

Viborg den 3. juli 2020

Ansøgning om fritagelse for dispositionsfondens dækning af lejeledighed i afdeling 94, Camp

Logos

Boligselskabet ansøger hermed Viborg Kommune om mulighed for, at tab ved lejeledighed for afdeling 94 – Camp Logos må dækkes af afdelingen i henhold til driftsbekendtgørelsens § 43. Der ansøges på baggrund af, at studieboliggarantien medfører ekstraordinære tab ved lejeledighed.

Herudover forventes Covid-19 at medføre yderligere ekstraordinære tab ved lejeledighed i 2020 og 2021 grundet nedlukning af internationale uddannelser. I denne forbindelse søger vi om ekstern støtte indledningsvis fra Landsbyggefonden (LBF) i form af driftsstøtte efter LBF's retningslinjer om støtte til ekstraordinært tab der truer afdelingen.

Ansøgningen er nærmere uddybet herunder.

Baggrund

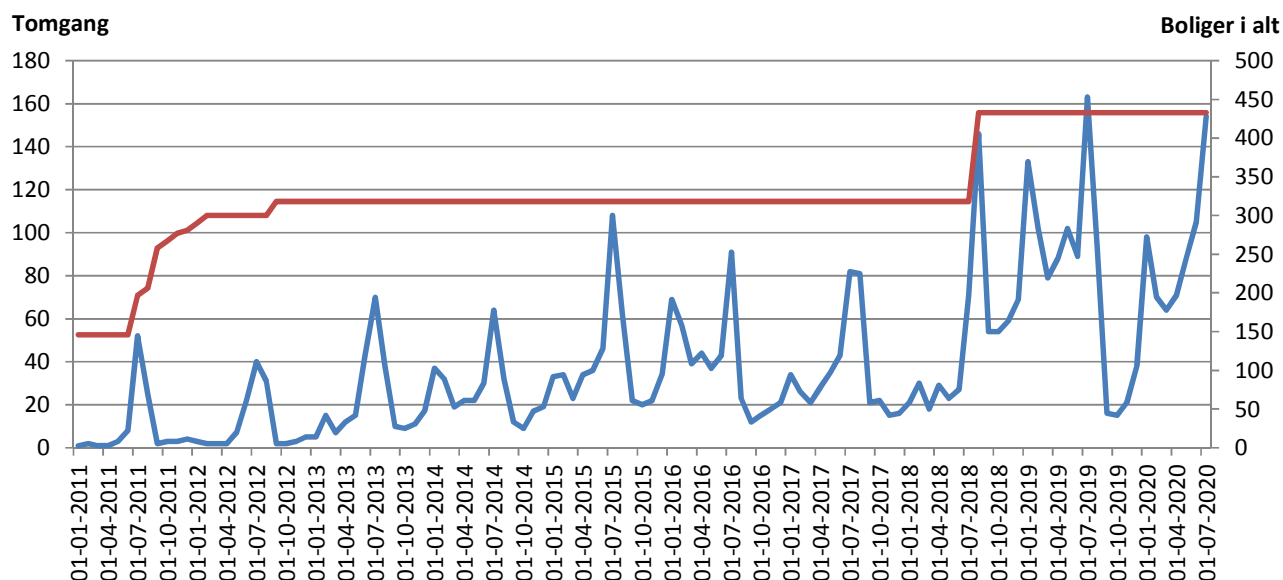
Boligselskabet etablerede i 2006 første etape af kollegiet Camp Logos og har siden udvidet af flere gange således, at kollegiet nu omfatter 370 boliger, hvoraf en del kan anvendes som deleboliger således, at der er mulighed for at huse 439 beboere. Boligerne i Camp Logos er det primære værktøj til opfyldelse af Viborg Kommunes boliggaranti for unge, som flytter til kommunen for, at påbegynde en uddannelse.

Boliggarantien betyder, at alle unge, der begynder på en ungdomsuddannelse, en videregående uddannelse eller får en læreplads beliggende i Viborg Kommune, kan få tilbudt en bolig afpasset den enkeltes behov. Mange af disse unge har behov for en mindre bolig til en fornuftig husleje, hvilket Camp Logos netop giver mulighed for. Samtidig bidrager Camp Logos med et helt unikt miljø for studerende, som ikke findes andre steder i Viborg.

I takt med at der er kommet flere uddannelsesinstitutioner til Viborg og der tilbydes flere uddannelser er behovet for studieboliger steget og boligselskabet har løbende opført yderligere boliger i Camp Logos for, at opretholde boliggarantien. Camp Logos har derfor nu et omfang, hvor den økonomiske udvikling i afdelingen har væsentlig betydning for boligselskabets samlede økonomi.

Udvikling i lejeledighed

Den væsentligste økonomiske faktor i Camp Logos er lejeledighed, som er anderledes end for boligselskabets øvrige afdelinger. Der er større udskiftning i beboerne og som det fremgår af nedenstående graf er lejeledigheden meget ujævnt fordelt over året. Dette er en naturlig følge af, at udlejningen af studieboliger som udgangspunkt vil følge de uddannelsesforløb beboerne er i gang med. Hvor i mod en almindelig afdeling typisk har en lavere udskiftning i beboerne samtidig med, at ind- og udflytning er jævnt fordelt over året.



