

Byrådet 03-04-2018

## O - Klage over huslejestigning

Sagsnr.: 17/17081

### Anledning

På Voksenudvalgets møde den 19. februar 2018 blev det besluttet, at administrationen skulle forespørge Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og kommunens revision om, hvorvidt det nye gangareal på plejecenter Frihavnen i Vorbasse kunne betragtes som værende servicearealer. Når der forelå svar, skulle sagen genoptages, for så vidt angår den del, der vedrører det nye gangareal.

Der foreligger nu svar fra Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen og kommunens revisor, BDO, hvorfor sagen genoptages.

En jurist fra administrationen vil deltage på mødet.

### Indstilling

Social og Sundhedsdirektøren indstiller:

- At det nye gangareal i henhold til tidligere praksis fordeles omkostningsmæssigt med 50 pct. til boligerne og 50 pct. til servicearealet.

### Beskrivelse af sagen

På baggrund af drøftelserne på seneste møde i Voksenudvalget har administrationen forespurgt Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen og kommunes egen revision (BDO), om man vil kunne betragte hele det nye gangareal som værende et serviceareal, hvorved den samlede udgift for gangarealet vil påhvile kommunen.

Såvel tidligere som den nye henvendelse til de to instanser vedlægges som bilag.

Der foreligger nu svar fra Styrelsen. Svaret vedlægges som bilag.

Af svaret fra Styrelsen fremgår det, at:

- Styrelsen ikke har mulighed for at gå ind i den konkrete sag.
- Styrelsen henviser til reglerne i BBR loven, og at den rette myndighed her er SKAT.
- Styrelsen bekræfter, at generelt gælder det, at gangarealer mellem bolig og servicedel fordeles med lige store dele mellem boligerne og servicearealet. For nærmere oplysning herom henvises til SKAT.
- Styrelsen for så vidt angår regler om lejefastsættelse henviser til § 9 i bekendtgørelse om lov af leje af almene boliger m.v., hvoraf det fremgår, at lejen fastsættes efter balanceprincippet og boligernes indbyrdes brugsværdi, jf. lovens § 9 stk. 1 og 2.
- Styrelsen finder, at hvorvidt et ændret areal og fordelingen heraf indebærer en ændring af boligernes indbyrdes brugsværdi, og det indbyrdes forhold mellem boligerne og servicearealet herom, er op til kommunen at vurdere. Til grund herfor kan kommunen bl.a. lægge en vurdering af størrelsen af de udvidede arealer og kvaliteten, herunder anvendelsen af arealet. På baggrund heraf kan kommunen fastsætte en regulering af lejen, hvis der er behov for dette.

Der foreligger nu også svar fra BDO. Svaret vedlægges som bilag.

Af svaret fra BFO fremgår det, at:

- Der i det konkrete tilfælde ikke umiddelbart forekommer arealer, der enten kan placeres som henhørende specifikt til beboelses- eller servicearealet.

Der bør henses til, hvilke fordelingsprincipper mellem boligdel og servicedel Billund Kommune i øvrigt anvender for sine almene plejecentre for at overholde lighedsgrundsætningen.

Kommunen ikke må betale for arealer, som efter deres funktion anvendes som boligarealer.

En anden fordeling end den sædvanlige på 50%/50 % mellem beboelse og service er formentligt i strid med tidligere vejledende udtalelse fra EBST (Erhvervs- og Byggestyrelsen).

En anden fordeling end den sædvanlige 50%/50 % mellem beboelse og service således er behæftet med en standspunktsrisiko.

Kopi af udtalelse om forholdene fra EBST er ligeledes vedlagt som bilag.

På kommunens øvrige plejecentre er fordelingsnøglen mellem boligareal og serviceareal ved om- og tilbygninger alle steder 50 %/ 50%. Denne fordelingsnøgle er ligeledes fastsat i den økonomi, der gælder for byggeriet på Frihavnen.

Med henvisning til eksisterende praksis på området skal administrationen anbefale, at denne praksis oprettholdes også i denne sag.

