



BoDanmarkNyt

Nr. 98 maj 2010

Konference: 230 deltog på Boligkontorets store konference om klima og fællesskab. **Side 10.**

Åbent hus: Helsingør og Ribe åbnede med succes Boligkontorets klimakampagne. **Side 5**

Budget 2011: Der skal betales moms af boligadministration. **Side 6-9**



**Boligkontoret Danmarks
administrerende direktør,
Michael Demsitz**

Vi vil gøre mere for klimaet

Vi mærker stor opbakning fra bestyrelserne til at sætte fokus på klimaet og energibesparelser. Bogen- se Andelsboligforening er gået så langt som til at arrangere buskørsel for beboerne frem og tilbage til åbent hus i Middelfart. Hatten af for det. Det er det lokale engagement, der får beboerne med.

I Boligkontoret er vi selv i gang med at se på energiforbruget på vores kontorer, og næste skridt er at se systematisk på, hvad der kan gøres i boligafdelingerne. Der er gode besparelser, vi kan opnå til gavn for beboerne med forholdsvis beskedne investeringer. Men vi vil mere.

Folketinget har som bekendt strammet energikravene ved nybyggeri og større renoveringer. Det er særligt isolering og energibesparende vinduer, der kommer på tale. Faktisk er overliggeren sat ualmindelig højt. Allerede i 2015 skal vi kunne levere huse, som reducerer energiforbruget med 50 procent. Men hvad med finansieringen? Kan teknologien følge med, så den højere pris for byggeriet også tjenes hjem ved sparede energiudgifter? Det ved vi ikke endnu, og det bliver vores beboere, som skal betale regningen via huslejen, hvis de lovede energibesparelser ikke hentes hjem. Her er brug for et sikkerhedsnet – en forsik-

ring, og vi foreslår, at regeringen giver Landsbygge- fonden lov til at give den garanti.

Og vi vil mere end det. Vi vil tage fat på alternative energiformer som solenergi, jordvarme og vind. For ikke også at tale om brugen af sunde og miljørigtige byggematerialer, der kan genbruges. Når den almene sektor først går i gang, er det noget der batter. Med en halv mio. boliger, den brede organisering og stor opbakning fra beboerne, kan vi være med til at sikre, at Danmark kommer i mål med CO2 målene.

Men det kræver, at vi kan bruge vores egne midler i Landsbyggefondens støttekroner til energiforanstaltninger ved renoveringer. Skal vi øge indsatsen kræver det, at den årlige investeringsramme hæves fra 2,5 mia. til minimum 3,5 mia. kroner. I boligselskaberne må vi selv bidrage via vores egne dispositionsfonde og "egen trækingsret" i Landsbyggefondens. Regeringen må derfor stoppe alle overvejelser om at dræne Landsbyggefondens og boligselskabernes dispositionsfonde. Gevinsten for klimaet er langt større, når regeringen og boligselskaberne handler i fællesskab og styrer investeringerne i energi- og miljø.

Michael Demsitz

BoDanmarknyt

Nr. 98 maj 2010

Udgives af:

Boligkontoret Danmark
Lundsgade 9
2100 København Ø

Redaktion:

Michael Demsitz (ansv.)
Anders Juel Hansen
Mette Kramshøj Flinker

Redaktionen afsluttet den 19. april 2010

Udsendes til:

Organisationsbestyrelsesmedlemmer,
afdelingsbestyrelsesmedlemmer og
suppleanter i Boligkontoret Danmarks
medlemskreds. Alle ansatte i
Boligkontoret Danmark samt
ejendomsfunktionærer i medlemskredsen.

Oplag 2.700 stk

Alment andelsselskab
Lundsgade 9
2100 København Ø
Tlf.: 35 44 80 80
Fax: 35 44 80 01
boligkontoret@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Tryk:

KLS Grafisk Hus A/S

Design:

www.prik.dk



**Boligkontoret
Danmark**

Fusion på Vestfyn

Bo Godt Ejby og Nørre Aaby Andelsboligforening er gået sammen i Nordvestfyns Boligforening.