Som det fremgår af ovenstående, har der i alle år været en betydelig stigning i lejeledighed hen over sommeren som toppe i juli måned, som følge af, at beboere der færdiggør deres uddannelses typisk flytter i juni måned, mens nye beboere først flytter ind ved studiestart i august-september. For at sikre, at boliggarantien kan opretholdes er det nødvendigt, at boligudbuddet er stort nok til, at huse alle ved studiestart efter sommerferien, hvorfor der særligt i juli måned vil være en betydelig tomgang.

Herudover er der også en stigning i lejeledighed i januar, hvilket primært kan henføres til, at en del af uddannelserne i Viborg er korttidsforløb på under et halvt år, således at beboerne fraflytter i december, mens nye studerende ofte først starter og flytter ind i februar måned. Samtidig udbydes nogle af korttidsuddannelserne alene i efteråret, hvorfor der typisk er større lejeledighed i 1. halvår end i 2. halvår.

Ved studiestart har der over årene maksimalt været 15 tomme boliger, hvilket vurderes at være så tæt på fuld udleje man kan komme og samtidig sikre, at boliggarantien altid kan opfyldes. Det er i øvrigt nødvendigt at nævne, at 2. halvår 2018 og 1. halvår 2019 er påvirket af at etape V – Camp Logos Omega blev taget i drift med 115 værelser, hvilket var mere end uddannelsesinstitutionerne kunne levere af tilgang ved studiestart i 2018. Ledigheden var dog allerede ved studiestart 2019 nede på et normalt niveau.

Forventningen for studiestart 2020 var ligeledes tæt på nul, men Covid-19 har forventeligt en negativ indvirkning, da det er uvist i hvilket omfang udenlandske studerende kan komme til Danmark samtidig med, at boligselskabet er bekendt med, at der er aflyst studieforløb særligt målrettet udenlandske studerende, som typisk vil bo på Camp Logos.

Økonomisk betydning

Som anført ovenfor, betyder opfyldelsen af studieboliggarantien sammenholdt med det uddannelsesmønster der er i Viborg, at der over året er betydelige lejeledighed og i juli står op mod 1/3 af boligerne tomme, hvilket er som forventet. Såfremt lejeledigheden helt skulle elimineres, ville der være op mod 150 studerende, som ikke ville kunne få en studiebolig fra starten af deres studieophold i Viborg.

Opfyldelsen af boliggarantien og den medfølgende lejeledighed har en væsentlig økonomisk konsekvens, som på nuværende tidspunkt betales af boligselskabets dispositionsfond. Nedenfor fremgår økonomien for de seneste år.

År	Husleje	Tab ved lejeledighed, kr.	Tab ved lejeledighed, %
2012	8.204.100	441.257	5,4%
2013	8.492.402	710.199	8,4%
2014	9.158.253	1.168.722	12,8%
2015	9.962.892	1.066.221	10,7%
2016	10.300.782	1.434.072	13,9%
2017	10.380.119	1.095.863	10,6%
2018	11.781.638	1.016.854	8,6%
2019	13.753.152	3.211.374	23,4%

I takt med at behovet for studieboliger er steget og Camp Logos udvidet, er omkostningen til tab ved lejeledighed også steget, hvilket gør, at tilskud fra dispositionsfonden til dækning heraf er øget betydeligt og langt overstiger det bidrag Camp Logos afleverer. Camp Logos bidrag til dispositionsfonden udgør i 2020 265 t.kr.

På nuværende tidspunkt er det derfor, i overvejende grad, de øvrige lejere i boligselskabet, som betaler omkostningerne til opfyldelse af studieboliggarantien. Da Camp Logos oprindeligt blev etableret var omfanget ikke større end, at dette kunne dækkes under den solidariske model et alment boligselskab er opbygget omkring. Over årene og særligt med tilgangen af etape V – Camp Logos Omega og det igangværende byggeri ved Brolandingen i Banebyen, vurderes omfanget, med en forventelig omkostning på ca. 2 mio. kr. årligt, at skævråde anvendelsen af midlerne i dispositionsfonden. Det bør derfor ændres så beboerne i studieboligerne selv betaler en større del til opfyldelse af studieboliggarantien.

Samtidig ser boligselskabet sig også forpligtet til, at beskytte dispositionsfonden idet denne på nuværende tidspunkt ligger på et relativt lavt niveau.

Covid-19

Som anført ovenfor forventes Covid-19, at påvirke lejeledigheden ekstraordinært og dermed øge det økonomiske tab i 2020 og for visse udlejninger frem til studiestart i august/september 2021.

