



Vesthimmerlands Kommune
Vestre Boulevard 7
9600 Aars

Att. Gitte Slotved

Løgstør, den 18. september 2018

Ansøgning om dispensation

Løgstør Boligforening skal herved søge om dispensation fra reglerne om, at Dispositionsfonden skal dække tab i forbindelse med lejeledighed og tab på fraflyttere i afdelingerne, for regnskabsårene 2018 – 2022.

Baggrunden for ansøgningen er, at vi i de første 9 måneder af 2018 har haft 12 – 15 boliger i tomgang hver måned, fortrinsvis i afdeling 6, Sverigesvej/Norgesvej, hvor der i første halvår har været 10 – 11 af de store boliger på 115 og 128 m² i tomgang, men også i afdeling 1, hvor der siden færdiggørelsen, 1. juli, har været 9 boliger i tomgang.

Afdeling 6, Sverigesvej/Norgesvej

Det har vist sig meget svært at udleje de store boliger i afdeling 6, på 115 og 128 m², på grund af huslejens størrelse, der ligger på henholdsvis ca. kr. 6.800 og ca. kr. 7.300 om måneden.

Løgstør Boligforenings bestyrelse har derfor besluttet, at nedsætte lejen for de tomme boliger med kr. 500 i gennemsnit, pr. måned, der aftrappes over 5 år. Lejenedsættelsen har allerede givet resultat, idet der pr. 1. september kun er 2 af de store boliger i tomgang.

I 2018 dækkes lejenedsættelsen med et tilskud fra Dispositionsfonden på ca. kr. 50.000. I 2019 nedsættes den månedlige husleje med kr. 500, i gennemsnit for alle de store boliger og der ydes et tilskud fra Dispositionsfonden på ca. kr. 165.000, hvis der er mulighed for det.

Afdeling 1, Gl. Løgstør

I afdeling 1 har vi, siden afleveringen 1. juli 2018, haft 9 boliger i tomgang. Tomgangen i afdeling 1 hænger sammen med, at der blev afleveret i alt 20 boliger, henholdsvis 15. juni og 1. juli og selv om vi havde 48 på venteliste, lykkedes det kun at udleje 11 ud af 20 boliger.

Der er, siden 1. september, udlejet yderligere 2 boliger, pr. 1. oktober, yderligere 1 bolig pr. 15. oktober og yderligere 3 boliger pr. 1. november, hvilket vil sige, at der vil være 3 boliger i tomgang i afdeling 1, efter 1. november.

Dispositionsfonden

Pr. 1. januar 2018 udgør Dispositionsfondens frie midler kr. 284.000 og der tilgår kr. 188.000 via de pligtmæssige bidrag fra afdelingerne. Endvidere udgør Dispositionsfondens andel af udamortiserede ydelser for 2018 kr. 202.500.

Såfremt vi modtager dispensation til dækning af lejetab og tab på fraflyttere, vil vi opnå bedre mulighed for at manøvrere og have mulighed for at yde tilskud de steder hvor det er nødvendigt, med Dispositionsfondens begrænsede midler. Samtidig vil vi få mulighed for at opbygge en kapital i Dispositionsfonden.

Vi anser de nuværende udlejningsproblemer for midlertidige og forventer, at stort set alt vil være udlejet i løbet af efteråret og vinteren. Der vil dog sandsynligvis være 2 – 4 boliger i tomgang i perioder.

Afdeling 1, Gl. Løgstør

Forventet lejetab 1. juli – 31. dec. 2018 kr. 150.000 – 250.000

Ombygning og renovering af afdelingens ejendomme, i forbindelse med Helhedsplanen, er afsluttet pr. 1. juli 2018, hvorefter afdelingen overgik til normal drift igen. Pr. 1. september er alt udlejet, på nær 9 boliger i afsnit 2, Østergade 1/Jernbanegade 32.

Vi vurderer, at afdelingen vil være fuldt udlejet i løbet af efteråret/vinteren, men også, at vi får et lejetab i størrelsesorden kr. 150.000 – 250.000 i 2018.

Afdeling 4, Dragsdalvej

Lejetab 1. januar - 30. september 2018 kr. 19.413

Udlejningssituationen i afdelingen er tilfredsstillende, idet der kun forekommer mindre lejetab. Det er vores vurdering, at afdelingen vil have mulighed for selv at dække lejetabet over driften i 2018.

Afdeling 6, Sverigesvej og Norgesvej

Lejetab 1. januar – 30. september 2018 kr. 518.592

Såfremt det nuværende lejetab fortsætter vil afdelingen, eller for den sags skyld dispositionsfonden, ikke kunne dække lejetabet uden huslejestigning. Vi vurderer, at en huslejestigning grundet udlejningssituationen til dækning af lejetabet ikke er muligt.

Afdeling 9, Oplandsbyerne

Lejetab 1. januar – 30. september 2018 kr. 2.176

Det er vores vurdering, at afdelingen ikke vil have mulighed for selv at dække lejetabet over driften i 2018, idet det tidligere er besluttet, at yde tilskud til driften fra Dispositionsfonden, for ikke at forøge underskudssaldoen.

Det er ligeledes vores vurdering, at det ikke er muligt at forhøje huslejen væsentligt mere end de normale 2 % årligt, idet man ellers risikerer flere tomme boliger.

Afdeling 10, Parcelhusene

Der har i perioden 1. januar – 30 september 2018 ikke været lejetab i afdelingen og udlejningssituationen er tilfredsstillende. Såfremt der var 1 lejlighed i tomgang vurderer vi, at udlejningssituationen trods en mindre huslejestigning ikke vil blive forværret.

Afdeling 17

Lejetab 1. januar – 30. september 2018 kr. 16.935

Lejetab vil sandsynligvis ikke kunne dækkes af afdelingen, samtidig med, at det ikke er muligt, at foretage huslejestigning til dækning af lejetabet.

Afdeling 19

Der har i perioden 1. januar – 30 september 2018 ikke været lejetab i afdelingen og udlejningssituationen er tilfredsstillende. Såfremt der var 1 lejlighed i tomgang vurderer vi, at udlejningssituationen trods en mindre huslejestigning ikke vil blive forværret.

Afdeling 20

Lejetab 1. januar – 30. september kr. 68.666

Lejetab vil sandsynligvis ikke kunne dækkes af afdelingen, samtidig med, at det ikke er muligt, at foretage huslejestigning til dækning af lejetabet.

Afdeling 22

Lejetab 1. januar – 30. september kr. 27.167

Det er vores vurdering, at afdelingen vil have mulighed for selv at dække lejetabet over driften i 2018.

Venlig hilsen
Løgstør Boligforening


Jørgen Albrektsen