I marts måned godkendte beboerne en fusion af de to boligorganisationer. Torsdag den 8. april mødte mere end 70 beboere frem til den stiftende generalforsamling for at godkende vedtægterne og vælge foreningens formand og bestyrelse.

På generalforsamlingen blev Alex Gren valgt som formand (tidligere formand for Bo Godt Ejby) og Svend Hansen som næstformand (tidligere formand for Nørre Aaby Andelsboligforening).

Nordvestfyns Boligforening vil i arbejdstøjet

Foreningen havde udskrevet en konkurrence blandt alle beboere om et navn til den nye boligforening. Blandt flere gode forslag blev 'Nordvestfyns Boligforening' endeligt godkendt af den stiftende generalforsamling. Og så vil formandskabet ellers i gang med arbejdet.

- Vores næste skridt efter kommunalbestyrelsens godkendelse af fusionen bliver at komme i arbejdstøjet. Vi vil skabe en klar profil for boligorganisationen, og vores varemærke vil være at have fokus på udviklingen af de gamle oplandskommuner Ejby og Nr. Aaby. Her har vi en vigtig mission, udtaler den nyvalgte formand for Nordvestfyns Boligforening, Alex Gren.

Få sat klimaet på plakaten

Som led i Boligkontorets klimakampagne har vi produceret en plakat til vores egne kontorer, ejendomskontorer, beboerlokaler og opslagstavlerne i vaskerier, opgange mv. Plakaten måler 69x100 cm. og du kan rekvirere den gratis på dit afdelingskontor. Brug plakaten som en dekorativ påmindelse om vores fælles opgave med at nedbringe CO2 udslippet.



MOMS PÅ BOLIGKONTORET

Boligadministration er fra 2011 momspligtig, og det påvirker Boligkontorets budget. Den almindelige stigning i budgettet er lige under 2 %, og stordriftsfordele begynder at vise sig ved lavere it-udgifter målt pr. boligenhed. **Side 6-9.**



VUGGE TIL VUGGE

Vi smider væk som aldrig før og omgiver os med flere og flere giftige materialer. Deltagerne på Boligkontorets konference **En fælles fremtid – konference om klima og fællesskab** fik et spændende bud på, hvordan det er muligt at producere produkter, der kan genbruges eller nedbrydes i det biologiske kredsløb. **Side 10.**



ÅBENT HUS

Beboerlokalet på Hans Paaskevej i Snekkersten var spækket med bannere og beboere, da Inge Lise Poulsen, formand for boligselskabet DVB Helsingør bød indenfor til Boligkontorets første Åbent hus. **Side 5.**

Ventelister vokser stadig

Hver sjette bliver aktiv boligsøgende på ventelisten.

Telefonstormen er aftaget i styrke efter at Boligkontoret 1. marts udsendte 27.600 breve om at få overført medlemsnummeret fra boligforeningen til en plads på ventelisten.

- Nu oplever vi til gengæld også, at folk der ikke har fået brev fra os, men har hørt om det i medierne eller fra venner og bekendte, henvender sig om en plads på ventelisten. Mange, som vi overfører fra passivt medlem til en plads på ventelisten, benytter sig af muligheden for at blive aktive boligsøgende. Det er mere end hver sjette og rigtig godt for vores boligforeninger, fortæller vicedirektør Bent Gail, der koordinerer opgaven. Se bokse.

Telefon fra Down Under

Mange der henvender sig telefonisk kan huske, da de

for mange år siden meldte sig ind i boligforeningen. Og flere passive medlemmer, der bor udenlands, er opmærksomme på at få en god plads på ventelisten.

