

Byrådet 06-03-2018

## O - Klage over huslejestigning

Sagsnr.: 17/17081

### Anledning

I forbindelse med, at beboerne på afdelingsmødet på Plejecentret Frihavnen, Vorbasse den 20. september 2017 afviste budgettet for 2018, er der den 17. oktober 2017 fremsendt en klage over huslejestigningen. Klagen og godkendelse af budgettet behandles i denne sag.

Den tekniske chef, en jurist fra forvaltningen samt en repræsentant fra Dinesen og Partnere A/S vil deltage i behandlingen af sagen.

### Indstilling

Social- og Sundhedsdirektøren indstiller, at Voksenudvalget overfor Økonomiudvalg og Byråd anbefaler:

- At klagen afvises.
- At budgettet godkendes.

### Beskrivelse af sagen

#### Lejefastsættelsen

I forbindelse med afdelingsmødet den 20. september 2017 fremsatte administrationen vedlagte budgetforslag, der indebærer en gennemsnitlig huslejestigning på 158,29 kr./m<sup>2</sup> (brutto), således at gennemsnitslejen stiger fra 713,55 kr./m<sup>2</sup> til 912,24 kr./m<sup>2</sup>, hvilket gennemsnitligt svarer til en stigning på 22,18 %.

Det bemærkes, at beregningsforslaget i vedlagte budget (som er udleveret til borgerne) ikke er retvisende, hvorfor administrationen har fået udarbejdet en nøjagtig beregning af Dinesen og Partnere A/S, der ligeledes er vedlagt som et excel-ark.

Årsagen til den samlede huslejestigning er – foruden generelle prisstigninger:

at administrationen er blevet opmærksom på, at boligstørrelsen på Plejecenteret Frihavnen ikke har været opgjort efter gældende regler (hvilket både medfører forhøjelser og nedsættelser på de enkelte lejemål), at afdelingen har oparbejdet et underskud ( der er historisk opkrævet for lidt i leje), at der er foretaget en ombygning for at forbedre adgangsforholdene og anvendelsen af lifte på plejehjemmet, at der er sket en samling af de tidligere lån på ejendommen med henblik på at udligne lejeforskellen mellem boligerne.

For at give et indtryk af fordelingen af den samlede huslejestigning, kan den månedlige lejestigning for et lejemål på 84 m<sup>2</sup> (tidligere ca. 94 m<sup>2</sup>) beregnes til følgende:

• 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	51 kr./mdr.
• I alt	1.146 kr./mdr.

Det skal understreges, at ovenstående alene er et eksempel, der er beregnet ud fra gennemsnitsbetragtninger.

Huslejestigningen i det ovenstående er på bruttohuslejen, dvs., at stigningen tager udgangspunkt i, at beboeren ikke får boligsikring. Der henvises til vedlagte bilag fra Dinesen og Partnere A/S over de enkelte bruttohuslejestigninger pr. 1. januar 2018.

Nettohuslejestigningen vil afhænge af beboernes indkomstforhold. Folkepensionister, som alene oppebære folkepension vil i de fleste tilfælde få en reduktion i deres nettohusleje, mens beboere, som ikke er berettiget

til boligstøtte, i alle tilfælde vil få en huslejestigning, da netto huslejen i deres situation er lig med bruttohuslejen.

Det ovenfor nævnte bilag viser nettohuslejer før og efter den foreslåede husleje- og arealregulering med en årlig indkomst på henholdsvis 150.000 kr. og 300.000 kr. Afhængigt af den konkrete beboers indtægtsgrundlag kan varslingen indebærer en lejenedsættelse.

Om selve lovgrundlaget for lejemålene bemærkes det indledningsvist, at boligerne er omfattet af lov om almene boliger og lov om leje af almene boliger, samt de bekendtgørelser, der følger af disse love.

Lejen er som følge heraf fastsat efter det såkaldte balancелеjepincip, der i sin enkelthed indebærer, at huslejen fastsættes efter de faktiske udgifter, at der både på kort sigt og på langt sigt skal være balance mellem indtægter (leje) og udgifter.

Kommunen har ikke uden lovhjemmel mulighed for at give støtte til driften af almene ældreboliger, da disse ejendomme skal følge hvile-i-sig-selv-princippet.

