

03 FEB. 2015

SLAGELSE KOMMUNE
"POSTEN"

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Byrådsekretariatet
Tilsynet med almene boliger

DAB mrk. ASG-2015-01063
2400
LFJ/
E-mail lfj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 02 59
Dato 2. februar 2015

Ansøgning om at lejetab og tab på fraflytninger ikke dækkes af boligselskabets dispositionsfond i alle selskabets afdelinger, Solgården, Solgården II, Allehusene, Jørgensgården, Schackenborgvænge, kassebjerggård og Rosenkildevænge fra 1. april 2015.

Slagelse almennyttige Boligselskab har gennem de seneste år haft en udvikling af dispositionsfondens saldo, som ikke anses for tilstrækkelig set i relation til de forpligtelser fonden skal kunne dække fremover.

Selskabets dispositionsfond er med bidrag til Solgårdens helhedsplan, og ikke mindst dækning af afdelingernes tab på lejeledighed og fraflytning og udsigten til en fremtidig mindsket indtægt fra udamortiserede lån af begrænset størrelse.

Lovgivningen åbner mulighed for at selskabet under særlige økonomiske omstændigheder, kan ansøge kommunen om tilladelse til fritagelse for dækning af afdelingernes tab på lejeledighed og fraflytning, jf. Lov om almene boliger § 20, stk. 2.

Det vil så betyde, at afdelingerne selv skal bære disse tab.

Af bemærkninger til loven fremgår, at kommunalbestyrelsen kan godkende at lejetab ikke dækkes af fonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt og at dette er tilfældet, hvis dispositionsfondens saldo kommer under det fastsatte minimum pr. lejemålsenhed, som pt. udgør 5.434 kr. pr. lejemålsenhed, jf. bekendtgørelsen om drift af almene boliger § 40.

SABs dispositionsfond har med regnskabet pr. 31. marts 2014 en saldo på 671.985 kr. og pr. lejemålsenhed på 1.998 kr. samt en arbejdskapitalsaldo på 676.413 kr. og pr. lejemålsenhed 2.001 kr.

Dispositionsfondens ligger således under 2/3 af minimum pr. lejemålsenhed, som fastsat i loven.

Schackenborgvænge og Kassebjerggård har hidtil været de to afdelinger der har belastet selskabets dispositionsfond mest med hensyn til disse tab på lejeledighed og tab



på fraflytning. I Schackenborgvænge er gennemført en analyse, der peger på at det måske er muligt at begrænse nogle af tabene gennem opsøgende arbejde og sundhedseftersyn. I Kassebjerggård er lejeniveauet den primære årsag til tabene på lejeledighed, og der står ikke en umiddelbar løsning for.

Solgårdens boliger er lejet ud, men der kan være en risiko for lejeledighed særligt i fuldt renoverede, store boliger med elevator, som også har et højt leje-niveau.

Selskabets dækning af tab ved lejeledighed og fraflytning i regnskabsåret 2013-14 udgjorde i alt kr. 569.067, og i 2012-13 samt 2011-12 ca. 120.000 kr. pr. år. Dog skal bemærkes, at i de to sidste år var reglerne om dispositionsfondens dækning af tab på fraflytning ikke indført endnu, her var det alene tab på lejeledighed, der skulle dækkes af fonden.

Dispositionsfondens tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning 2013-14:

Afdeling	Kr.
Jørgensgården	2.817
Solgården	309.109
Schackenborgvænge	245.021
Kassebjerggård	12.120
I alt	569.067

Afdelingernes bidrag til dispositionsfondens i 2013-14 udgjorde 183.872 kr. og ydelser fra afdelingers udamortiserede lån 198.846 kr., i alt 382.718 kr.


Ydelser for udamortiserede lån vil fremover falde, idet Solgården ikke længere bidrager på samme niveau, hvilket er en del af den samlede økonomiske helhedsplan for afdelingen.

Slagelse almennyttige Boligselskab skal på ovenstående baggrund ansøge om fritagelse af for dækning af afdelingernes tab på fraflytning og tab på lejeledighed fra 1. april 2015 og indtil dispositionsfondens igen opnår en saldo der udgør lovens minimumskrav pr. lejemålsenhed, hvilket tidligst ventes at ske efter 4 år i 2019.

Hvis der er yderligere spørgsmål til ansøgningen, er I naturligvis velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Forvaltningsgruppe 2


Anders Hørlück
Kontorchef


Lars Frank Jensen
Forvaltningskonsulent