BoDanmarknyt
Nr. 93 juli 2009
Boligkontoret Danmark

Boligkontoret sætter kursen

Med et nyt værdigrundlag, en ny forretningsstrategi og et nyt målsætningsprogram lagde årets repræsentantskabsmøde sporene til vækst og udvikling af Boligkontoret Danmark.

Af kommunikationschef, Anders Juel Hansen

– Vi vælger at gå selv, og så alligevel ikke helt, for vi går efter flere medlemmer og flere samarbejdspartnere, sagde Boligkontoret Danmarks formand, Lisbet Riis, under sin halv time lange beretning på Boligkontoret Danmarks repræsentantskabsmøde den 13. juni på Radisson SAS Scandinavia i København.

En beretning der fik salens tilslutning med en skov af grønne stemmesedler, så dirigenten, H.-C. Andersen kunne konstatere, at der er "lige så grønt som vårens hæk".

Vækst, men ikke uden nærvær

125 delegerede fra hele landet var mødt frem for at drøfte en markant og ny forretningsstrategi med vækst som overskrift.

– Vi har sat et vækstmål på 30% over de kommende fem år, og satser altså på en organisation med 30.000 boliger, sagde Lisbet Riis og tilføjede:

– Nærvær, mangfoldighed og selvstændighed er bærende principper, men også fællesskab og engagement er værdier, vi ønsker Boligkontoret fortsat arbejder ud fra.

Fortsættes på side 3

Boliglov vedtaget

Ny grundlov for almene boliger med en vrimmel af ændringer.
Læs om den omfattende lov på side 4 - 9

Bopris til gæve kvinder

Afdelingsbestyrelse i Nakskov hædret med 20.000 kr. for stor indsats.
Side 11

Kontor i Viborg

Boligselskabet Sct. Jørgen i Viborg bliver nyt medlem.
Side 3

En grundlovsændring i sommervarmen

Ændringer i grundloven kræver et særligt tilløb. Bare spørg Folketinget og regeringen, der lige akkurat fik den nye tronfølgelov i hus ved folkeafstemningen. Den vel nok mindst mulige ændring. Helt anderledes er det for os.

Efter flere års forarbejde har Folketinget lige inden sommerferien vedtaget en ændring af vores grundlov, lov om almene boliger. En omfattende ændring der, med et væld af detaljer, forhåbentlig gør det hele lidt nemmere for os alle, beboere, bestyrelser som medarbejdere.

På et punkt er der tale om en rigtig stor ændring. Vores samarbejde med kommunerne skal op i nyt og højere gear. Frem for at godkende detaljer skal kommunen sammen med os forholde sig til den overordnede udvikling i vores boligforeninger og boligafdelinger. Det er en rigtig god ting.

Vores boligselskaber og foreninger har en vigtig rolle at udfylde i kommunens boligpolitik og boligsociale løsninger. Det betyder, at vi ind imellem står med problemer i boligområderne, der kræver kommunens medvirken.

Med loven skal der ske en såkaldt styringsdialog, hvor vi skal drøfte udviklingen i boligselskabet og boligområderne med kommunen. Ikke kun det. Vi skal hvert år aflevere en dokumentationspakke, så vi kan drøfte, hvordan vi opnår de forskellige mål, der er opstillet i loven.

Jeg håber, at det bliver en øjenåbner for kommunen, såvel som for os, hvis vi sammen kan få helikopteren i luften og se de sammenfaldende linjer i kommunens og boligområdernes udvikling.

Vi har øvet os i det små med strategi- og udviklingsplaner.

Jeg tror, at vi i fremtiden vil se flere planer for boligområderne blive udarbejdet sammen med kommunen, der har en indlysende interesse i en socialt afbalanceret udvikling i vores boligafdelinger. Det kræver en målrettet indsats – også at fastholde en tidssvarende standard i boligerne. Sammen med vores medlemmer vil vi stå parat, når det nye samarbejde sparkes i gang fra 2010.

God sommer

Michael Demsitz
Administrerende direktør

BoDanmarknyt
Nr. 93 Juli 2009

Udgives af:
Boligkontoret Danmark
Lundsgade 9
2100 København Ø

Redaktion:
Michael Demsitz (ansv.)
Anders Juel Hansen

Redaktionen afsluttet 14. juli

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

Oplag 2.400

Boligkontoret Danmark

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

Fortsat fra forsiden
Netop nærværet og medlemmernes selvbestemmelse fandt Boligkontorets bestyrelse ikke kunne sikres ved en fusion med Lejerbo, den strategiske samarbejdspartner igennem to år.