Såfremt praksis fraviges skal administrationen henlede opmærksomheden på, at det formentlig vil medføre lignende drøftelser omkring om- og tilbygninger og deres fordeling på henholdsvis bolig- og serviceareal på kommunens øvrige plejecentre.

### **Økonomi**

I det omfang, at der vedtages en ændring i fordelingsnøglen mellem bolig- og serviceareal vil det kræve et tillæg til anlægsbevillingen, idet budgetrammen til realisering af masterplanen for Social og Sundhedsområdet ikke kan rumme yderligere bevillinger.

Alternativt skal finansieringen tilvejebringes indenfor ældreområdet ramme til drift. Her er alene frie midler i den pulje, der p.t. henstår under Økonomiudvalget til kvalitetsløft på ældreområdet.

Et valg med at inddrage yderligere fællesarealer som servicearealer, vil således kræve en udvidelse af den samlede budgetramme eller fravalg af andre projekter.

### **Lovgrundlag**

Lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt bekendtgørelser udstedt i medfør af disse love.

### **Beslutning Voksenudvalget den 12-03-2018**

Notat med gennemgang af regnskaber for Frihavnen perioden 2009/2010 til 2015/2016 blev udleveret.

Mail vedrørende kommunal udgift ved en rampe, der alene er serviceareal, blev udleveret.

Bilag fremsendt til revisionen, omkring forespørgsel om gangarealet kan betragtes som udelukkende serviceareal, blev udleveret.

Notat vedrørende forbindelsesgangen og eventuelle påbud fra Arbejdstilsynet blev udleveret.

For indstillingen stemte 5 (V + B + S).

Henning Madsen kunne ikke tiltræde indstillingen og fandt, at man ud fra svaret fra Boligstyrelsen skulle definere gangen som et serviceareal, som betales af kommunen.

Henning Madsen ønsker oplyst, hvem der har ansvaret for oparbejdelsen af gælden i Frihavnen.

Fraværende:

Annette Lundgaard

### **Beslutning Økonomiudvalget den 20-03-2018**

Anbefales godkendt, idet 4 stemte for (V, Kurt Jensen og Ole Marcussen) og 2 stemte imod (Arne Spangfort Christensen og Mogens Jørgensen).

Fraværende:

Lars Hansen

### **Beslutning Byrådet den 03-04-2018**

Godkendt, idet 19 stemte for (Ann Charlotte Gaardsvig Vilstrup, Kris Jensen Skriver, Jeyarajah Rasiah, Kurt Jensen, Simon Nicolaisen, Arne V. Thomsen, Bjarne Larsen, Annette Lundgaard, Majbritt Rasmussen, Lars

Hansen, Stephanie Storbank, Klara Lyskjær Noer, Robert Terkelsen, Peter Hjorth Fredensborg, Ib Kristensen B og E) og 6 imod (Arne Spangfort Christensen, Jørn Poulsen, O og C).

**BILAG:**

|                |      |   |            |     |
|----------------|------|---|------------|-----|
| 1 -<br>1661712 | Åben | Vejledende udtalelse om ændret arealfordeling i almene plejeboliger.DOCX  | (31394/18) | (H) |
| 2 -<br>1661703 | Åben | BDO's udtalelse om vurdering af de konkrete forhold - Notat opgørelse boligarealer.pdf  | (31385/18) | (H) |
| 3 -<br>1661706 | Åben | BDO's udtalelse om vurdering af de konkrete forhold - Vejledning i opgørelse af boligarealer i BBR for plejeboliger.pdf   | (31388/18) | (H) |
| 4 -<br>1634300 | Åben | Notat vedr. arealfordeling  | (4409/18)  | (H) |
| 5 -<br>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 -<br>1666816 | Åben | Udleveret bilag   | (36362/18) | (H) |
| 7 -<br>1666734 | Åben | Notat fra Dinesen og partnere A/S   | (36294/18) | (H) |
| 8 -<br>1666735 | Åben | Juridisk notat om arbejdsmiljøforhold   | (36295/18) | (H) |
| 9 -<br>1666891 | Åben | Beregning af følgeomkostninger  | (36435/18) | (H) |