I det følgende beskrives de forskellige elementer i huslejestigningen nærmere.

#### Regulering for manglende huslejestigninger

Indledningsvis bemærkes det, at administrationen af Plejecenteret Frihavnen tidligere er foretaget af Lejerbo indtil den 31. december 2016. Der er i perioden oparbejdet et større underskud = en ubalance, som de nuværende lejere skal betale i form af en lejeforhøjelse.

Afviklingen af underskud for kommunale ældreboliger er reguleret i 1. punktum i § 66, stk. 3, jf. § 68 i bekendtgørelse af nr. 2013 af den 16. december 2013 (Driftsbekendtgørelsen), der har hjemmel i Lov om almene boliger. Denne udtaler:

§ 66, stk. 3. Eventuelle underfinansieringer skal budgetteres afviklet over højst 10 år.

Som det fremgår af budgettet, bliver der afviklet årligt 54.000 kr. for tidligere års underfinansiering. Ud fra de oplysninger, som Billund Kommune har modtaget fra Lejerbo, så er afviklingen af underskuddet sket ud fra den maksimale periode, dvs. med 10 år.

Der er ikke yderligere dispensationsmuligheder for afviklingen af underskuddet, og der skal være balance mellem indtægter og udgifter på kort og lang sigt. Der er således ingen mulighed for at regulere dette forhold.

#### Forbedringer af lejligheder og gangarealer

I forbindelse med vedtagelsen af Masterplanen blev det besluttet, at lejlighederne og gangarealet skulle forbedres. Den nærmere beskrivelse af arbejderne fremgår af vedlagte bilag, der ligeledes beskriver de historiske forhold.

Det bemærkes, at alt håndværksmæssigt arbejde på en udlejningsejendom enten kan kategoriseres som vedligeholdelses- eller forbedringsarbejde. I modsætning til en privatudlejningsejendom er der ikke noget påkøbt, og udgiften for lejeren udgør alene kapitaludgiften, hvorfor sondringen ikke har den store praktiske betydning, da lejerne skal betale for deres andel af udgiften.

For så vidt angår gangarealerne bemærkes det, at der er foretaget en sædvanlig fordeling af udgifterne mellem servicearealet og beboerne. Udgiften er således fordelt 50/50 mellem boligdel og serviceareal.

Der henvises til vedlagte notat fra BDO vedrørende fordelingen vedrørende fordeling af udgiften.

Det bemærkes i øvrigt, at Social- og Sundhedsudvalget den 5. december 2017 har vedtaget, at der skal etableres nye lifte som erstatning for de eksisterende. Teknisk Forvaltning har budgetteret med en udgift på 350.000 kr. excl. moms, hvor servicedelen og beboerdelen deler udgiften efter samme model som ovenstående.

ende (50/50 mellem boligdel og serviceareal) Disse udgifter og den deraf følgende påvirkning af huslejen er ikke indregnet i budgettet og dermed i de kommende huslejestigninger.

Det er Teknisk Forvaltnings opfattelse, at huslejen vil stige ca. 50 kr./mdr./lejlighed som følge af de nye lifte. Der henvises til indstillingen vedrørende anlægsudgiften for udskiftning/renovering af løfteplatformen for yderligere oplysninger.

#### Andre reguleringer – prisstigninger mv.

Under posten "andre reguleringer" er der sket korrektion af areal, nedlæggelse af bolig, samling af gældspost samt almindelige prisstigninger.

Administrationen er blevet opmærksom på, at der har været nogle fejlopmålinger af boligernes areal. Disse er blevet korrigeret samtidig med, at der er sket en forskydning af arealerne mellem bolig- og servicedelen som følge af, at en bolig er blevet nedlagt. Der henvises til bilaget vedrørende brutto- og nettohuslejestigningen for den nærmere korrektionen af arealet for de enkelte lejligheder.

For så vidt angår nedlæggelsen af boligen skal det understreges, at stigningen i lejeniveauet ikke skyldes de faktiske udgifter til håndværkere m.m. for nedlæggelsen af boligen, da disse udgifter belastes af servicearealet. Dvs., at kommunen betaler disse udgifter.

