



3**Budgettvist Lejerbo Skørping - afdeling Mælkevejen**

Sagsnr: 03.10.00-G01-1-22

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsresumé

Sagen afgøres i: Byrådet

Sagsfremstilling

Boligorganisationen Lejerbo har anmodet tilsynet i Rebild kommune om afgørelse af budgettvist jfr. Almenboliglovens § 42, stk. 1, idet beboerne i afdeling Mælkevejen i Skørping, ikke har ønsket at godkende budget for 2022/2023. Tilsynet har anmodet både afdelingsbestyrelsen og boligorganisationen om udtalelse og har på den baggrund udarbejdet forslag til afgørelse.

Afdelingsbestyrelsen for Mælkevejen har fremsendt referat af afdelingsmøde og heraf fremgår, at der sås tvivl om udgifter til forsikringer samt et ubekendt antal andre udgiftposter.

Generelt om afdelingen Mælkevejen kan oplyses, at afdelingen er beliggende i Skørping og består af 18 lejemål mellem 78-97 m² og med en månedlig husleje på 5.251-6.325 kr + forbrug. Afdelingen er ombygget og renoveret i 1997 og på ekstraordinært afdelingsmøde den 26.5.2021 har afdelingen besluttet at udskifte vinduer og døre i alle lejemål til træ/alu vinduer. Vinduesudskiftningen vil når den er gennemført resultere i en årlig husleje-forhøjelse på ca. kr. 67,- pr. kvm. Dette betyder at den månedlige leje stiger med ca. kr. 441,- for en 2 rums bolig og med ca. kr. 531,- for en 3 rums bolig. Idet afdelingen er opført med elevator, er der god tilgængelighed, men relativt høje drift og vedligeholdelsesomkostninger til eksempelvis elevator.

Unigheder mellem afdelingsbestyrelse og administrationselskab har været drøftet tidligere og sag vedr. budgettvist senest behandlet af Byrådet i 2013.

Tilsynet notere sig, at afdelingsbestyrelsen har godkendt udskiftning af vinduer og døre, med deraf følgende huslejestigning til følge. Det er samtidig tilsynets opfattelse, at der med denne huslejestigning begrundet i det konkrete projekt, har været et ønske om reduktion af eksisterende omkostninger, således den kommende husleje søges fastholdt hidtidigt niveau.

Afdelingsbestyrelsen har anført, at der poster som er for høje, heriblandt forsikringer. Lejerbo har dertil oplyst at med hensyn til udgifterne til forsikring, så sættes forsikringsydelser i udbud ca. hvert 4. år, og Lejerbo har i den anledning skiftet forsikringselskab for et par år siden. Ved skiftet til Tryg Forsikring fik Lejerbo både en væsentlig lavere selvrisiko (et fald fra kr. 25.000 til kr. 10.000), og bedre forsikringsvilkår i øvrigt. Lejerbo oplyser, at ved en sammenligning af forsikringsydelser bør der altid indhentes oplysninger om f.eks. selvrisiko, da udgifter til dette konteres på en særskilt konto.

Lejerbo oplyser endvidere, at de også udbudsudsætter service på elevatorer, og at alle væsentlige serviceydelser som f.eks. rengøring, tømrerarbejde, vvs-arbejde, el-arbejde og istandsættelse af fraflytningslejligheder udbydes hvert 3.-4. år, så der sikres, at man har konkurrencedygtige priser på disse ydelser. Udbuddet laves separat for Rebild kommune.



Tilsynet kan ikke på det foreliggende grundlag vurdere, hvorvidt der er konkrete poster som er ekstraordinært høje og derved påvirker huslejen negativt. Det er tilsynets opfattelse, at Lejerbo søger at konkurrenceudsætte udgiftsposter, med henblik på at holde omkostninger i ro.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget overfor byrådet anbefaler at godkende afdelingsbudget for Mælkevejen, således som fremsat af administrationselskabet Lejerbo.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 19. januar 2022, pkt. 9:

Indstilles godkendt.

Allan Busk deltog ikke i behandlingen af sagen.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

- [referat afdelingsmøde 13. oktober 2021.pdf](#)
- [Rebild Kommune - budgettvist 29. november 2021.pdf](#)
- [499-0 Anlægsbudget-P1-sagsnr. 900001- Udkast.pdf](#)
- [499-0 Afdelingsregnskab 2020-2021.pdf](#)
- [499-0 Afdelingsbudget 2022-2023.pdf](#)
- [2021-10-25 referat organisationsbestyrelsesmøde.pdf](#)