



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato 26. november 2009

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail ism@ism.dk
www.ism.dk

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 14. september 2009 følger hermed Indenrigs- og Socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 191 (BOU alm. del).

IJ.nr. 2009-1261

Spørgsmål nr. 191:

"Ministeren bedes kommentere vedlagte henvendelse og herunder indhente oplysninger fra Gentofte Kommune og redegøre for:

- Hvordan Gentofte Kommune har ført tilsyn med boligorganisationen,
- Huslejestigningen i boligforeningen, idet der særligt ønskes bemærkninger til valget af tagløsning sammenholdt med prisen, burde man have valgt en billigere løsning, hvad siger nøgletallene for tagreovering og er belåningen fornuftig.
- Om der kan gøres noget for at forhindre den kraftige huslejestigning?"

Svar:

Tilsynet med de almene boligorganisationer påhviler kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal som led i sit tilsyn bl.a. påse, at reglerne om henlæggelser til vedligeholdelse overholdes. Kommunalbestyrelsen skal ligeledes efter de gældende regler godkende huslejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder, der overstiger 1 pct. af lejen.

Ministeriet har indhentet en redegørelse fra Gentofte kommunalbestyrelse om den konkrete sag, som er omtalt i Boligudvalgets spørgsmål. En kopi af den nævnte redegørelse af 2. november 2009 vedlægges til orientering.

Jeg kan henholde mig til kommunalbestyrelsens redegørelse vedrørende forløbet af sagen. Kommunalbestyrelsens beskrivelse af regelsættet vedrørende henlæggelser giver mig dog anledning til følgende generelle bemærkninger:

De almene boligorganisationer skal efter gældende regler årligt henlægge passende beløb til vedligeholdelse af afdelingernes ejendomme. Henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og for-

nyelsesplan, som mindst omfatter de kommende 10 år. Planen skal løbende ajourføres på baggrund af en gennemgang af ejendommene.

Reglerne skal bidrage til størst mulig udjævning af udgifterne ved større vedligeholdelsesarbejder og fornyelser og dermed sikre en jævn huslejeudvikling uden større, pludselige spring i huslejen.

Hvis de henlagte midler ikke er tilstrækkelige til gennemførelse af større vedligeholdelses- og opretningsarbejder, må de pågældende arbejder finansieres på anden måde – typisk gennem låneoptagelse med deraf følgende huslejeforhøjelser. En sådan situation kan f.eks. opstå, hvis nye oplysninger peger på, at udskiftning af bygningsdele er nødvendig på et tidligere tidspunkt end hidtil vurderet.

Indeholder et renoveringsprojekt både elementer af vedligeholdelse og forbedringer, finansieres vedligeholdelsesdelen af henlagte midler og forbedringsdelen af huslejeforhøjelser.

De nævnte regelsæt forudsætter således, at vedligeholdelsesarbejder finansieres af henlagte midler, således at der normalt ikke er behov for at optage lån til disse arbejder. Baggrunden herfor er, at det er de lejere, som "slider" på byggeriet, der også skal betale for vedligeholdelsen. Omvendt må henlagte midler ikke anvendes til at finansiere forbedringsarbejder. Disse arbejder skal finansieres på anden måde – typisk via en huslejeforhøjelse hos de aktuelle lejere (som umiddelbart får gavn af forbedringsarbejderne). Der er ikke mulighed for at optage afdragsfri lån, hverken til vedligeholdelsesarbejder eller forbedringsarbejder, da dette vil være ensbetydende med at forskyde afdragsbyrden til fremtidige lejere.

Beboere, der anvises af kommunalbestyrelsen efter reglerne om kommunal anvisningsret, skal betale samme husleje, ligesom de pågældende vil være berettiget til individuel boligstøtte efter tilsvarende regler som de øvrige lejere. Dette gælder også i forbindelse med huslejeforhøjelser som følge af renovering af boligerne. Der er således ikke tale om, at de pågældende lejere får et særskilt tilskud til lejen i forbindelse med kommunes anvisning.

Afslutningsvis kan det oplyses, at styringsreformen af den almene sektor, som blev gennemført med vedtagelsen af L 208 ultimo maj 2009 lægger op til et øget fokus på vedligeholdelsesområdet. Boligorganisationernes forvaltning af reglerne om henlæggelser vil således indgå som et særligt "fokuspunkt" i forbindelse med den årlige styringsdialog med kommunen. Sideløbende hermed vil der blive igangsat et arbejde med henblik på at modernisere de gældende revisions- og regnskabsregler, herunder kontoplaner og revisionsinstruks m.v. Det er hensigten, at der i forlængelse heraf skal gennemføres en særlig oplysnings- og vejledningsindsats på området, der bl.a.

skal sikre, at boligorganisationerne følger de gældende regler om henlæggelse til vedligeholdelse.

Karen Ellemann

/ Mikael Lynnerup Kristensen