Stigningen skyldes, at der er færre bolig-m<sup>2</sup> til at bære andelen af fællesarealer, hvorfor de enkelte lejere skal betale mere.

Administrationen har forespurgt boligstyrelsen om nedlæggelsen og betydningen for huslejefastsættelsen.

Boligstyrelsen har bekræftet, at boligerne kan nedlægges uden, at dette indebærer en lejeforhøjelse, dog skal beboerne tåle, at fordelingsnøglen ændres, hvorved der kan forekomme en lejeforhøjelse. Der henvises til vedlagte brev af 19. december 2017.

Der er ingen mulighed for at regulere dette forhold, da en kommune er forpligtet til at korrigere fejl, når de konstateres, og der ikke er tvivl om disse.

Der har tidligere været optaget lån til at finansiere udbygningen af plejehjemmet, hvilket har belastet boligerne i forskellig grad. Disse lån er nu samlet, hvorfor samtlige boliger bærer udgiften hertil.

Derudover skal huslejen reguleres med de almindelige prisstigninger. Dette sker hvert år.

#### Klagen

På vegne af beboerne har Frihavns Brugere- og Pårørenderåd påklaget lejestigningen, idet de generelt finder, at den er voldsom og uanstændig.

Der henvises konkret til, at ombygningen ikke er en forbedring, men nærmere er en rettelse af en arkitektonisk fejl, at de nuværende beboere hænger på den tidligere underfinansiering, at der er forvirring om Billund Kommunes rolle, at ordentlighed for dem vil være at:

- Billund kommune tager ansvar for at have bygget et plejehjem med dårlig planløsning.
- der findes en ordning, således at nuværende beboere i Boligforeningen Frihavnen, ikke skal betale den gæld, som foreningen har oparbejdet længe før de flyttede ind.
- Billund kommune hører på beboerne, når de absolut ikke ser de nye lange gangarealer som "forbedring af lejeboligen".
- Billund kommune/Boligforeningen Frihavnen prøver at se hele forløbet udefra og imødekommer vores frustrationer over hele forløbet og den ringe information vi har oplevet.

- Billund kommune imødekommer vores klage med handling, så den voldsomme huslejestigning for Frihavnens beboere, bliver betydelig mindre. Huslejen kunne f.eks. stige gradvis med 5% pr år.

Der henvises i øvrigt til vedlagte brev af 17. oktober 2017 fra Frihavnens Bruger- og Pårørenderåd.

Nedenfor fremgår administrationens kommentar til klagen.

#### Ombygningen m.v.

Lejerne skal alene afholde udgiften til beboelsesdelen af plejehjemmet, herunder en andel af de områder, der både anvendes af servicearealet og beboerne. Dette gælder som nævnt, uanset om arbejderne kan kategoriseres som forbedringer eller vedligeholdelse.

Administrationen har anvendt den sædvanlige fordelingsmetode hvor udgiften fordeles 50/50 til hhv. bolig og serviceareal, da både personale og beboere anvender gangarealet. Der henvises i den sammenhæng til BDO's notat af den 13. december 2017.

Det er ikke muligt for kommunen at påtage sig et ansvar for en ejendom, der måske/måske ikke var opført hensigtsmæssigt, men dog lovligt på opførelsestidspunktet. Det vil være at betragte som støtte til enkeltpersoner uden lovhjemmel.

#### Efterslæb

Som nævnt i det ovenstående, så skal lejen være i balance, hvilket kommer de nuværende lejere til skade, da de tidligere lejere i princippet har haft en for billig husleje. Af den grund er det i øvrigt vigtigt at få et så retvisende budget godkendt, så de fremtidige lejere ikke skal betale for underfinansieringen.

Det er administrationens opfattelse, at der ikke er hjemmel til at se bort fra efterslæbet med en alternativ ordning.

#### Mulighed for mindre lejestigning

Administrationen har ikke fundet en mulighed for at lempe huslejestigningen.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at nedsættelse af lejen efter driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 6 ikke forekommer anvendelig, da lejen ikke overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejemål.

Der henvises til vedlagte bilag vedrørende huslejeniveauer for ældreboligerne (de øvrige ældreboliger kan imødesee en huslejestigning som følge af den vedtagne masterplan). Til sammenligning kan oplyses, at den gennemsnitlige husleje for plejeboliger i Varde Kommune er på 946,66 kr./m<sup>2</sup> med et spænd mellem 791 kr./m<sup>2</sup> og 1.212 kr./m<sup>2</sup>.

