

Lejerbo, Købmandsgården, dispensation vedr. dispositionsfonden (B)

Sagsfremstilling

34. Lejerbo, Købmandsgården, dispensation vedr. dispositionsfonden (B)

Sagsnr.: 330-2014-62900

Dok.nr.: 330-2015-108288

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal beslutte, om der til Lejerbos eneste afdeling kan gives dispensation fra, at dispositionsfonden skal dække lejetab og udgifter til tab ved fraflytninger.

Baggrund

Lejerbo 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. Lejerbo oplyser, at det disponible beløb i dispositionsfonden for regnskabsåret pr. 31. marts 2014 udgjorde kr. – 1.332.288, svarende til – 66.614 kr. pr. lejemål.

Boligselskabet Lejerbo omfatter kun afdeling Købmandsgården, Algade 11B-E, 4200 Skælskør.

Der har i alt været udgifter på kr. 683.218 til tab ved lejeledighed og fraflytninger i regnskabsåret 2012/2013 og kr. 153.906 i regnskabsåret 2013/2014.

Afdelingen indbetalte i regnskabsåret 2013/2014 i alt kr. 4.620 til dispositionsfonden.

Afdelingen har optaget driftsstøttelån på kr. 1.427.000 og selskabet står overfor betydelige økonomiske udfordringer. Lejerbo har 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. De har dog i efteråret 2014 fået ny forretningsfører, og de forventer at de indenfor ½- 1 år har overblik over selskabets økonomi og en fremtidig plan.

Gives der dispensation betyder det, at afdelingen selv skal afholde alle udgifter ved lejetab og tab ved fraflytninger. Da selskabet har en negativ egenkapital, vil det blive nødvendigt at hæve huslejen til dækning af udgifterne. Det er ikke oplyst hvor meget huslejen vil stige. Det skal dog oplyses, at huslejeniveauet er 923 kr./m²/år. Og selskabet oplyser, at det ikke er realistisk at huslejen kan blive sat op, da yderligere huslejestigninger kan medføre yderligere fraflytninger og lejeledighed.

Lejerbo oplyser, at den agter at ansøge Landsbyggefonden om driftsstøtte og evt. en ny kapitaltilførsel.

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.

Vurdering

Byrådssekretariatet anbefaler, at der gives dispensation i en periode på 1 år, svarende til regnskabsår 2015/2016. Der vil løbende blive fulgt op på dispensationen til den årlige styringsdialogmøde.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Der er ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, men der er stillet kommunal garanti for lån for i alt kr. 6,5 mio. kr. til afdelingen, og en dispensation indebærer en risiko for en forringelse af økonomien.

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 regnskabsåret 2015/2016.

Bilag

330-2015-113649

Ansøgning om dispensation samt regnskab 2013/2014

Beslutning i Økonomiudvalget den 16. marts 2015:

Fraværende:

Godkendt.