

FORSLAG 6.2 Organisationsbestyrelsen indstiller, at repræsentantskabet godkender organisationsbestyrelsens forslag til 'Politik for anvendelse af 3B's egenkapital'.

■ POLITIK FOR ANVENDELSE AF 3B'S EGENKAPITAL

3B's egenkapital består af dispositionsfonden, herunder trækingsretten og arbejdskapitalen. Denne politik fastlægger anvendelsen af egenkapitalen.

■ OVERORDNET FORMÅL

3B er en nyskabende og udviklingsorienteret boligorganisation, der ønsker at bruge sin egenkapital aktivt til at udvikle 3B og 3B's afdelinger med henblik på at skabe attraktive boligafdelinger og mangfoldige fællesskaber.

Det overordnede formål med anvendelsen af 3B's egenkapital er derfor at understøtte 3B's strategiske målsætninger og indsatser samt understøtte 3B's kultur og egenart. Med til dette hører at understøtte udviklingen i boligforeningen og de enkelte afdelinger, så der opnås et varieret og attraktivt boligudbud med plads til mange forskellige beboere.

■ DISPOSITIONSFONDEN

Dispositionsfondens formål er at sikre afdelingernes fortsatte beståen som tidssvarende og velfungerende bebyggelser ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. Dispositionsfonden kan endvidere i særlige tilfælde medvirke til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, herunder i forbindelse med etablering af nye afdelinger og i forbindelse med ekstraordinære tab.

Generelt om støtte fra dispositionsfonden – lån eller tilskud

Støtte bevilges som udgangspunkt kun, når det er påkrævet af hensyn til afdelingens økonomi og beboersammensætning, og når afdelingen selv har gennemført nødvendige tiltag for at reducere støttebehovet. Støtte fra dispositionsfonden kan ydes enten som lån eller som tilskud.

Udgangspunktet for støtte fra dispositionsfonden er, at støtte bevilges som lån, der tilbagebetales, når afdelingen er i stand til det, med mindre lovgivningen bestemmer andet, eller det ikke vurderes realistisk eller rimeligt, at støtten tilbagebetales.

Når støtten bevilges som et lån, skal der som udgangspunkt samtidig besluttes en plan for tilbagebetaling af lånet.

Når støtten bevilges som et tilskud, skal det enten ske som et engangstilskud, eller som et løbende tilskud, der aftrappes.

Det er organisationsbestyrelsen, som bevilger støtte fra dispositionsfonden.

Lån fra dispositionsfonden

Dispositionsfonden kan yde støtte i form af et lån til at sikre en stabil huslejudvikling i afdelingen, hvis afdelingen får en større uforudset udgift.

Dispositionsfonden kan i undtagelsestilfælde yde støtte i form af et lån til en afdeling, fx i forbindelse med en forbedring i afdelingen, hvis afdelingen ikke har mulighed for at optage et lån på rimelige vilkår i et penge- eller realkreditinstitut.

Tilskud fra dispositionsfonden

Dispositionsfonden yder drifts-, ydelses- og huslejestøtte, kapitaltilførsel samt fritagelse for indbetalinger til dispositionsfonden i forbindelse med større renoveringer, herunder særligt fysiske helhedsplaner. Støtten fastsættes i de fleste tilfælde af Landsbyggefonden, og organisationsbestyrelsen godkender denne støttefastsættelse.

Støtten er som udgangspunkt et løbende tilskud, som aftrappes i henhold til Landsbyggefondens regler.

En række afdelinger har i en årrække modtaget ydelsesstøtte, der blev bevilget, før der var krav om aftrapning. For at sikre en rimelig fordeling af udbetalingerne fra dispositionsfonden og sikre mulighed for fremtidig støtte til andre afdelinger, vil denne ydelsesstøtte blive aftrappet med 9 kr./m² pr. år fra og med 2020 i disse afdelinger.

Dispositionsfonden dækker i henhold til lovgivningen afdelingernes større tab ved lejeledighed og fraflytninger.

Dispositionsfonden dækker afdelingernes fulde kontante medfinansiering af boligsociale helhedsplaner som et tilskud, hvis afdelingerne selv bidrager med finansiering i form af lokaler mv.

En afdeling kan komme ud for en større uforudset udgift, som afdelingen ikke selv kan afholde uden betydelige huslejekonsekvenser. Det kan ofte ske i forbindelse med en byggesag, herunder ved etableringen af afdelingen. I sådanne tilfælde kan afdelingen få et tilskud til helt eller delvist at dække udgiften. Et sådant tilskud kan også blive bevilget, hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at det vil være urimeligt, at afdelingen selv skal dække den uforudsete udgift. Det generelle udgangspunkt er dog, at afdelingerne er selvstændige økonomiske enheder, der selv skal dække uforudsete udgifter, eventuelt ved hjælp af et lån fra dispositionsfonden.

Dispositionsfonden kan give tilskud til udviklingsprojekter, der understøtter en positiv udvikling i afdelingerne.

