

**Businesscase – Specialområde Holmstrupgård**  
**Indgåelse af tre nye lejemål ved Runetoften 14, 8210 Aarhus**  
**V – hhv. stueetagen th., stueetagen gavl samt 1. sal th. (2)**



**Baggrund – behov for indgåelse af lejemål**

Holmstrupgård er en selvejende institution, der har indgået driftsoverenskomst med Region Midtjylland, og dermed er en del af den regionale indsats på socialområdet. Institutionen yder en højt specialiseret indsats for følgende målgrupper mellem 14-23 år:

Dato 03-03-2021

Charlotte Holst Møller

Mail CHAMOE@rm.dk

1-30-73-89-20

- Unge med spiseforstyrrelser
- Unge med skizofreni og andre psykotiske lidelser
- Unge med personlighedsforstyrrelser (f.eks. borderline) og/eller depressive tilstande
- Unge med opmærksomhedsforstyrrelser (f.eks. ADHD)
- Unge med autismspektrumforstyrrelser
- Unge med svær selvskadende adfærd
- Unge med angst, OCD og tourettes syndrom

Side 1

Specialområdets hovedmatrikel ligger på adressen Holmstrupgårdvej 39, 8220 Brabrand, og derudover har Holmstrupgård enkelte satellitafdelinger andre steder i Aarhus Kommune.

Holmstrupgård oplever en høj efterspørgsel på ydelserne, og har et stigende aktivitetsniveau på baggrund af flere indskrivninger, flere borgere der indskrives på de høje takster og flere overlap mellem pladserne. De seneste fem år er omsætningen steget med mellem 5-10 mio. kr. årligt, og for 2021 er der budgetteret med 116 mio. Den øgede aktivitet har ført til flere ansættelser af miljømedarbejdere og psykologer, og øger også mængden af administrative og udviklingsorienterede opgaver.

Denne øgede aktivitet medfører et behov for flere kontor- og mødefaciliteter, som skal afhjælpe specialområdets kapacitetsudfordringer, og gøre det muligt dels at skabe et samlet fagligt miljø for afdelingen Bogruppen, og dels at skabe rammerne omkring specialområdets vækstende udviklingsarbejde.

Holmstrupgård har fundet egnede lokaler ved Runetoften 14, 8210 Aarhus V, hvor specialområdet i forvejen har indgået to lejemål i hhv. Runetoften 14, 1. sal th. samt 1. sal tv. Fra disse adresser drives dagtilbuddene FoS (Familier og Spiseforstyrrelser) samt FoSS (Familier og Selvskade), og specialområdet har gode erfaringer med både lokalerne og placeringen ift. hovedmatriklen. De nye lejemål ved Runetoften 14, stueetagen th., stueetagen gavl samt 1. sal th (2), der ønskes indgåelse af, er således i samme bygning og med samme udlejer.

### **Målgruppe, grundlag og indsats**

De nye faciliteter giver bl.a. mulighed for at samle Bogruppens personalefaciliteter (som beskæftiger sig med udslusning og efterværn, og består af 4 bofællesskaber, 6 ungdomsboliger, et værested samt et beskæftigelsestilbud) i et fagligt miljø, med en placering der vil være understøttende for udslusningen af de unge, da de så kan orientere sig mod et andet sted end hovedmatriklen, der bl.a. huser mange af specialområdets forskellige døgntilbud.

Specialområdet har en målsætning om at udvikle og specialisere sig i endnu højere grad, og derfor skal en udvidelse af faciliteterne bl.a. understøtte specialområdets nye tiltag og udvikling ifm. følgende opgaver:

- Samarbejde med VIA om en diplomuddannelse i rideterapi
- Udvikling af en miljøterapiuddannelse som diplommodul
- Professionalisering af fagpilotuddannelsen
- Leverandør for VISO

### **Formål og anvendelse**

Udvidelsen af de fysiske rammer skal samle Bogruppen i et fagligt miljø, samt understøtte den generelle øgede aktivitet og udviklingsarbejdet i specialområdet. Lejemålene indeholder kontorer, møde- og kursuslokaler samt køkkenfaciliteter, som skal være med til at løse specialområdets store kapacitetsudfordringer.