- Jeg fik en mail fra en, der for tiden er udstationeret i Kina. Han havde fået et brev på sin hjemadresse, og ville bestemt beholde sit nummer, og derfor gerne sættes i BERO på ventelisten, fortæller Bent Gail. Projektmedarbejder Line Nilausen fik en opringning af de mere specielle.

- Jeg blev ringet op af en dame fra Australien. Hun har været skrevet op i Hareskov-Værløse Andelsboligforening siden midten af 60'erne, men har i mange år boet i Australien. Hun ville lige sikre sig, at hun kom på ventelisten, så hun kan få en bolig, når hun om nogle år skal pensioneres og flytter tilbage til Danmark. Det klarede vi så over telefonen, fortæller Line. - *ajh*

VIND BOLIGKONTORETS INITIATIVPRIS PÅ 20.000 KR.

Vind 20.000 kr. til et fremtidigt projekt, som ned sætter resurseforbruget og er med at skabe øget fokus om resursebesparelser i dit boligområde.

Send en kort beskrivelse af projektet og hvad du/vil opnå.

Prisuddeling

Initiativprisen bliver uddelt på det årlige repræsentantskabsmøde den 19. juni på Nyborg Strand.

Sidste frist 17. maj 2010

Send dit eller jeres forslag til Initiativprisen eller Boprisen til:

Boligkontoret Danmark

Lundsgade 9

2100 København Ø

Att. Mette Kramshøj Flinker - tlf. 35 44 80 22

Mail:mkf@bdk.dk

VIND ÅRETS BOPRIS PÅ 20.000 KR.

Hvem skal have Boligkontorets Bopris for at skabe sociale aktiviteter og sammenhold i boligområdet?

Send dit forslag til Boprisen med en kort begrundelse og personer, som vi kan kontakte.

Prisuddeling

Boprisen bliver uddelt på det årlige repræsentantskabsmøde den 19. juni på Nyborg Strand.

Sidste frist 17. maj 2010

Send dit eller jeres forslag til Initiativprisen eller Boprisen til:

Boligkontoret Danmark

Lundsgade 9

2100 København Ø

Att. Mette Kramshøj Flinker - tlf. 35 44 80 22

Mail:mkf@bdk.dk

NYE AKTIVT BOLIGSØGENDE I BOLIGFORENINGERNE

Boligorganisation	Nye aktive
Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal	219
Den Almene Boligforening Jellerødparken	7
Lillerød Boligforening	256
Andelsboligforeningen Lundegaard	25
Lynge-Uggeløse Boligforening	44
Fakse og Hylleholt Boligforening	77
Boligforeningen Faaborg-Midtfyn	45
AB Holmegaarden	76
Andelsboligforeningen Samvirke	38
De Vanføres Boligselskab, Fyn/Langeland	8
Ribe Boligforening	66
Gram Boligforening	21
Holsted Boligforening	14
Andelsboligforeningen Brande	21
Hareskov-Værløse Andelsboligforening	140
Boligforeningen Ringbo	13
Statsbanepersonalets Andels-Boligforening	42
Nordvestfyns Boligforening	30
Midtjysk Boligselskab	253
I alt	1395

NYE PÅ VENTELISTEN

	23. marts	14. april
Fra SMS	4.200	4.971
Telefon og kuponer	3.200	3.649
I alt	7.400	8.620

Ca. 800 af de opgjorte kuponer mangler at blive indtastet.



I Ribe sluttede eftermiddagen med bulder og brag, da medarbejdere fra Danfoss Universe underholdt.



Der var stor opmærksomhed, når energivejlederne fortalte om strømlugere og energibesparelser. I Snekkersten kom 45 forbi i løbet af dagen.



En glad vinder af klimakonkurrencen i BoDanmark med førstepræmien doneret af Danfoss. Med fulgte en pose økologisk frugt.

Klimakampagne startet med bulder og brag

Beboere og bestyrelser i Ribe og Helsingør strømmede til og mange skrev sig op til at låne Boligkontorets klimakuffert.