Støtte i forbindelse med hjemfaldslån

Dispositionsfonden yder i overensstemmelse med aftalerne med Københavns Kommune støtte til afdelingernes betaling af lån til betaling af hjemfald.

I afdelinger beliggende uden for Københavns Kommune ydes støtten som et lån, der skal tilbagebetales, når hjemfaldslånet er afbetalt efter tredive år.

I afdelinger beliggende i Københavns Kommune ydes støtten pt. som et tilskud. 3B vil tage initiativ til en dialog med Københavns Kommune om at konvertere tilskuddet til et lån, så afdelingerne på lige fod med afdelingerne uden for Københavns Kommune tilbagebetaler støtten, når hjemfaldslånet efter tredive år er tilbagebetalt.

Trækningsret

Trækningsret er en særlig form for tilskud fra dispositionsfonden, som kan ydes til forbedringer i afdelingerne.

Afdelingerne kan søge om trækningsret til kollektive råderetsarbejder og forbedringsarbejder, fx køkken- og badeværelsesmoderniseringer, etablering af altaner, etablering af sikkerhedsdøre, opsætning af solceller, fornyelse af forældede installationer, forbedring af klimaskærmen, fornyelse af udearealer mv. Tilskuddet kan gives i forbindelse med større renoveringer og fysiske helhedsplaner.

Tilskuddet bevilges inden for følgende retningslinjer:

- Der bevilges efter ansøgning som udgangspunkt et tilskud på maksimalt en tredjedel af udgifterne, dog maksimalt 15.000 kr. pr. lejemål pr. forbedringstiltag.
- I afdelinger med særlige økonomiske vanskeligheder kan tilskuddet udgøre op til to tredjedele af udgifterne, som udgangspunkt dog maksimalt 25.000 kr. pr. lejemål pr. forbedringstiltag.
- Til tiltag, der medvirker til en effektiv drift på tværs af flere afdelinger, fx indretning af et nyt ejendomskontor, ydes et tilskud på op til to tredjedel af udgifterne.

■ **ARBEJDSKAPITALEN**

Arbejdskapitalen anvendes til indsatser, udviklingsprojekter og investeringer, der bredt understøtter udviklingen af 3B og 3B's afdelinger, herunder særligt realiseringen af 3B's strategiske målsætninger og indsatser.

Det er en grundlæggende værdi i 3B at være nyskabende. 3B ønsker derfor at skabe rum og frihed til at investere i udviklingen af 3B og dermed bidrage til udviklingen af den almen sektor. Derfor opkræves der som udgangspunkt et bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen.

Det er organisationsbestyrelsen, der bevilger midler fra arbejdskapitalen og træffer beslutning om opkrævning til arbejdskapitalen.

Motivation:

Organisationsbestyrelsen indstiller, at repræsentantskabet godkender organisationsbestyrelsens forslag til 'Politik for anvendelse af 3B's egenkapital'.

3B er en nyskabende og udviklingsorienteret boligorganisation, der har tradition for at bruge sin egenkapital aktivt til at udvikle 3B og 3B's afdelinger med henblik på at skabe attraktive boligafdelinger og mangfoldige fællesskaber.

Den aktive brug af egenkapitalen, blandt andet i form af støtte til fysiske helhedsplaner i mange af 3B's afdelinger, har bidraget til at skabe velfungerende boligområder. Det medfører imidlertid også et pres på egenkapitalen, hvor den likvide/disponible del gennem mange år har været faldende.

For at 3B kan fortsætte udviklingen af boligorganisationen og de enkelte afdelinger med henblik på at indfri 3B's målsætninger i de kommende år skal anvendelsen af egenkapitalen derfor prioriteres.

Organisationsbestyrelsen foreslår på den baggrund, at repræsentantskabet drøfter og vedtager en politik for anvendelsen af egenkapitalen.

Udgangspunktet for politikken er, at egenkapitalen skal bruges til at understøtte 3B's strategiske målsætninger og indsatser samt understøtte 3B's kultur og egenart. Med til dette hører at understøtte udviklingen i boligforeningen og de enkelte afdelinger, så der opnås et varieret og attraktivt boligudbud med plads til mange forskellige beboere.

Støtte til de enkelte afdelinger skal ske med udgangspunkt i de enkelte afdelingers økonomiske formåen og beboersammensætning.

Støtten skal så vidt muligt gives ud fra de samme forudsætninger og derfor lægger organisationsbestyrelsen op til, at støtten til de afdelinger, der i en længere årrække har modtaget ydelsesstøtte, der blev bevilget, før der var krav om aftrapning, fra og med 2020 skal aftrappes. Det vil bidrage til en mere rimelig fordeling af udbetalingerne fra dispositionsfonden og sikre mulighed for fremtidig støtte til andre afdelinger.

Organisationsbestyrelsen lægger også op til, at der bliver større muligheder for afdelingerne til at søge om tilskud i form af trækningsret til forbedringer i afdelingerne.

Med forslaget vil organisationsbestyrelsen samtidig sikre større gennemsigtighed i anvendelsen af 3B's egenkapital.

Stiller: Organisationsbestyrelsen