En nedsættelse af lejen vil under alle omstændigheder kræve Landsbyggefondens godkendelse.

Advokatfirmaet Holst ved advokat Henrik Christian Strand har ligeledes foretaget en vurdering af mulighederne, og i mail af 3. januar 2018 vurderes det, at der næppe er mulighed for at undgå en huslejestigning. Der henvises til Landsbyggefonden med henblik på at få midler til udbedringen af elevatorerne under henvisning til at udgiften hertil er større end et sædvanligt vedligeholdelsesarbejde.

Landsbyggefonden har telefonisk oplyst, at der næppe er mulighed for at opnå støtte, da arbejdet vil blive betragtet som værende en bagatel i henhold til § 2, stk. 3 i Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden, hvoraf det fremgår, at arbejdet skal udgøre mindst 10 % af bygningsværdien.

På den baggrund er det administrationens anbefaling, at klagen afvises, og budgettet godkendes. Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen efter gældende lovgivning er forpligtet til at godkende budgettet for ældreboligerne.

#### **Lovgrundlag**

Lov almene boliger, og lov om leje af almene boliger samt bekendtgørelser udstedt i medfør heraf.

### Beslutning Voksenudvalget den 19-02-2018

Et flertal bestående af Venstre, Socialdemokratiet og Radikale Venstre indstiller budgettet på følgende områder til godkendelse:

- Regulering for manglende huslejestigninger.
- Forbedring af lejligheder (badeværelser m.v.)
- Andre reguleringer, prisstigninger m.v.
- Forbedring af lifte.

Udvalget anmoder endvidere administrationen om at bede Boligstyrelsen og Revisionen om at tilkendegive, hvorvidt den nye rampe/fordelingsgang kan betragtes som værende alene et serviceareal.

Når svar foreligger genoptages denne del af sagen snarest herefter.

Henning Madsen, Dansk Folkeparti kan ikke støtte indstillingen og ønsker i stedet:

- At stillingtagen til den samlede sag afventer svar fra Revisionen og Boligstyrelsen.
- At kommunen påtager sig ansvar for et efter Henning Madsen's opfattelse manglende tilsyn.

Udvalget anmoder endvidere administrationen om at undersøge, om der er plads til en lovlig installation af nye lifte, der er forenelige med beboernes behov. Beboerne inddrages i overvejelserne.

### Beslutning Økonomiudvalget den 28-02-2018

Anbefales godkendt, idet 5 stemte for (E, Kurt Jensen og V) og 1 imod (O). Arne Spangfort Christensen undlod at tage stilling.

### Beslutning Byrådet den 06-03-2018

Godkendt, idet

19 stemte for (A ÷ Arne Spangfort Christensen, V ÷ Jørn Poulsen, B og E),

4 imod (C og O) og

2 undlod at stemme (Jørn Poulsen og Arne Spangfort Christensen).

#### BILAG:

1 - 1623856	Åben	1111-0 Frihavnen Vorbasse - budget 2018 - 1111-0 Frihavnen, Vorbasse - budget 2018.	(181308/17)	(H)
2 - 1647268	Åben	Regneark - 180119 Specifikke lejlighedsarealer og huslejer mv - Vorbasse	(17136/18)	(H)
3 - 1647288	Åben	Notat vedr. om- og tilbygning Frihavnen	(17156/18)	(H)
4 - 1634300	Åben	Notat vedr. arealfordeling	(4409/18)	(H)
5 - 1634289	Åben	Vejledende udtalelse på henvendelse om nedlæggelse af en kommunalt ejet almen plejebolig (002).pdf - Vejledende udtalelse på henvendelse om nedlæggelse af en kommunalt ejet almen plejebolig (002).pdf	(4398/18)	(H)
6 - 1604293	Åben	Klage - Huslejestigninger Frihavnen.docx	(162265/17)	(H)
7 - 1635462	Åben	Takster 2017 - 2018	(5532/18)	(H)
8 - 1634207	Åben	Advokatvurdering	(4316/18)	(H)