

Til Transport -, Bygnings- og Boligministeren



Besvarelse af mail af den 17. december 2018 fra Transport -, Bygnings- og Boligministeren Dato: 20. december 2018

Billund Kommune er blevet anmodet om at redegøre for baggrunden for huslejestigningen på Frihavnen, Vorbasse samt kommunens syn på sagen, herunder hvordan kommunen, som ejer har påset dels en forsvarlig drift, dels at gældende regler overholdes.

Baggrunden for lejeforhøjelsen

Administrationen udarbejdede i 2017 et budgetforslag, der blev afvist af beboerdemokratiet på et afdelingsmøde den 20. september 2017.

Forslaget indebar en gennemsnitlig brutto huslejestigning på 158,29 kr./m², således at gennemsnitslejen steg fra 713,55 kr./m² til 912,24 kr./m², hvilket gennemsnitligt svarede til en stigning i bruttohuslejen på maksimalt 22,18 %. Når bruttohuslejen er fastsat, sker der en regulering via boligtilskud til de lejere, der ikke er formuende eller har en større indkomst, f.eks. som følge af pensioner.

Årsagen til huslejestigningen – foruden generelle prisstigninger - skyldes følgende 4 forhold:

- 1) Billund Kommune var blevet opmærksom på, at boligstørrelsen på Plejecenteret Frihavnen ikke havde været opgjort efter gældende regler (hvilket både medfører forhøjelser og nedsættelser for de enkelte lejemål),
- 2) Afdelingen havde oparbejdet et underskud (der var historisk opkrævet for lidt i leje),
- 3) Der var foretaget en ombygning for at forbedre adgangsforholdene og anvendelsen af lifte på plejehjemmet samt individuelle forbedringer,
- 4) Der var sket en samling af de tidligere lån på ejendommen med henblik på at udligne lejeforskellen mellem boligerne.

Betydningen af disse forhold kan illustreres med et eksempel, hvor en bolig har 84 m²:

• Regulering for manglende huslejestigninger	228 kr./mdr.
• Forbedring af lejligheder (badeværelser mv.)	75 kr./mdr.
• Forbedringer af gangarealer	525 kr./mdr.
• Andre reguleringer – prisstigninger mv.	267 kr./mdr.
• Forbedring af lifte	<u>51 kr./mdr.</u>

Forvaltning

Byrådssekretariatet

Sagsbehandler:
Martin Birk

mbi@billund.dk

Journalnr.: 18/28762

- I alt

1.146 kr./mdr.

Som nævnt ovenfor under punkt 1, er der også lejemål, hvor huslejen netto er faldet. Det gælder for i alt 6 lejemål. Billund Kommunes beregninger over brutto og nettohusleje vedlægges, idet dette er standardberegninger, der kan offentliggøres.

De enkelte poster er endvidere uddybet i Billund Byrådsbeslutning af den 6. marts 2018, der er vedlagt som kopi (dog uden kopier af bilagene til byrådsbeslutningen).

Billund Kommunes syn på sagen

Byrådet havde gerne set, at der ikke havde været behov for ovennævnte lejereguleringer, eller at der var hjemmel i lovgivningen til at fordele en sådan forhøjelse over flere år – evt. efter ministeriets godkendelse. Billund Kommune har ikke kunne finde en sådan hjemmel.

Balancelejeprincippet har hjemmel i lov om leje af almene boliger § 9, der fastslår, at den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler til enhver tid skal være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser og lignende i henhold til reglerne i lov om almene boliger m.v. Kommunen opnår således ikke et overskud på driften af ejendommen.

Balancelejeprincippet er efter Billund Kommunes opfattelse hensigtsmæssig og operationel, men systemet kan blive udfordret, hvis der efterfølgende konstateres fejl, eller beboerdemokratiet ikke ønsker at medvirke til, at der kommer balance i lejen på lang sigt. Hvilket de tidligere beboere ikke nødvendigvis har haft incitament til, da den gennemsnitlige beboer alene bor der i 9 mdr.

I den konkrete situation har Billund Kommune – foruden egen administration – inddraget revisionen, ekstern advokat og ekstern rådgiver for at opnå en så hensigtsmæssig løsning som mulig inden for den gældende lovgivning.

Afgørelsen er foruden den nævnte Byrådsbeslutning af den 6. marts 2018 også blevet behandlet på Byrådets møde den 3. april 2018 for at undersøge grundlaget yderligere.

Denne byrådsbeslutning vedlægges ligeledes.

Ejeransvar og drift

Billund Kommune havde i perioden 2008 til 2016 udliciteret administrationen af Frihavnen, Vorbasse til henholdsvis Boligkontoret Danmark og Lejerbo.

Billund Kommune håndterer selv administrationen af Frihavnen, Vorbasse fra 2. halvår af 2016 og fremadrettet, og i den forbindelse er man blevet mere opmærksom på de udfordringer, der var med den pågældende ejendom.

Tidligere har man godkendt regnskaberne - der er uden forbehold om de omstridte forhold fra den statsautoriserede revisor - samtidig med kommunens øvrige regnskaber. Kopi af disse regnskaber under Lejerbos administration er ligeledes

vedlagt. Det bemærkes, at regnskabet 2015-2016 er benævnt "udkast", men dog er revisionens påtegning vedhæftet.

Ved overtagelsen af administrationen anvendte Billund Kommune et budget, der var udarbejdet af Lejerbo. Det har efterfølgende vist sig, at dette budget ikke var fyldestgørende, da dette medførte et underskud på 305.570 kr., hvilket er mere end 1/2-delen af det oppebårne underskud.

Det seneste budget er baseret på de realiserede udgifter for regnskabsåret 2017, idet det bemærkes, at der er tale om et regnskabsår på 1½ år.

Dette budget blev afvist den 23. august 2018, men godkendt af Byrådet den 9. oktober 2018. Kopi af byrådets beslutning er vedlagt,

Det er endelig Billund Kommunes opfattelse, at der også må forventes en lejeforhøjelse også i det kommende budget, grundet de tidligere ubalancer i budgettet og det forhold at diverse klager har forsinket gennemførelsen af huslejestigninger for de berørte lejemål.

Afslutningsvist bemærkes det, at Billund Kommune er af den opfattelse, at det ikke har været muligt at handle anderledes, end at udmønte de pågældende lejeforhøjelser. Der henvises til lovgrundlaget, der er beskrevet i de pågældende byrådsbeslutninger.

Med venlig hilsen

Ib Kristensen
Borgmester