



Indenrigs- og Socialministeriet
Att.: Fuldmægtig Lars Nielsen
Holmens Kanal 22
1060 København K

2. november 2009

Sagsnr: 042992-2009

Deres j.nr. Lni/ 2009-1261

03 NOV. 2009

Vedr. besvarelse af spørgsmål nr. 191-193, 200 og 206 fra Folketingets Boligudvalg

Med henvisning til Indenrigs- og Socialministeriets brev af 12. oktober 2009 til Gentofte Kommunalbestyrelse, hvori Ministeriet stiller forskellige spørgsmål vedrørende det kommunale tilsyn med Gentofte Almennyttige Boligselskab, særligt afdeling Nymose Huse, skal jeg oplyse følgende:

Indledningsvis beder Ministeriet om en redegørelse for hvordan Gentofte Kommune har tilrettelagt dit tilsyn med boligorganisationen Gentofte Almennyttige Boligselskab, herunder særligt driften af afdelingen Nymose Huse.

Gentofte Kommune har placeret tilsynet med de almene boligorganisationer hjemmehørende i Gentofte Kommune i kommunens juridiske kontor. Kommunen udfører først og fremmest til tilsyn i forbindelse med godkendelsen af organisationernes årsregnskaber. Af årsregnskaberne fremgår bl.a. boligorganisationernes henlæggelser til vedligeholdelse. Kommunen har en ekstern regnskabskyndig til at gennemgå regnskaberne forud for godkendelsen.

Derudover fører kommunen en løbende dialog med boligorganisationerne både i forbindelse med konkrete henvendelser og i forbindelse med afholdelse af dialogforum, som er et årligt tilbagevendende møde mellem kommunen og repræsentanter fra boligorganisationerne.

Dernæst beder Ministeriet om en redegørelse for baggrunden for kommunens godkendelse af lejeforhøjelsen i Nymose Huse.

Administrator for boligorganisationen Gentofte Almennyttige Boligselskab, afdeling Nymose Huse, DAB, henvendte sig i januar 2009 til kommunen med et ønske om godkendelse af projekt, låneoptagelse og huslejeforhøjelse på baggrund af en totaludskiftning af tagene i Nymose Huse. Tagudskiftningen var budgetteret til i alt 41 mio. kr., hvoraf afdelingen havde opsparet 5,5 mio. kr. Ansøgningen indeholdt således et ønske om godkendelse af låneoptag i størrelsesordenen 36 mio. kr., hvilket pga. balancelajeprincippet ville medføre en huslejestigning af en mærkbar størrelse. På forespørgsel begrundede administrator behovet for tagudskiftningen med en tilstandsrapport for ejendommen, hvoraf det fremgik, at tagenes restlevetid var begrænset. Dertil



kom, at afdelingens udgifter til løbende vedligeholdelse af både tagene og den indvendige del af lejemålene var betydelige pga. gentagne vandskader i op mod halvdelen af lejlighederne som følge af tagenes tilstand. Kopi af tilstandsrapporten kan fremsendes på anmodning.

Kommunen bad administrator om dokumentation for, at beslutningen om tagudskiftningen var blevet vedtaget af afdelingen iht. bestemmelserne i lov om almene boliger § 37, stk. 3. Af det fremsendte materiale fremgik, at beslutningen om tagudskiftningen havde været til urafstemning blandt beboerne i april 2007 før iværksættelsen af projektet. Projektet har løbende været behandlet af hhv. afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen, og det endelige projekt inkl. den deraf følgende huslejestigning blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde den 16. februar 2009.

Kommunens sociale opgaveområde blev i forbindelse med godkendelsen af projektet bedt om at vurdere huslejestigningen. Kommunens sociale opgaveområde vurderede, at huslejestigningen, der ville medføre en gennemsnitlig årlig m²-pris på ca. 875 kr., ikke ville hindre udlejning af boligerne til bl.a. kommunens boligsociale formål.

Da tagudskiftning i afdelingen iht. tilstandsrapporten ville blive aktuel inden for en kort årrække, da der fremadrettet vil blive sparet betydelige vedligeholdelsesudgifter i afdelingen, og da projektet gennem flere afstemninger i boligafdelingen var blevet vedtaget blandt afdelingens boligtagere med det fornødne flertal, fandt kommunens økonomiudvalg ikke anledning til at modsætte sig beboernes beslutning om at udskifte tagene i Nymose Huse.

Ministeriet beder dernæst om en redegørelse for den urafstemning, som har fundet sted om projektet og lejeforhøjelsen.

