

SAB, dispensation vedr. dispositionsfonden i alle afdelinger (B)

Sagsfremstilling

32. SAB, dispensation vedr. dispositionsfonden i alle afdelinger (B)

Sagsnr.: 330-2015-10141

Dok.nr.: 330-2015-71614

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal beslutte, om der til alle 7 afdelinger i Slagelse Almennyttige Boligselskab (SAB) kan gives dispensation fra, at dispositionsfonden skal dække lejetab og udgifter til tab ved fraflytninger.

Baggrund

SAB ønsker dispensation fra, at dispositionsfondens midler skal dække udgifter til lejetab og tab ved fraflytninger, der samlet overstiger 313 kr. pr. lejemål fra 1. april 2015.

Dispositionsfonden er en pulje, som alle beboere bidrager til gennem huslejen. Formålet med dispositionsfonden er, at sikre de enkelte afdelinger mod uforholdsmæssige store tab på leje og tab ved fraflytninger, hvilket der kan være i nogle afdelinger.

Den enkelte afdeling afholder udgiften til lejetab og tab ved fraflytninger op til kr. 313 pr. lejemål. Alt derudover dækkes af dispositionsfonden.

Boligselskabet kan i særlige tilfælde søge om dispensation fra, at dispositionsfonden skal dække beløb over kr. 313 pr. lejemål. Det kan for eksempel være fordi selskabets dispositionsfond ikke har tilstrækkeligt med midler, eller hvor hensynet til selskabets øvrige afdelinger gør, at dispositionsfonden ikke bør tømmes af en særligt belastende afdeling.

SAB søger om dispensation, idet selskabets dispositionsfond ikke har tilstrækkeligt med midler. Der er mulighed for at søge om dispensation, hvis boligorganisationens disponible midler i dispositionsfonden kommer under 2/3 af det fastsatte minimum på 5.434 kr. pr. lejemål, altså under kr. 3.619. SAB oplyser, at det disponible beløb i dispositionsfonden for regnskabsåret pr. 31. marts 2014 udgjorde kr. 671.985, svarende til 1.998 kr. pr. lejemål.

Boligselskabet SAB omfatter følgende afdelinger:

Solgården (Kandestøbergade 2-12, Møntmestergade 2-6, Torvegade 32-44, Gørtlergade 1, 4200 Slagelse – 74 boliger)

Solgården II (Kandestøbergade 2, Møntmestergade 6, 4200 Slagelse – 13 boliger)

Allehusene (Østre Alle 3-37, 4200 Slagelse – 18 boliger)

Jørgensgården (Bredgade 35-73, 4200 Slagelse – 46 boliger)

Schackenborgvænge (Schackenborgvænge 1-27 og 64, 4200 Slagelse – 136 boliger)

Kassebjerggård (Apollovej 1-51, 4200 Slagelse – 26 boliger)

Rosenkildevænge (Rosenkildevej 65A, 4200 Slagelse – 15 boliger)

Dispositionsfonden har dækket følgende tab ved lejeledighed og fraflytninger i regnskabsåret 2013-2014:

Jørgensgården kr. 2.817

Solgården kr. 309.109

Schackenborgvænge kr. 245.021

Kassebjerggård kr. 12.120

I alt kr. 569.067

Afdelingerne indbetalte i regnskabsåret 2013-2014 i alt kr. 183.872 til dispositionsfonden.

På schackenborgvænge er gennemført 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. Dette er der umiddelbart ikke en løsning på. Solgårdens boliger er pt. lejet ud, men der kan være en risiko for lejeledighed særligt i de fuldt renoverede, store boliger med elevator, som har et højt huslejeniveau. SAB har dog ikke oplyst om, hvad den agter at gøre for at der ikke i fremtiden kommer så store tab. De store tab og fremtidige afværgeforanstaltninger vil blive diskuteret på det årlige dialogmøde.

Gives der dispensation betyder det, at den enkelte afdeling selv skal afholde alle udgifter ved lejetab og tab ved fraflytninger. Dette indebærer en risiko for, at en afdeling, der har udlejningsvaskligheder eller store tab, bliver nødsaget til at hæve huslejen til dækning af udgifterne. Herved risikerer afdelingen yderligere fraflytninger og lejeledighed. Dog er der i afdelingerne følgende henlæggelse til tab ved fraflytninger pr. 31. marts 2014:

Jørgensgården kr. 31.781

Solgården kr. 531.126

Schackenborgvænge kr. 471.432

Kassebjerggård kr. 107.899

Allehusene kr. 36.992

Afdelingerne vil derfor i en periode kunne dække tabene uden at der sker huslejeforhøjelser. Selskabet har også i enkelte tilfælde mulighed for at kunne yde tilskud til særligt ramte afdelingerne, når regnskabsåret er ovre.

SAB oplyser, at de forventer at dispositionsfonden er på minimumsbeløbet tidligst i år 2019.

Retligt grundlag

Kommunen kan give dispensation til dispositionsfonden ifølge almenboliglovens § 20, stk. 2 samt driftsbekendtgørelsens § 41.

Det fremgår af gældende styrelsesvedtægt, vedtaget af Byrådet 16. december 2013, at kompetencen omkring godkendelse af disse forhold ligger ved Økonomiudvalget.

Handlemuligheder

Økonomiudvalget kan vælge at give dispensation fra træk på dispositionsfonden.

Økonomiudvalget kan også vælge ikke at give dispensation, fordi Økonomiudvalget vurderer, at tabene ikke vil være så store de næste år, således at saldoen vil stige uanset trækkene på dispositionsfonden.

Økonomiudvalget kan vælge at gøre dispensationen tidsbegrænset og dermed følge udviklingen.

Økonomiudvalget kan vælge at give dispensation til en eller flere afdelinger.

Vurdering

Byrådssekretariatet anbefaler, at der gives dispensation til alle 7 afdelinger i en periode på 2 år, svarende til regnskabsår 2015/2016 og 2016/2017. Der vil løbende blive fulgt op på dispensationen til de årlige styringsdialogmøder.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Der er ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men der er stillet kommunal garanti for lån for i alt kr. 23,2 mio. kr. til afdeling Kassebjerggård, og en dispensation indebærer en risiko for en forringelse af økonomien i afdelingerne, idet den enkelte afdeling så må bære alle udgifterne alene.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Indstilling

Uddannelsesdirektøren indstiller,

1. **at** Der gives dispensation fra, at dispositionsfondens midler skal dække udgifter til lejetab og tab ved fraflytninger i alle 7 afdelinger i Slagelse Almennyttige Boligselskab i regnskabsårene 2015/2016 og 2016/2017.

Bilag

330-2015-58895

Ansøgning om dispensation vedr. dispositionsfonden

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. marts 2015:

Fraværende:

Godkendt.