



9. Ansøgning fra Lejerbo Møldrup vedrørende dispensation fra reglerne for dækning af lejetab via dispositionsfonden

Sagsnr.: 13/70642
Sagsansvarlig: Bent Frederiksen

SAGSFREMSTILLING

Som udgangspunkt finansierer boligselskabernes dispositionsfond lejetab i den enkelte afdeling. Hvis boligorganisationens disponible midler i dispositionsfonden ikke opfylder minimum, jf. § 40 i driftsbekendtgørelsen for almene boliger, kan boligselskabet søge Kommunen om dispensation fra reglen, jf. almenboliglovens § 20, stk. 2. Minimum i 2012 er 4.391 kr. pr. lejemål.

Formål med reglen om, at dispositionsfonden som udgangspunkt finansierer lejetab og tolkning af reglen om mulighed for dispensation

I forbindelse med at reglerne blev ændret, så boligforeningers dispensationsfond som udgangspunkt dækker afdelingers lejetab, blev der givet følgende begrundelse:

"Tabet dækkes efter gældende regler af afdelingen. Dette indebærer en risiko for, at en afdeling, som har udlejningsvanskeligheder, nødsages til at hæve huslejen for at dække lejetabet og herved risikerer yderligere fraflytning og lejeledighed. For at bryde denne onde cirkel foreslås det, at tabet dækkes af boligorganisationens dispositionsfond. Herved giver forslaget boligorganisationen et incitament til at udleje ledige boliger hurtigst muligt."

Ved en tidligere forespørgsel fra Viborg Kommune har Velfærdsministeriet bl.a. udtalt følgende vedrørende Kommunens mulighed for at give dispensation:

"Kommunens afgørelse heraf må efter ministeriets opfattelse bero på en helhedsvurdering af såvel afdelingens som boligorganisationens økonomiske og driftsmæssige situation."

Ansøgningen fra Lejerbo Møldrup

Lejerbo anmodede i et brev af 22. juli 2013 om Viborg Kommunes godkendelse af, at boligorganisationen Lejerbo Møldrup ikke dækker lejetab i boligorganisationens afdelinger, idet boligorganisationens disponible midler i dispensationsfonden ikke opfylder minimum, jf. §40 i driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ansøgningen kan ses som bilag nr. 1.

Lejerbo Møldrup består af følgende 4 afdelinger:

328-0: Skals m.fl. (Boliger i Skals, Møldrup, Klejtrup og Bjerregrav)

361-0: Låstrup (Boliger i Låstrup)

459-0: Aalestrup (Boliger i Aalestrup)

627-0: Møldrup m.fl. (Boliger i Møldrup, Klejtrup og Bjerregrav)

Bilag nr. 2 viser væsentlige nøgletal vedrørende Lejerbo Møldrups økonomiske situation. I det følgende redegøres for Forvaltningens opfattelse af Lejerbo Møldrups økonomi.

Dispositionsfonden er efter årsregnskabet for perioden 1. maj 2012 til 30. april 2013 på 315.614 kr., svarende til 2.803 kr. pr. lejemål. Organisationens samlede egenkapital (dispositionsfond og arbejdskapital) er på 533.736 kr. svarende til 4.740 kr. pr. lejemål.

I afdelingerne i 328-0 Skals mfl. og 361-0 Låstrup er der et betydeligt akkumuleret underskud på henholdsvis 973.000 kr. og 1.538.000 kr. I de samme 2 afdelinger er de samlede henlæggelser mindre end det akkumulerede underskud. I afdeling Låstrup er der endvidere optaget driftstabslån på 856.800 kr.



Disse 2 afdelinger i Lejerbo Møldrup står derfor overfor betydelige økonomiske udfordringer, som hovedselskabet kun har begrænsede midler til at støtte.

Samlet har afdelingerne i regnskab 2012 / 2013 lejetab ved lejeledighed på 904.000 kr., hvoraf afdelingen i Låstrup tegner sig for de 473.000 kr.

Byrådet godkendte på mødet den 19. december 2012 (sag nr. 8) Lejerbo's ansøgning om salg af afdelingen i Låstrup. Ansøgningen om salg er begrundet i dårlig økonomi, store udlejningsvanskeligheder, påkrævet renovering med efterfølgende huslejestigninger og dermed sandsynligvis permanente udlejningsvanskeligheder.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har efterfølgende i medfør af bestemmelsen i § 27, stk. 2, i lov om almene boliger mv. (almenboligloven) godkendt, at afdelingen i Låstrup afhændes. Der foreligger på nuværende tidspunkt et købstilbud på afdelingen i Låstrup med eventuel overtagelse 1. december 2013.

Det er Forvaltningens vurdering, at der ikke er noget formål med at lade dispositionsfonden finansiere lejetab i afdelingen i Låstrup.

De øvrige afdelinger har mindre lejetab. Det er derfor vurderingen, at det i forhold til disse afdelinger er mest hensigtsmæssigt, at dispositionsfonden finansierer lejetabene. Det vil – i henhold til ovennævnte bemærkninger til ændringen af lovgivningen – øge organisationens incitament til at få lejet boligerne ud. Dernæst øger det afdelingernes muligheder for at nedbringe deres underskud uden at sætte huslejen op - og en huslejestigning vil principielt altid øge risikoen for lejetab. Specielt for afdeling 328-0 Skals m.fl., hvor det akkumulerede underskud er større end henlæggelserne, vurderes der at være risiko for en uheldig udvikling, hvis afdelingen selv skal finansiere lejetab.

Forvaltningen foreslår derfor, at Lejerbo Møldrup gives dispensation fra, at dispositionsfonden finansierer lejetab vedrørende afdelingen i Låstrup i indtil videre 5 år gældende fra regnskabsåret fra 1. maj 2013 til 30. april 2014. Dispositionsfonden finansierer lejetabet for øvrige afdelinger for bedst muligt at sikre, at de øvrige afdelinger i selskabet overlever på længere sigt.

Boligselskaber/-organisationer, der er økonomisk sårbare, bør overveje, om det vil være gavnligt for afdelingernes overlevelsesmuligheder på længere sigt at fusionere med andre boligselskaber/-organisationer.

BILAG

- | | | | |
|---|------|--|-----------|
| 1 | Åben | Ansøgning om fritagelse for dækning af lejetab via dispositionsfonden fra Lejerbo, Møldrup | 297826/13 |
| 2 | Åben | Oversigt over den økonomiske situation i Lejerbo Møldrup | 325765/13 |

INDSTILLING

Kommunaldirektøren foreslår, at Økonomiudvalget tager stilling til, om udvalget indstiller til Byrådet,

at Lejerbo Møldrup gives dispensation fra, at dispositionsfonden finansierer lejetab i afdeling 361-0 Låstrup i indtil videre 5 år gældende fra regnskabsåret fra 1. maj 2013 til 30. april 2014.

BESLUTNING I ØKONOMIUDVALGET DEN 18-09-2013

Økonomiudvalget indstiller til Byrådet som anført.

BESLUTNING I BYRÅDET DEN 25-09-2013

Fraværende: Rikke Cramer Christiansen, Samina Shah

Indstillingen fra Økonomiudvalget godkendes.