrive købsaftalen, forudsat Byrådets godkendelse.
- Købsaftale mellem VHK (sælger) og Løgstør Handler ApS eller ordre (køber) af ejerlejlighed nr. 2 Bredgade 5 Løgstør. Købsaftale med Løgstør handler ApS eller ordre vil blive underskrevet efter Byrådets godkendelse fredag den 20. december 2024.
- Samarbejdsaftale mellem VHK og Løgstør Handler ApS/SI Løgstør Sundhedshus. Samarbejdsaftalen indeholder aftaler om istandsættelse af de fysiske rammer forinden ibrugtagning, aftaler om renoveringsprocessen, aftale om samarbejde efter ibrugtagningen, hvor ejerforening skal oprettes og der indbetales til "fællesudgifter", Evt. afgivne underskudsgaranti fra Løgstør Handler for manglende lejeindtægter i SI Løgstør Sundhedshus samt bestemmelser om manglende overholdelse af aftalen. Samarbejdsaftale med Løgstør handler ApS eller ordre vil blive underskrevet efter Byrådets godkendelse fredag den 20. december 2024.

Administrationen gør opmærksom på, at Løgstør Handler på skrift har tilkendegivet, at de ikke kan afgive underskudsgaranti for de første 5 år – men udelukkende er indstillet på, at yde garanti for manglende huslejeindtægt for det første år og kun for lejemålene beliggende på 2. sal. 1. sal udlejes til Tandlægerne i Løgstør. Dette er ikke i overensstemmelse med Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 11. november 2024, hvor der blev besluttet at indstille til Byrådet, "at Løgstør Handler skal indestå for underskudsgaranti i 5 år for SI Løgstør Sundhedshus, under stiftelse".

Udover ovenstående dokumenter, har Løgstør Handler ansvar for tilvejebringelse af følgende dokumenter:

- Etablering af den juridiske enhed S/I Løgstør Sundhedshus. Løgstør Handler har oplyst, at S/I Sundhedshus Løgstør er endnu ikke etableret og er, efter det oplyste, tidligst færdigetableret den 1. februar 2025. Så længe S/I Løgstør Sundhedshus ikke er oprettet, kan dette ikke indgå et retligt bindende ansvar, hvorfor købs- og samarbejdsaftaler ikke kan underskrives før. Ombygning af Fogedgade 5 vil således ikke kunne opstartes før S/I Sundhedshus Løgstør er oprettet – formentlig pr. 1. februar 2025.
- Lejekontrakt mellem S/I Løgstør Sundhedshus (Løgstør Handler) og tandlægerne i Løgstør. Aftalen er vedlagt. Der er 10 års uopsigelighed og personlig hæftelse af tandlægerne.
- Lejekontrakter med andre lejere. Løgstør Handler har oplyst, at de først vil være i stand til at indgå disse lejekontrakter på et senere, dog er 4 hensigtserklæringer om leje vedlagt.

I forhold til de i sagsfremstillingen anførte forudsætninger, jf. afsnittet "Forventet konsekvens" bemærker Administrationen, at

- Det er på det foreliggende grundlag ikke muligt, at foretage en entydig risikovurdering af sundhedshusets udlejningspotentiale og herunder hvor lang tid, der må forventes tomgangsleje, før alle lejemål er udlejet. Det er heller ikke muligt at foretage en vurdering af, om de kommende lejeindtægter i tilstrækkelig grad kan dække udgifterne i S/I Løgstør Sundhedshus. Idet der ikke er lejekontrakter svarende til 40% af lejemålet er det ikke muligt at se, på hvilke betingelser lejekontrakter indgås, herunder aftaler om uopsigelighed. Jo kortere uopsigelighed jo større risiko.
- Det er af Løgstør Handler oplyst, at det ikke er lykkedes, at opnå belåning til sundhedshuset ved DLR, som forudsat ved ansøgning om KommuneKredit-lån. Årsagen er forvaltningen ubekendt. Det oplyses, at der i stedet er opnået lånetilsagn fra Sparekassen Danmark jf. nedenstående afsnit om drifts- og likviditetsbudget.
- Efter det oplyste er der givet tilsagn om donation på 1 mio. kr. (dokumentation herfor er vedlagt) til sundhedshuset eneste kapital i S/I Sundhedshus Løgstør, under stiftelse. Selskabet er således funderet på et spinkelt økonomisk grundlag, som udgør en risikofaktor for en eventuel KommuneKredit-belåning, med kommunal garanti, og hvor gældsposten samlet vil udgøre 10,5 mio. kr. Dertil kommer, at der er uafklarede udgiftsposter relateret til bl.a. tag og murværk, som er konstateret ved bygningsgennemgang. Udgifterne er af Løgstør Handler forudsat dækket ved ombygning, men der er ikke sikkerhed herfor.
- Ud over ovennævnte donationer der en yderligere donation på 250.000 kr. (dokumentation herfor er vedlagt) til sikring af likviditeten i opstartsperioden.