Har du for meget tomgang derhjemme? Energirådgiver Gert Vejlgård fra Syd Energi kunne fortælle de omkring 60 fremmødte i Rønnebærparken i Ribe, at 40 % af vores el-forbrug i hjemmet er tomgangsforbrug. Med andre ord overflødig elforbrug af apparater, som vi har tændt, men som vi ikke benytter.

Spillekonsoller er strømlugere, fortalte energirådgiver Ann Vikkelsø fra Energitjenesten, da hun besøgte beboerhuset på Hans Paaskesvej i Snekkersten ved Helsingør, hvor DVB Helsingør havde slået dørene op til Boligkontorets klimakampagne. Og en enkelt teenager i huset kan let stå for 20 % af boligens elforbrug, var Gert Vejlgårds udmelding.

Der blev lyttet og spurgt interesseret, da energivejlederne forklarede om, hvordan man kan nedsætte energiforbruget ved lidt opmærksomhed og omtanke.

Og mange skrev sig op til at låne Boligkontorets klimakuffert med måleinstrumenter til at få styr på både standbyforbruget af el og vandforbruget.

DU KAN NÅ AT VÆRE MED

Kontakt vores afdelingskontor, hvis du er interesseret i at hjælpe til ved vores fire afsluttende Åbent hus arrangementer.

8. maj: Holte

9. maj: Kokkedal

15. maj: Saksøbing og Nakskov



Som nok det eneste større administrationselskab i landet har Boligkontoret i sine vedtægter sikret sine medlemsorganisationer meget stor direkte indflydelse på det kommende års budget og hermed for de rammer, som definerer administrationsbidraget.

Budget 2011 – og dermed fastlæggelse af aktivitetsniveauet og administrationsbidraget – fastsættes nemlig på det kommende repræsentantskabsmøde i juni 2010. 3 måneder før repræsentantskabsmødet udsender bestyrelsen 1. udkast til budgettet til samtlige formænd for medlemsorganisationerne. Efterfølgende udsendes budgettet så i en forkortet udgave i

BoDanmark Nyt til alle beboerdemokraterne. Dette giver optimale muligheder for at føre en god debat på de kommende lokalrådsmøder som opvarmning til selve repræsentantskabsmødet, hvor budgettet endeligt godkendes.

Et solidt budget for 2011

Forudsætningerne for udarbejdelse af budget 2011 har været forskellige fra tidligere år. Det er Folketingets beslutning om at indføre moms på ejendomsadministration som først og fremmest rammer os. Når Boligkontoret skal til at opkræve moms, betyder det også, at alle momsudgifter af

Budget 2011

– Boligkontoret fortsætter selv

Moms på boligadministration får betydning for Boligkontorets budget, der med moms stiger 15,6%, hvor det uden var steget med under 2%.

AF ØKONOMICHEF FINN LODSGAARD, FLO@BDK.DK • FOTO SCANPIX

indkøbte varer og tjenesteydelser kan fratrækkes igen. Desværre er 79 procent af de administrative udgifter løn, som jo ikke har et momsfradrag.

Samlet betyder regnestykket, at administrationsbidraget nedsættes fra de nuværende 3.113 kroner til 2.880 kroner. Dertil lægges 25 procent moms. Det samlede bidrag bliver herefter 3.599 kroner. Den stigning beboerne får, som udelukkende skyldes momsen, udgør knap 420 kroner om året eller 35 kroner om måneden.

Ser vi bort fra momsen, er der tale om en regulering på lidt under 2 procent. Der er tale om et solidt

budget, som tager udgangspunkt i den forretningsstrategi, som repræsentantskabet godkendte i 2009. I budgettet er medregnet en væsentlig styrkelse af såvel personale og HR-området samt IT-området.

Tillægsydelseerne reguleres med 2 procent, dog holdes opnoterings- og ajourføringsgebyrerne samt byggesagshonorarer uændret.