– Så fusionstanken led skibbrud, men udfordringerne er der jo fortsat. På den måde fødtes vores nye forretningsstrategi, sagde Lisbet Riis om strategien *Sammen kan vi mere*, der skal fremtidssikre Boligkontoret. Flere boliger skal muliggøre investeringer i IT og personaleudvikling for at udvikle kvaliteten af Boligkontorets service.

Niels Chr. Hansen fra AB Hørsholm Karlebo trådte ud af bestyrelsen og fik en følelsespræget tale med på vejen af formanden, Lisbet Riis. Det var en bevæget Niels Chr. Hansen, der gik på talerstolen for at takke for samarbejdet.

Ny i bestyrelsen

Boligkontorets store medlemmer har valgt *Jeanette Oxfeldt Nordenkvist Braae* til bestyrelsen. Jeanette er formand for Lillerød Boligforening, og er også formand i afdeling Uglevang, hvor der netop er igangsat en boligsocial plan. Hun afløser Niels Chr. Hansen fra Andelsboligforeningen Hørsholm Karlebo, der efter 24 år i bestyrelsen trådte ud af bestyrelsen.

Nyt medlem og kontor i Viborg

Boligselskabet Sct. Jørgen bliver Boligkontorets største medlem, og nyt kontor skal også stå for byggeri.

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen

– I bringer over 5.000 boliger ind i vores fællesskab. Vi glæder os til samarbejdet, I er et stort og spændende selskab med mange gode ideer, der alle passer til Boligkontorets værdier, sagde Lisbet Riis på repræsentantskabsmødet, da hun hilste repræsentanter for Boligselskabet Sct. Jørgen velkommen i Boligkontoret.

Boligselskabet Sct. Jørgen Viborg – Kjellerup, som det rettelig hedder, bliver medlem i Boligkontoret Danmark fra 1. januar 2010. Selskabets administration fortsætter fra kontoret i Viborg, der bliver Boligkontorets ottende afdelingskontor. Af samme årsag godkendte Boligkontorets repræsentantskab en vedtægtsændring, der udvidede bestyrelsen fra 15 til 17 medlemmer, og dermed åbner for en bestyrelsespost til Sct. Jørgen.

Vedtægtsændringen er siden bekræftet igen på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. juni i Lundsgade for, at vedtagelsen af ændringen følger kravene i vedtægterne.

– Vi ser frem til samarbejdet, der også sikrer os indflydelse i Boligkon-toret og giver os en plads i selskabets demokratiske opbygning. Samtidig betyder det, at vi står stærkt i det midtjyske område, siger Jørn Cato Nielsen, formand for Sct. Jørgen.

Bygge- og udviklingsafdeling i Viborg

Boligselskabet Sct. Jørgen er kendt som en stærk og aktiv bygherre i Midtjylland med mange spændende nybyggerier.

Boligselskabets administration fortsætter under ledelse af direktør Hans Erik Lund, og administrationen fortsætter fra kontoret i Viborg, der får udvidet arbejdsområdet og skal fungere som Boligkontoret Danmarks bygge- og udviklingskontor for Jylland og Fyn.

Det er et succesrigt samarbejde om byggeri og jura, der nu følges op med et medlemskab. I forvejen administrerer Boligkontoret Danmark Midtjysk Boligselskab, og de to midtjyske selskaber råder over 7.500 boliger fra Viborg i nord til Horsens i syd.

Boligkontoret administrerer i dag 22.000 boliger i hele landet, og med Sct. Jørgens 5.200 boliger nærmer Boligkontoret sig snart administration af 28.000 boliger.

En murbrækker i samarbejdet med kommunerne

Styringsdialog og dokumentationspakker skal ændre fokus for boligselskaberne og samarbejdet med kommunerne, mens et mylder af større og mindre lovændringer føjer sig til den eksisterende lovgivning.

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen

Så er den her. Den nye lov for almene boliger, der betyder ændringer for alle boligselskaber og foreninger fra den 1. januar 2010, når vedtægter skal ændres etc. Andre dele af loven er allerede trådt i kraft 1. juli 2009, og der sker en række ændringer af de administrativt fastsatte regler.

Loven er den første større ændring siden lovgivningen fra 1997, der havde fokus rettet mod beboerdemokratiet og knæsatte beboernes godkendelse af budgettet i afdelingerne og indførte beboerflertal i alle bestyrelser. Boligselskaberne og boligerne blev omdøbt til almene i stedet for almennyttige for at understrege ønsket om bredde i beboersammensætningen, og boligselskabernes formål blev at opføre, udleje, administrere og modernisere offentligt støttede boliger.