- Endvidere er 4 hensigtserklæringer om påtænkt lejeaftale vedlagt. I hensigtserklæringer er påtænkt lejeniveau anført.

Henset til at det ikke er lykkedes Løgstør Handler at opnå fuld udlejning af de kommende lokaler i sundhedshuset og at S/I Sundhedshus Løgstør endnu ikke er oprettet, har forvaltningen rettet henvendelse til Veggerby A/S om muligheden for at forlænge option på Bredgade 5. Dette har Veggerby A/S ikke kunnet imødekomme.

Administrationen vil yderligere bemærke, at såfremt lånegaranti til S/I Sundhedshus ikke gives, må påregnes, at et sundhedshus ikke kan etableres. Såfremt option på Bredgade 5 ikke udnyttes indenfor tidsfristen, kan være risiko for salg af ejendommen til anden side eller at sælger foretager prisregulering. Et kommunalt opført lægehus vil fortsat kunne gennemføres, forudsat at arbejdet med at finde anden lokalitet genoptages og at lægerne i Løgstør accepterer disse nye betingelser.

Løgstør Handler ApS oplyser den 18. december 2024, at der er indgået mundtlig aftale med cheffjordemoderen fra Thisted Sygehus samt 2 repræsentanter fra Regionen om, at de lejer sig ind i det nye sundhedshus, når dette står klar.

Drifts- og likviditetsbudget

I henhold til Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 11. december 2024 er vedlagt et specificeret drifts- og likviditetsbudget udarbejdet af Danrevi – Løgstør. I budgettet har revisoren i konklusionen anført:

- ”Det er vor opfattelse, at budgettet for 2026 i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger. På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at de afgivne budgetforudsætninger ikke giver et rimeligt grundlag for budgettet”.

I drifts- og likviditetsbudgettet er der balance i forhold til de forventede indtægter. Balancen er opnået ved en skønnet lejeindtægt for de lejemål, hvortil der ikke er indgået aftale men hvor der delvist foreligger hensigtserklæringer. Det er derfor usikkert om lejemålene kan oppebære den anførte lejeindtægt.

Som det fremgår af driftsbudgettet er der aftalt et lån i Sparekassen Danmark på 4,0 mio. kr. som erstatning for det påtænkte lån i DLR. Aftalen om lånet er endvidere bilagt sagsfremstillingen. Lånet har rentesats pt. på 5,0% p.a. er lån med variabel rente. Betingelserne for lånet fra Sparekassen Danmark er, at

- Projektet gennemføres som fremlagt i sin helhed inkl. lægehus i stueetagen.
- Underskrevet lejekontrakt med tandlægerne.
- Løgstør Handler ApS indestår for evt. torngangsleje 12 mdr. regnet fra ibrugtagelse.

Det er Administrationens vurdering, at lånet fra Sparekassen Danmark kan erstatte det forudsatte lån fra DLR. Det skal dog bemærkes, at lånet er et lån med variabel rente, der vil variere i henhold til markedsrenten. Ved stigende renteniveau vil der derfor være risiko for at selskabet ikke kan løfte den forøgede renteudgift uden regulering af lejeindtægterne. Da lejeaftalerne kun foreligger for udleje til tandlægerne kan det ikke vurderes om lejekontrakterne indeholder bestemmelser om lejeforhøjelse i disse tilfælde.

I revisors budget er anført, at renten på lånet i Sparekassen Danmark pr. 20. januar 2025 vil blive nedsat med 0,25 % begrundet i nationalbankens generelle nedsættelse den 13. december 2024.