Iht. det materiale, som kommunen har fået tilsendt i forbindelse med kommunens godkendelse af projektet, var projektet iht. beslutning på et afdelingsmøde i Nymose Huse den 27. marts 2007 genstand for en urafstemning blandt afdelingens beboere i perioden den 4. april til og med den 18. april 2007, i hvilken periode stemme kunne afgives på afdelingens ejendomskontor. Ved åbningen af stemmeboksen var der 88 stemmer for projektet, 70 stemmer mod og 2 blanke stemmer. Forprojektet, dvs. selve projekteringen af tagudskiftningen, blev herefter iværksat.

I april 2008 blev projektet genstand for afstemning på et afdelingsmøde. Afstemningen blev gennemført ved håndsoprækning, og de præcise stemmetal fremgår ikke af referatet fra mødet. På mødet blev det besluttet at gå videre med licitation af projektet. Den 3. juni 2008 blev der orienteret om projektet på bestyrelsesmøde i Gentofte Almennyttige Boligorganisation.

Den 16. februar 2009 blev der på baggrund af resultatet af licitationen holdt et ekstraordinært afdelingsmøde mhp. at beslutte, hvilket af 5 forskellige projektforslag inkl. finansiering og den deraf følgende huslejestigning, der skulle godkendes. Af referatet fremgår, at det med 89 stemmer for, 7 stemmer mod og 2 blanke stemmer blev besluttet at fortsætte med projektet. Af de fremlagte projektforslag blev projektforslag 1, der var det mest omfattende, og som derfor også medførte en marginalt højere huslejestigning end de øvrige forslag, vedtaget med 81 stemmer for. De resterende 17 stemmer var fordelt på 3 af de øvrige 4 projektforslag. Finansieringen og dermed den endelige størrelse af huslejestigningen blev vedtaget til at være et 30-årigt obligationslån med 61 stemmer for. De øvrige 37 stemmer blev afgivet til fordel for et lån med 10 års afdragsfrihed.



Som det fremgår af det ovenstående, er selve vedtagelsen af projektet blevet gjort til genstand for en række afstemninger i afdelingen, og i alle afstemninger har der været det fornødne antal stemmer for gennemførelsen af tagudskiftningen.

Afslutningsvis beder Ministeriet om svar på, om reglerne om henlæggelser til vedligeholdelse har været opfyldt i den konkrete sag.

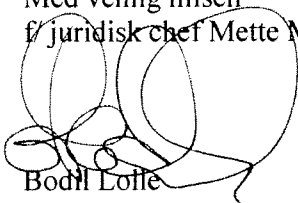
Iht. bekendtgørelse om drift af almene boliger § 62, stk. 1 skal afdelingerne årligt henlægge passende beløb til bl.a. hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme. Iht. stk. 3 skal henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der mindst omfatter de kommende 10 år.

Afdelingen Nymose Huse har årligt fastsat størrelsen af henlæggelserne til bl.a. tagvedligeholdelse på baggrund af afdelingens 10-årige vedligeholdelsesplaner. Der budgetteres normalt med henlæggelser svarende til 2½-3 års forbrug på vedligeholdelseskontoen, med mindre større vedligeholdelsesprojekter er under faktisk planlægning. Ingen af kommunens boligorganisationer har praksis for at have henlæggelser i en størrelsesorden svarende til et helt tag på vedligeholdelseskontoen. Det betyder, at større renoveringsarbejder som f.eks. udskiftning af et helt tag altid vil blive lånefinansieret i et eller andet omfang.

Henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse i Nymose Huse er i regnskabsårene 2002/03 til 2007/08 steget fra 124 kr./m² til 183 kr./m². Henlæggelserne afviger ikke væsentligt fra størrelsen af henlæggelserne i Gentofte Almene Boligselskabs øvrige afdelinger eller tilsvarende henlæggelser i andre almene boligorganisationer i kommunen. Kommunen kan i de nye vedligeholdelsesplaner i Nymose Huse se, at henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse af tag er blevet væsentligt reduceret som følge af tagudskiftningen, og det deraf følgende mindre behov for løbende reparationer.

Idet lejefastsættelsen i de almene boligorganisationer følger princippet om balanceleje, vil finansieringen af større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, som f.eks. en tagudskiftning, under alle omstændigheder skulle ske via et tillæg til huslejen. Det betyder, at der enten kunne være opkrævet et tillæg til huslejen de forløbne 30 år til henlæggelser, eller at der, som i den konkrete sag, kan opkræves et tillæg til huslejen de kommende 30 år til afbetalingen på det realkreditlån, der delvist har finansieret tagudskiftningen. Kommunen finder på den baggrund, at reglerne om henlæggelse til vedligeholdelse og fornyelse i Gentofte Almennyttige Boligselskab, afdeling Nymose Huse, er blevet forvaltet i overensstemmelse med normal praksis.

Med venlig hilsen
f/ juridisk chef Mette Mie Nielsen



Bodil Løffe