Det er altid vanskeligt at skønne den fremtidige rente af medlemmernes opsparede midler, der er placeret i obligationer, som over en årrække har vist sig at give den bedste forretning. Vi har for den kommende budgetperiode lavet et forsigtigt skøn på 3 procent.

Budgettet for 2011

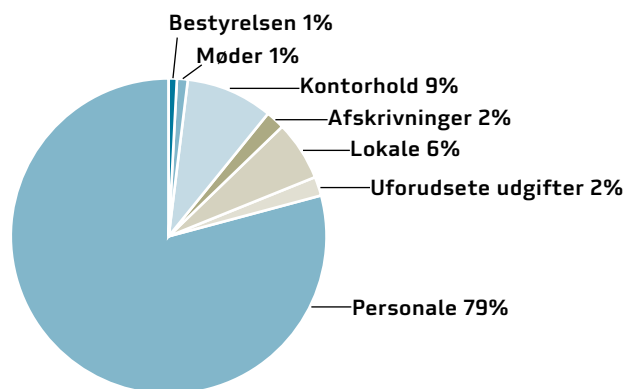
I budgettet for 2011 ventes et nul-resultat.

- Et fald i administrationshonoraret fra 3.113 kr. til 2.880 før moms ($\div 7,5\%$). Administrationsbidraget vil efter moms stige til 3.599 kr. (+15,6 %)
- En generel forhøjelse af tillægsydelse på 2%
- Opnotering og ajourføring af venteliste holdes uforandret på 165 kr.
- En gennemsnitlig lønstigning på 2,0% pr. 1. april 2010 og en forventet regulering pr. 1. april 2011 på 2,0%
- En tilgang på 200 nye boliger i gennemsnit for hele 2011, sammenlignet med 1. januar 2010

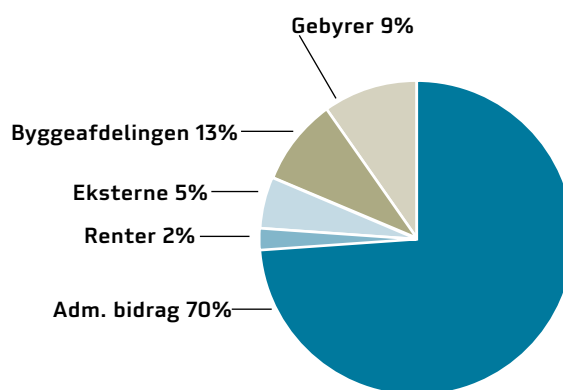
Prisblad for 2011

Prisbladet er behandlet af bestyrelsen i Boligkontoret Danmark, og det indeholder – udover de nævnte prisreguleringer – ikke nye tillægsydelser.