Administrationen indstiller,

- at den supplerende sagsfremstilling vurderes i relation til administrationens oprindelige indstilling, Sundhedsudvalgets indstilling til Økonomiudvalget og Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 11. december 2024, herunder
 - at Løgstør Handler ikke vil indgå i en underskudsgaranti på 5 år – men vil dække udgifter til manglende husleje i 1 år,
 - at lånet der var forudsat fra DLR er erstattet af et lån fra Sparekasse Danmark med en variabel rente,
 - at der nu foreligger skriftlige hensigtserklæringer fra 4 potentielle lejere,
- at der på baggrund af ovennævnte drøftes om, der kan meddeles anlægsbevilling til det kommunale lægehus med etablering på Bredgade 5 på 8,388 mio.kr. , og
- at der i den forbindelse kan etableres et privat Sundhedshus med delvis finansiering via en kommunal garanti for lånoptag i KommuneKredit,
- at såfremt der meddeles anlægsbevilling og lånegaranti,

- at rådighedsbeløbet så frigives med finansiering af de 8,388 kr. via de afsatte rådighedsbeløb i 2025 og 2026,
- at der ydes garanti for optagelse af lån i KommuneKredit på 6,5 mio. kr. til det private sundhedshus,
- at der underskrives en købsaftale mellem Vesthimmerlands Kommune (køber) og Peter Veggerby Ejendomme ApS (sælger) vedrørende køb af Bredgade 5 Løgstør,
- at der underskrives en lejekontrakt mellem Vesthimmerlands Kommune og Lægehuset i Løgstør vedrørende leje af Bredgade 5 stuen,
- at der underskrives en købsaftale mellem Vesthimmerlands Kommune (køber) og Lægehuset i Løgstør (sælger) vedrørende køb af det gamle lægehus Fogedgade 3 Løgstør,
- at der underskrives en købsaftale mellem Vesthimmerlands Kommune (sælger) og Løgstør Handler ApS eller ordre (køber) af ejerlejlighed nr. 2 Bredgade 5 Løgstør, og
- at der underskrives en samarbejdsaftale mellem Vesthimmerlands Kommune og Løgstør Handler ApS/SI Løgstør Sundhedshus indeholdende aftaler om istandsættelse af de fysiske rammer forinden ibrugtagning, aftaler om renoveringsprocessen, aftale om samarbejde efter ibrugtagningen, hvor ejerforening skal oprettes og der indbetales til ”fællesudgifter”, huslejegaranti fra Løgstør Handler for manglende lejeindtægter i SI Løgstør Sundhedshus.

Beslutning

Fraværende: Ingen

Økonomiudvalget indstiller til Byrådet, at der meddeles anlægsbevilling med bemærkning om, at der ydes en garanti for et samlet lån i KommuneKredit på 10,5 mio. kr., idet dette vil forbedre driftsøkonomien i den selvejende institution, og at der til sikkerhed for lånet på 10,5 mio. kr. tinglyses et ejerpantebrev i ejendommen som 1. prioritet.

Endvidere indstilles til Byrådet, at der fra Løgstør Handler ApS skal gives en underskudsgaranti til den selvejende institution på 3 år fra opstart af Sundhedshuset.

Herudover indstilles til Byrådet,

- at der kan etableres et privat Sundhedshus med delvis finansiering via en kommunal garanti for lånoptag i KommuneKredit,
- at rådighedsbeløbet så frigives med finansiering af de 8,388 kr. via de afsatte rådighedsbeløb i 2025 og 2026,
- at der underskrives en købsaftale mellem Vesthimmerlands Kommune (køber) og Peter Veggerby Ejendomme ApS (sælger) vedrørende køb af Bredgade 5 Løgstør,
- at der underskrives en lejekontrakt mellem Vesthimmerlands Kommune og Lægehuset i Løgstør vedrørende leje af Bredgade 5 stuen,
- at der underskrives en købsaftale mellem Vesthimmerlands Kommune (køber) og Lægehuset i Løgstør (sælger) vedrørende køb af det gamle lægehus Fogedgade 3 Løgstør,
- at der underskrives en købsaftale mellem Vesthimmerlands Kommune (sælger) og Løgstør Handler ApS eller ordre (køber) af ejerlejlighed nr. 2 Bredgade 5 Løgstør, og
- at der underskrives en samarbejdsaftale mellem Vesthimmerlands Kommune og Løgstør Handler ApS/SI Løgstør Sundhedshus indeholdende aftaler om istandsættelse af de fysiske rammer forinden ibrugtagning, aftaler om renoveringsprocessen, aftale om samarbejde efter ibrugtagningen, hvor ejerforening skal oprettes og der indbetales til ”fællesudgifter”, huslejegaranti fra Løgstør Handler for manglende lejeindtægter i SI Løgstør Sundhedshus.

Bilag

Ansøgning om Kommunekreditlån Vesthimmerlands kommune november 2024