



Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

AI2bolig

Att.: Lan Le
Langkærvej 2F
8381 Tilst

10. december 2023
Side 1 af 2

Budget 2024 for afd. 306, godkendelse

Afgørelse

Tilsynet med almene boliger har truffet afgørelse i sagen om budgettvist vedrørende budget 2024 i afdeling 306, AI2bolig og skal hermed godkende budgettet jf. bekendtgørelse af lov om almene boliger mv. nr. 1877 af 27. september 2021 (almenboligloven) § 42.

Sagens fakta

Budgetforslag 2024 blev ikke vedtaget på afdelingsmødet den 9. september 2023.

Af de fremmødte beboere stemte 8 blank, 6 for og 6 imod.

Budgetforslag 2024 er ændret med 250.000 kr. i forhold til budget 2023, hvilket indebærer en lejestigning på 5,25%.

Budgetforslag 2024 er efterfølgende forelagt organisationsbestyrelsen, der har fastholdt budgetforslaget og bedt om, at budgettet sendes til tilsynet med henblik på at opnå endelig godkendelse heraf.

Tilsynet har modtaget boligforeningens referat af afdelingsmødet, budget 2024 og vedligeholdelsesplan i summarisk form.

Det fremgår af referatet af afdelingsmødet, at det af et afdelingsbestyrelsesmedlem blev påpeget, at ikke var kvalitet i den ydelse der blev leveret i pasningen af de grønne områder.

Tilsynet har i mail af 7. november 2023 modtaget afdelingsbestyrelsens kommentarer til baggrunden for afstemningsresultatet. Der fremføres 3 forhold:

1. Lejerne er påført ekstra udgifter som følge af driftspersonalets manglende agtpågivenhed ved oversvømmelse af kældergange og rum
2. Utilfredshed med pasningen af de grønne områder. Udgiften på konto 114 angiveligt steget 60.000 kr. på et par år.
3. Utilfredshed med at administrationsbidraget er steget med 50.000 kr. på kort tid, hvilket anføres at have indflydelse på afdelingens økonomi.

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 85 99 02

Sag: GEO-2023-005188
Sagsbehandler:
Claus Bo Jensen



Begrundelse

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.

Af det fremsendte budget for 2024 fremgår det, at indtægter og udgifter balancerer og at budgettet går i nul. Der er således ikke rejst tvivl om hvorvidt udgifterne er korrekt opgjort.

Tilsynet har følgende kommentarer til afdelingsbestyrelsens 3 bemærkninger:

1. Foreligger der et ansvarsgrundlag hvorved visse lejere har lidt et tab pga. lemfældig adfærd bør dette håndteres. Det vurderes imidlertid ikke at have betydning for det kommende års budget.
2. I forhold til 2022 stiger udgiften på konto 114 i 2024 ganske rigtigt med 60.000 kr. til 600.000 kr. Til gengæld var udgiften i 2021, 602.000 kr. Stigningen har derfor ikke været højere end inflationen. Organisationsbestyrelsen skal jf. §14 b, stk. 2 i almenboligloven sikre et forsvarligt niveau for afdelingens drift herunder konto 114. Når et forsvarligt "minimumsniveau" foreligger har afdelingsmødet indflydelse på serviceniveauet og dermed omkostningsniveauet på konto 114. Bør drøftes årligt mellem afdelingsbestyrelse og administration (på budgetmøder)
3. Afdelingens administrationsbidrag har været stigende men ikke væsentligt mere end inflationen. Organisationsbestyrelsen har ansvaret for en effektiv drift og budgettet for det kommende år. Administrationsbidraget er ens pr. lejemålsenhed for samtlige afdelinger i organisationen. De årlige dialogmøder mellem kommune og boligorganisation har fokus på bl.a. effektiv drift men tilsynet har ikke kompetence til at underkende beløbets størrelse. Bør drøftes i organisationens demokratiske organer.

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Med venlig hilsen

Claus Bo Jensen
Konsulent

10. december 2023
Side 2 af 2