

Saksframlegg

KOMMUNAL GARANTI FOR LÅN – OMSORGSBOLIGER PÅ VALENTINLYST

Arkivsaksnr.: 03/19500

Forslag til innstilling:

1. Trondheim kommune garanterer med simpel garanti for lån kr 7 800 000 som skal tas opp av Valentinlysttunet borettslag som er under etablering.
2. Lånet skal tas opp som annuitetslån uten avdragsfri periode. Garantiansvaret nedtrappes i takt med forutsatt utvikling i hovedforholdet.
3. Garantien gis ved simpel kausjon for hovedstolen med tillegg av 10% av til enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle renter og omkostninger. Kommunens maksimale garantiansvar kan ikke overstige kr 8 580 000.-.
4. Garantiansvaret opphører i sin helhet 2 år etter det tidspunkt lånet er forutsatt å være nedbetalt.
5. Det påhviler kreditor aktivitetsplikt mht å sørge for at renter og avdrag blir betalt ved forfall. Trondheim kommune skal varsles uten unødig opphold hvis debitor ikke betaler renter og avdrag ved forfall.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Saken gjelder om å gi kommunal garanti overfor Norges Kommunalbank til Valentinlystunets Borettslag som er under stiftelse.

I Anders Estenstads vei 5 – 7 er det under bygging et prosjekt med 48 sykehjemsplasser, 2 bofellesskap med 6 boenheter i hver, 19 omsorgsboliger organisert som borettslag med innskudd, 3 dagsentra, areal for hjemmetjenester og aktivitetsareal med kafé, hår- og fotpleie med mer. Det vises til B.sak 0130/03 *Valentinlyst – bygging av sykehjem, bofellesskap, omsorgsboliger, administrasjonsareal og aktivitetsareal.*

Total kostnadsramme for de 19 omsorgsboligene er kr 30 581 000 fordelt som følger:

Beboerinnskudd inkl. honorar til megler	kr 19 620 000
Viderefordeling av omsorgstilskudd	kr 3 211 000
Lån i Kommunalbanken	kr 7 750 000

Det søkes om garanti for en låneramme på kr 7 800 000

Fakta

Prosjektet det søkes kommunal garanti for inngår i Handlingsplan for eldreomsorgen og i Økonomiplanen. De 19 omsorgsboligene er fordelt på to etasjer og består av 3 tre-rom og resten to-roms leiligheter. Prosjektet viste seg å være meget populært og boligene ble solgt på rekordtid og det opereres med venteliste dersom noen av kjøperne skulle trekke seg. Både kjøperne og de som står på venteliste fyller kriteriene for tildeling av omsorgsboliger. Omsorgsboligene er innflyttingsklare i begynnelsen av juni 2005.

Finansiering av omsorgsboligene

Siden våren 1999 har Husbanken ikke gitt lån til omsorgsboliger, men henviser til Norges Kommunalbank som alternativ finansieringskilde, eventuelt private banker. Kommunen får imidlertid fortsatt oppstartingslån for de prosjektene som ligger inne i handlingsplanen for eldreomsorgen av Husbanken og hvor det foreligger tilsagn. Kommunalbanken krever kommunal garanti for å gi lån.

Økonomisk risikovurdering

Omsorgsboligene inngår som nevnt som en del av et større anlegg med sykehjem, soneareal, dagsentra, aktivitetsareal og kafé. I en vurdering av om kommunen skal stille garanti må det foretas en risikovurdering og en vurdering om tiltaket kan realiseres uten kommunal garanti. Denne saken omfatter 19 omsorgsboliger med en meget sentral og attraktiv beliggenhet tett ved Valentinlystsentret. Boligene var meget lettsolgte og det synes ikke å være noen stor risiko for at det kan gå galt, og at garantien må innfris helt eller delvis.

Selv om dette er boliger som er beheftet med reguleringer hva gjelder pris og omsetning, er det ikke forhold som i overskuelig fremtid som tyder på at behovet for slike boliger vil avta. Antallet personer som kan ha behov for tilpasset bolig synes å øke i de nærmeste 10-15 årene hvis en legger den demografiske utvikling til grunn.

Prosjektet er bygget av Trondheim eiendom og innenfor Husbankens kostnadsrammer og gjennom prisregulering forblir verdien av tilskuddet i prosjektet også etter første gangs omsetning.

Trondheim kommune

Uansett hvor prosjektet lånefinansieres, vil innvilget oppstartingsstilskudd for de 19 omsorgsboligene automatisk utløse kompensasjon til kommunen til dekning av renter og avdrag over 30 år. Kompensasjonstilskuddet betraktes som et element som reduserer kommunens risiko ved garantistillelse overfor private.

Garantiutforming

Kommunalbanken stiller strengere krav til garantivedtak enn det som er ordinære vilkår i en kommunal garantistillelse.

Kommunalbanken krever for det første opphørbestemmelse på 2 år. Det vanlige i Trondheim er 0,5 år. For det andre krever Kommunalbanken at kommunen stiller garanti for hovedstolen med et tillegg på 10% av den enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle renter og omkostninger. Det normale på dette punktet er at kommunen ikke garanterer for annet enn hovedstolen.

Det har tidligere vært kontakt med Kommunalbanken vedrørende deres krav, men de fastholder at dette er et ufravikelig krav for å imøtekomme lånebehovet.

Konklusjon

Bystyret gir garanti ved simpel kausjon for lån kr 7 800 000 som Valentinlysttunet borettslag tar opp i Kommunalbanken. Lånet tas opp uten avdragsfri periode. Garantiansvaret nedtrappes i takt med forutsatt utvikling i hovedforholdet

Rådmannen i Trondheim, 26.04.2005

Tor Åm
kommunaldirektør

Marit Sivertsen
rådgiver