figur 1 – Sådan fordeler udgifterne sig

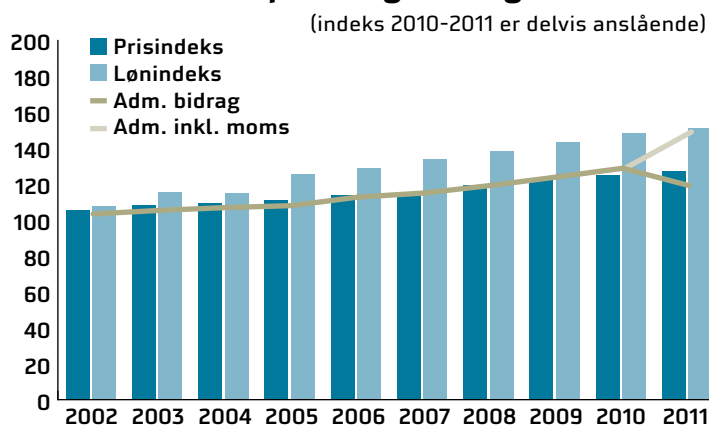


figur 2 – Sådan skaffes indtægterne



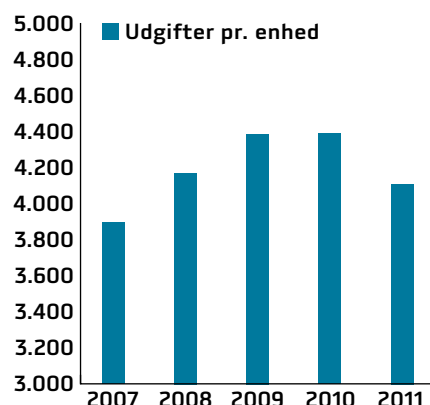
figur 3 – Bruttohonorarets udvikling 2010-2011 i forhold til priser og lønninger

En af Boligkontorets til stadighed store udfordringer er, at lønningerne stiger mere end priserne i øvrigt og mere end administrationshonoraret. Grafen viser udviklingen i lønindekset for ansatte i branchen generelt, sammenlignet med udviklingen i priserne og administrationsbidraget. Lønningerne er steget med hele 41% i perioden, mens administrationsbidraget før moms er steget med 15%. Når lønningerne samtidig udgør den største del af vores samlede udgifter (79%, se figur 1), er det en fortsat stigende udfordring at få balance mellem udgifter og indtægter.



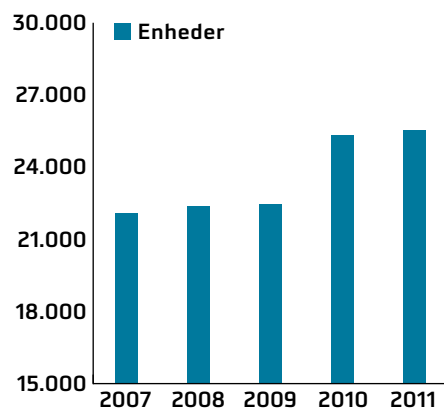
figur 4 – Udviklingen i bruttoomkostninger pr. lejemålsenhed

Bruttoomkostningerne pr. boligenhed budgetteres i 2011 til 3.810 kr. Fratrækkes administrationsbidraget på de 2.880 kr. viser tallene, at 930 kr. pr. bolig skal skaffes på andre måder end gennem det almindelige bruttoadministrationshonorar. Det er især via byggeafdelingen og gebyrer, at resten skaffes (se figur nr. 2). Faldet i bruttoomkostninger pr. boligenhed skyldes primært tilgang af nye lejemål og fradrag af indgående moms og bortfald af lønsumsafgift.

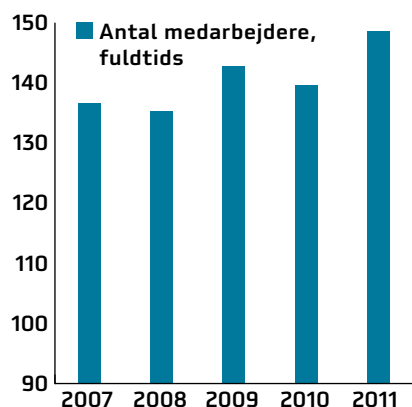


figur 5 – Boligenheder

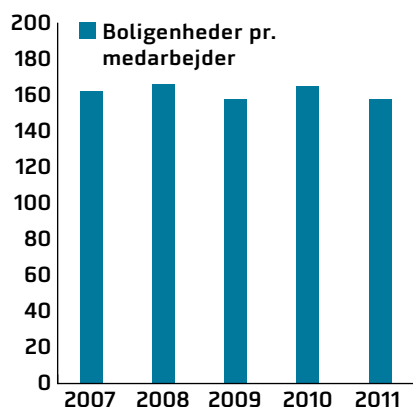
Antallet af administrerede boliger ventes at udvikle sig fra 22.100 i 2007 til 25.600 i 2011. Stigningen fra 2009 til 2010/2011 skyldes for størstedelen tilgang af Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg-Kjellerup.