Lejeledigheden er allerede på nuværende tidspunkt påvirket negativt, da Covid-19 og de medfølgende restriktioner har gjort, at en række udenlandske beboere er fraflyttet deres studiebolig før tid og rejst hjem. Vi har gennemgået fraflytninger i perioden april-juni og det vurderes, at 26 fraflytninger er sket før tid, hvilket samlet har medført et tab på 157 t.kr. i forhold til, at beboerne som forventet var flyttet op til sommerferien. Herudover har det været nødvendigt, at hjælpe nogle få beboere, som økonomisk var kommet i klemme, hvilket har betydet, at der er givet afkald på yderligere 18 t.kr. i huslejebetalinger.

VIA University har oplyst boligselskabet, at de har aflyst to forløb målrettet udenlandske studerende, hvor deltagerne tidligere har boet på Camp Logos. De to forløb omfatter 42 elever og skulle løb i perioden august-december. Det samlede tab forbundet hermed er opgjort til 502 t.kr.

Boligselskabet har herudover opgjort den forventede lejeledighed ved studiestart til august og med de forhold der er kendt på nuværende tidspunkt, forventes der at mangle 15 i forhold til normal udlejning. Da det ikke forventes, at de 15 manglende beboere kan indhentes over året, må der forventes et ekstraordinært herpå, frem til studiestart august/september 2021, hvor forholdene forhåbentligt er normaliserede således, at der igen er fuld udleje til studiestart. Samlet forventes dette at medføre et tab på 399 t.kr.

På baggrund af ovenstående forventes der, med udgangspunkt i de forhold der kendes nu, et samlet ekstraordinært tab ved lejeledighed på grund af Covid-19 på 1.076 t.kr. Landsbyggefonden ansøges om tilskud til dækning heraf.

Løsningsforslag

Boligselskabet ansøger på baggrund af ovenstående Viborg Kommune om, at tab ved lejeledighed for afdeling 94 – Camp Logos dækkes af afdelingen i henhold til driftsbekendtgørelsens § 43. Der ansøges med baggrund i, at særlige forhold taler herfor, idet studieboliggarantien medfører et ekstraordinært tab, som bør dækkes af dem der får udbytte heraf, nemlig beboerne i studieboligerne i Camp Logos.

Det kan nævnes, at boligselskabets dispositionsfonds i øvrigt også ligger i stykke under grænsen på 2/3 af det fastsatte minimum for dispositionsfonden. Boligselskabet mener dog, at en eventuel godkendelse bør knyttes op på studieboliggarantien og fremadrettes behandles hvert 4. år sammen med aftalen om boliggaranti.

Såfremt afdeling selv dækker tab ved lejeledighed vil dette være, at sidestille med selvejende kollegier som f.eks. Merkurkollegiet eller almene boligorganisationer med hovedvægten på ungdomsboliger, som f.eks. Kollegiekontoret i Aarhus, hvor der ikke opstår samme skævvridning mellem ungdomsboliger og familieboliger.

Alternativt kunne afdelingen udskilles i en særskilt almen boligorganisation, men boligselskabet vurderer umiddelbart ikke dette som optimalt, da formålet alene er, at afdelingen selv skal dække omkostningerne til opretholdelse af studieboliggarantien.

Boligselskabet har med baggrund i budget 2020 udarbejdet et revideret budget, hvor der er indarbejdet et forventet tab ved lejeledighed på 2 mio. kr., svarende til det forventede lejetab som vurderes, at kunne henføres til studieboliggarantien. Det reviderede budget medfører en stigning på 4,3% og en husleje på 1.005 kr./m² pr. år. Ekstraordinære tab, som f.eks. tab på baggrund af Covid-19 vil fortsat blive dækket af dispositionsfonden og det kan i øvrigt nævnes at boligselskabet er i dialog med Landsbyggefonden omkring en evt. støtte til tab, som kan henføres til Covid-19.

Den månedlige husleje vil i ovenstående senarie være 2.198 kr. for en 25 m² delejlighed, 2.680 kr. for en 32 m² 1-værelses og 4.020 for en 48 m² 2-værelses. Huslejen vurderes fortsat, at være attraktiv taget boligernes placering, stand og generelle indtryk i mente. Til sammenligning kan f.eks. nævnes, at der privat kan lejes 33 m² på Fælledvej til 3.395 kr. mens en bolig på 25 m² i Merkurkollegiet står til 2.569 kr.

Samlet vurderes der med ovenstående, at kunne laves en løsning der både tilgodeser nuværende og kommende lejere, fastholder studieboliggarantien og sikrer, at midlerne i boligselskabets dispositionsfond kan anvendes bredt i boligorganisationens afdelinger. Boligselskabet håber, at Viborg Kommune vil være indstillet på, at medvirke til gennemførelsen heraf, således at der også fremadrettet kan stilles garanti for, at unge kan få en attraktiv studiebolig i Viborg.

Såfremt der er spørgsmål eller behov for yderligere materiale i forbindelse med ansøgningen er I velkomne til, at kontakt direktør Hans Erik Lund, helu@bsjviborg.dk, tlf. 87273228 eller økonomichef Jens Endelt Andersen, jega@bsjviborg.dk, tlf. 87273238

Med venlig hilsen

Hans Erik Lund
Direktør