### **Lejemål og lejekontrakt**

Holmstrupgård har allerede indgået lejemål ved Runetoften 14, og da der for de nye lejemål er tale om samme udlejer, udvides den eksisterende lejekontrakt med en allonge (allonge II). Denne indgås mellem Holmstrupgård og J. L. Administration A/S c/o Vidar Ejendomme ApS. Der er et opsigelsesvarsel på 6 måneder for begge parter, dog tidligst til ophør d. 1/4 2023 for det nye lejemål, og for hovedlejemålet d. 1/4 2022.

De tre nye lejemål udgør tilsammen et bruttoareal på 752 kvm, således at det samlede lejemål er på 1534 kvm brutto. Den årlige leje for de tre nye lejemål er 650 kr. pr. kvm, hvad der udgør en samlet årlig leje på 488.800 kr. Udlejer giver det første år en rabat på 50 %, og det andet år en rabat på 25 %. Derudover er beløbet til forbrugsregnskab samt betaling til ejendomsregnskab på 80.000 kr. årligt (áconto).

Udlejer kræver indbetaling af et depositum svarende til 6 måneders aktuel husleje, og dette påhviler Holmstrupgård, som en selvejende institution, at betale dette beløb – Holmstrupgård er indforstået med denne aftale.

Al indvendig vedligeholdelse påhviler desuden Holmstrupgård.

Lejekontrakten har været til juridisk gennemgang, og eventuelle bemærkninger er blevet indarbejdet.

### **Deponering og økonomi**

Værdien af de samlede nye lejemål er på mere end 5 mio. kr., hvorfor lejekontrakten forelægges Regionsrådet til godkendelse. Når Regionsrådet har godkendt lejemålet, er Holmstrupgård bemyndiget til selv at underskrive lejekontrakten.

Koncern Økonomi har beregnet værdien af de nye lejemål til 6,2 mio. kr., og den samlede værdi for lejemålet, inkl. lejemålet indgået i 2020, til 10,2 mio. kr. Der skal derfor ske en deponering på 5,2 mio. kr., da der ifølge lånebekendtgørelsen skal ske en deponering af den værdi, som overstiger 5. mio. kr.

Holmstrupgård har en sund økonomi og har som beskrevet oplevet betydelig vækst over de senere år. Huslejen kan derfor finansieres inden for Holmstrupgårds nuværende driftsbudget. Endvidere reduceres Holmstrupgårds huslejebetaling for hovedmatriklen med 263.000 kr. pr 1. juni 2021. Dette skyldes at der, i forbindelse med en ombygning af skolen i 2011, blev aftalt et 10-årigt tillæg til huslejen, som nu bortfalder.

### **Ibrugtagning**

Holmstrupgård er i besiddelse af inventar til formålet og har i eget budget disponeret med en mindre udgift til indkøb af inventar samt mindre istandsættelser, herunder maling og indlægning af fiber/regions-it. Det ene lejemål (Runetoften 14, stueetagen, gavl) er klar til indflytning. Med få ændringer dækker lejemålet på Runetoften Specialområde Holmstrupgårds behov for både kontorer, mødelokaler og desuden lokaler til kursusaktivitet for hele specialområdet. Holmstrupgård ønsker at ibrugtage lejemålene straks efter Regionsrådets godkendelse.

### **Tids- og procesplan**

- **D. 14. april 2021** – Behandling ved Psykiatri- og Socialudvalget
- **D. 20. april 2021** – Behandling ved Forretningsudvalget
- **D. 28. april 2021** – Godkendelse ved Regionsrådet
- **D. 1. juni 2021** – Overtagelse samt ibrugtagning af lejemål