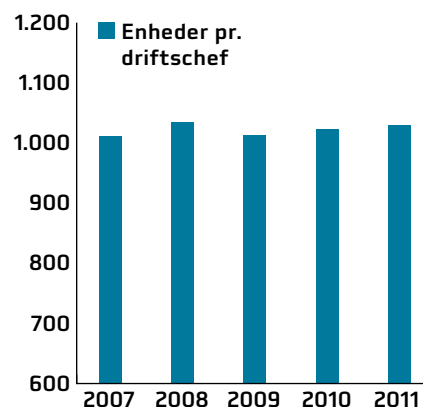
figur 6



figur 7



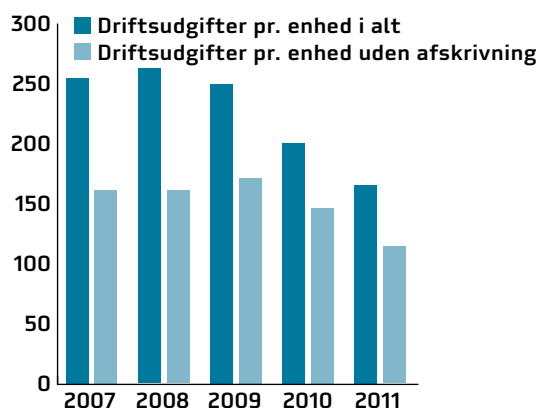
figur 8



Antallet af medarbejdere, omregnet til fuld tid, udvikler sig fra 137 medarbejdere i 2007 til 149 medarbejdere i 2011. Det betyder, at antallet af enheder pr. medarbejder er nogenlunde konstant i perioden, ca. 170 enheder. Det samme gælder antal boliger pr. driftschef, som ligger stabilt lige omkring de 1.000.

figur 9 – Edb-udgifter pr. boligenhed

Udgifterne til IT ventes at udvikle sig fra 253 kr. pr. boligenhed i 2007 til 165 kr. i 2011. Reduktionen fra 2009 til 2010 skyldes, at overgangen til EG Bolig i 2004 er færdigafskrevet i 2009. Det betyder en årlig besparelse på afskrivningerne på ca. 1,6 mio. kr. Det forøgede antal boliger i 2010 og 2011 gør, at der fortsat vil kunne realiseres lavere it-omkostninger pr. boligenhed, da meromkostningerne ved det forøgede antal boliger er beskedne.





Boligkontorest konferencer giver inspiration og mulighed for at debattere undervejs.

En weekend med klima og fællesskab

Afskaf affaldsbegrebet, sig farvel til egofesten og få fortalt det glade budskab. I en atomsfære af åbenhed og sjovt samvær fik deltagerne tid til at netværke og debattere nye ideer.

AF ANDERS JUEL HANSEN, KOMMUNIKATIONSCHEF, AJH@BDK.DK

– Hvor mange af jer er med på vores konference for første gang? En skov af hænder røg i vejret på Lisbet Riis' spørgsmål, da hun bød velkommen til Boligkontorets konference på Nyborg Strand lørdag den 10. april. Mere end en 1/3 var førstegangsdeltagere.

Boligkontorets konferencer fungerer som et afbræk i hverdagen, der skal løfte overliggeren for at give plads til inspiration og visioner og skabe engagement og netværk. Og oplægsholderne kom vidt omkring konferencens temaer om klima og fællesskab.

Fra starten lørdag formiddag blev deltagerne præsenteret for miljø- og produktionskonceptet "Vugge til vugge" (Cradle to Cradle). En ny og gennemført måde at producere varer på, så de kan genbruges og

ikke skader miljøet og klimaet. Et opløftende budskab, som blev diskuteret, mens deltagerne lørdag eftermiddag gav sig i kast med konkurrencen om klima og miljø, og det festlige samvær lørdag aften.

