



Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

Brabrand Boligforening

Att.: Susanne Witting
Edwin Rahrsvej 33
8220 Brabrand

28. november 2022
Side 1 af 2

Budget 2023 – afd. 6, Holmstrup

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi
Aarhus Kommune

Afgørelse

Tilsynet med almene boliger har truffet afgørelse i sagen om budgettvist vedrørende budget 2023 i afdeling afd. 6, Brabrand Boligforening og skal hermed godkende budgettet jf. bekendtgørelse af lov om almene boliger mv. nr. 1877 af 27. september 2021 (almenboligloven) § 42.

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 99 02

Sagens fakta

Direkte e-mail:
cbj@aarhus.dk

Budget 2023 blev nedstemt på afdelingsmødet den 20. september 2022.

Sag: 504215
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen

91 af de 124 fremmødte beboere kunne ikke tiltræde budgettet for det kommende år.

Budgetforslag 2023 er efterfølgende forelagt organisationsbestyrelsen, der har fastholdt budgetforslag 2023 og bedt om, at budgettet sendes til kommunen med henblik på at opnå endelig godkendelse heraf.

På den baggrund er budgetforslag 2023 modtaget i mail af 6. november 2022 vedlagt budget, administrationens bemærkninger mv.

Tilsynet har foretaget høring af afdelingsbestyrelsen og modtaget afdelingsbestyrelsens kommentarer i mail af 14. november 2022 vedlagt afdelingsbestyrelsens beretning 2022 samt referat af afdelingsmødet.

Følgende argumenter er fremført fra afdelingsbestyrelsens side:

- a. Den planlagte vedligeholdelse bliver ikke udført i det tempo, der er planlagt hvorved der genereres overskud. Der er derfor ikke enighed om behovet for stigningen på 9% i årlige henlæggelser (615.400 kr.)
- b. En høj rente ved afdelingens etablering i 1975 medvirker til et højt blivende højt lejeniveau.
- c. Stigende huslejer risikerer at forstærke problemer med en skrøbelig beboersammensætning i afdelingen.

Budgetforslag 2023 indebærer en lejestigning på 7%.



Begrundelse

28. november 2022
Side 2 af 2

Boligforeningen oplyser, at stigningen i årlige henlæggelser er en nødvendighed for, at vedligeholdelsesplanen holder. Det skyldes bl.a., at renoveringsarbejder fra 90'erne ikke holder helt som forventet samt udfordringer med stigestrenger, kloakker og altandæk. Der er tillige fremsendt oversigt, der viser at afd. 6 i sammenligning med andre afdelinger i Brabrand Boligforening har en relativ lav opsparing.

Det er lovgivningens krav, at henlæggelser skal være passende indenfor planens løbetid. Derfor vurderes stigningen i årlige henlæggelser i budgetforslag 2023 nødvendig. At visse planlagte arbejder udføres med forsinkelse ændrer ikke grundlæggende denne vurdering.

Der er ingen legale muligheder for ved lejefastsættelsen at tage hensyn til hverken renteniveauet ved afdelingens etablering eller afdelingens beboersammensætning ved fastlæggelse af balancelejen.

Det fremgår af almenboliglovens § 45, stk. 1, at den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler fastsættes efter reglerne i kapitel 3 i lov om leje af almene boliger således, at den til enhver tid giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser.

Det vil sige, at der skal være balanceleje i en afdeling, således at afdelingen har indtægter der svarer til de udgifter, der er i afdelingen og at budgettet således går i nul. Der skal tages højde for prisudviklingen i det kommende års budget.

Af det fremsendte budget for 2023 fremgår det, at indtægter og udgifter balancerer og at budgettet går i nul.

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Med venlig hilsen

Claus Bo Jensen
Konsulent