Konferencen sluttede søndag med en debat om Boligkontoret under overskriften *Administration i øjenhøjde*. Direktør Michael Demsitz og formanden, Lisbet Riis stod for skud, da direktør Gert Nielsen fra Boligselskabernes Landsforening stillede skarpe spørgsmål og satte gang i debatten om Boligkontorets administration. Spørgsmål, der fik flere beboertillidsfolk til at forklare ordstyreren om Boligkontoret, og medarbejdernes respekt for det lokale demokrati hos medlemmerne.

Hvilket emne på konferencen fandt du mest interessant?



- De foredrag, der har været, har alle været gode.
Ole Skovsbøll, DVB Fyn/Langeland

- Cradle to cradle var utroligt spændende.
Den tankemåde er præcis vand på min mølle.

Tina Elnef, DVB Helsingør



- Cradle to cradle gjorde, at jeg meldte mig til konferencen. Det er det mest banebrydende, jeg har hørt længe, siger Annette Tange Preisler.

Annette Tange Preisler (tv), Samsø og Margrethe Jessen, fra Gl. Ry ved Silkeborg kommer begge fra Midtjysk Boligselskab og netværkede på konferencen.



Vi skal afskaffe affaldsbegrebet

- Byggerierne skal være en sund menneskelig indpakning. Indendørsklimaet er 3-8 gange værre end udendørsklimaet pga. afgasning fra de mange materialer, der bliver brugt i byggeriet. En bygning skal være ligesom et træ, der bruger den indkomne solenergi, fortalte Martin Fluri, og viste eksempler på bygninger, der bruger grønne planter til at nedsætte energiforbruget og forbedre luften.

Martin Fluri er direktør for Vugge til Vugge Danmark, den danske aflægger af Cradle to Cradle, der bygger på ideen om at alle produkter skal være genanvendelige eller biologisk nedbrydelige. Affaldsbegrebet skal afskaffes - og f.eks. tekniske produkter skal kunne skilles i mange dele, så hver ting kan genanvendes.

Farvel egofest

Sociolog Emilia van Hauen fortalte om det holdnings-skift, som hun har registreret i store dele af samfundet. "Egofesten" - og det store fokus på individet alene - afløses af nye fællesskaber og ønsket om et livsindhold, der rækker ud over det enkelte individ.

Et inspirerende oplæg, der afspejlede sig i køen af deltagere, der på stedet købte bogen *Farvel egofest*.





Salgsplaner er ikke opgivet

– Synlighed er lig med indflydelse. I skal komme med facts, viden, analyser, rapporter, sjove historier og fortælle om mennesker. Det skal I være bedre til. Den almene boligsektor fylder alt for lidt i det overordnede medie billede og den politiske dagsorden. Undtagen når der er negative historier, sagde Hans Engell i et omfattende indlæg og opfordrede de folkevalgte til at gå aktivt ind og præge den nye styringsdialog med kommunerne.

– VK regeringen har ikke opgivet planerne om salg af almene boliger. De har måske ikke en færdig plan, men den kommer. I må være i front, det er nu I skal i gang, lød Hans Engells kraftfulde opfordring til forsamlingen.



Hvis så lidt betyder så meget

Det er en uendelig lille stigning i CO₂indholdet i atmosfæren, der har betydet, at jordens temperatur er steget.

– Hvis så lidt betyder så meget, tør vi så lade være med at begrænse CO₂ udslippet? var Peter Tanevs spørgsmål til forsamlingen. Danmark kan ved indgangen til 2100 forvente et klima som Sydvestfrankrig, med en temperaturstigning på 2-5 grader, og der vil falde mindre sommerregn. Når det regner, vil det imidlertid blive kraftigere regnskyl. Sne bliver en sjældenhed, og vintermånederne bliver mere regnfulde.

LUKKET DEN 28. MAJ

Boligkontoret Danmark holder lukket den 28. maj på grund af skovtur for medarbejderne.