Denne gang er sigtekornet stillet ind på samarbejdet med kommunerne, hvor kommunal kontrol skal afløses af egenkontrol, dokumentationspakker og styringsdialog for at opfylde boligselskabernes målsætninger. Almene boligselskabers hovedopgave har nu fået skærpet den sociale profil og opgave: De skal løse boligsociale opgaver og stille passende boliger til rådighed for alle, der har behov for det. Derfor skal huslejen være rimelig, og beboerne skal i øvrigt have "indflydelse på egne boforhold".

Lap på lap

Lovgivningens øvrige ændringer er som en lang række lapper på opslagstavlen, de fleste for at gøre reglerne mere enkle og mindre bureaukratiske. Det hele skulle gerne blive lidt lettere, men styringen ned i hver en detalje fortsætter dog i stor udstrækning. Af de mange ændringer er den mest markante, at starthuslejen bliver op til 800-1.000 kr. lavere i nybyggeriet. Alle kommer dog til at mærke ændringerne, når hvert boligselskab og hver boligforening skal tage stilling til ventelisteregler, om der skal være repræsentantskab eller generalforsamling osv.

Loven i overskrifter

Loven kan sammenfattes i overskrifterne:

- **Ny styring** af almene boliger med målsætninger, dialogstyring og dokumentationspakke.
- **Ændret finansiering og støtte til nybyggeri**, der betyder både lavere starthusleje og forhøjet maksimumbeløb med mulighed for energitillæg.
- **Ændring af udlejningsreglerne** – bl.a. forsvinder fortrinsretten for børnefamilier til store boliger og reglerne om anciennitet bliver ens for boligselskaber og andelsboligforeninger.
- **Ændringer af beboerdemokratiet og alle organisationer**, så alle boligselskaber og boligforeninger bliver én type organisation, og der bliver èn type administrationsselskab.
- **Nye regler om arbejdskapital, bedre godtgørelse, lån og renter** skal forbedre mulighederne og skærpe omgangen med penge.
- **Tagboliger, sideaktiviteter og færre kommunale godkendelser** – en liberalisering, så boligselskaber bl.a. kan udføre flere naturlige opgaver i tilknytning til boligområderne.

Boligselskaberne skal med den nye lovgivning "stille passende boliger til rådighed for alle, der har behov herfor." Børnefamilierne mister dog fortrinsretten til store boliger med de nye regler.

Ny lov for almene boliger

Foto: Scanpix/Morten Rasmussen

Boligselskaberne og kommunen

En række målsætninger for boligselskaberne, som følges op med en dokumentationspakke og efterfølgende dialog, er udgangspunktet for det fremtidige samarbejde med kommunerne.

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen

Den nye lov er tænkt som opskriften på et nyt samarbejde om boligområdernes udvikling. Fra den detailstyrede kommunale regulering til "løsning af problemer og (fokus) på den langsigtede udvikling".

En udvikling, der i udsatte boligområder allerede i dag er udmøntet i boligsocialt samarbejde med kommunen. Næste skridt er f.eks. strategi- og udviklingsplaner, der skal forebygge og skabe tidssvarende og attraktive boligmiljøer.

Helt afgørende er en ny og udvidet kommunal involvering i boligområdernes ve og vel. Loven indeholder fem greb til at strukturere samarbejdet.

- I loven er fastsat **formål og en række styringsmål** for boligselskaberne, der bl.a. indeholder
  - En forsvarlig og effektiv drift af organisationen og boligafdelingerne
  - Økonomisk og socialt velfungerende boligafdelinger med gode og tidssvarende boliger
  - Ved udlejning skal boligselskabet tilgodese befolkningsgrupper, der har vanskeligt ved at få en bolig på almindelige markedsvilkår. "Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet"
  - Byggeri af god kvalitet og value for money, så huslejen er til at betale for byggeriets ovennævnte målgrupper
  - Ledelsen skal udvise god ledelsesskik og fremme et velfungerende beboerdemokrati.
- Kommunens **styringsdialog** skal bl.a. foregå på **årlige møder** med boligselskaberne for at følge op på målsætningerne, så der opstår et dialogstyret tilsyn. Kommunen skal offentliggøre en **redegørelse** om dialogen
- Der skal gøres brug af **aftaler** om f.eks. strategiplaner, områdeløft, udlejning, boligstandard etc.
- Boligselskabernes **egenkontrol** skal udbygges med fokus på forvaltningsrevision og kvalitetsstyring.
- Til styringsdialogen skal boligselskaberne indsende en **dokumentationspakke** der belyser de fastsatte styringsmål med
  - selvangivelse
  - årsrapport
  - regnskaber
  - revisionsprotokol
  - andre relevante oplysninger

Vejledninger på vej

Samtidig med at muligheden for mere fleksible løsninger mellem boligselskaber og kommuner øges, stiger kravene til dokumentation. Populært sagt er prisen for større frihed, at boligselskaberne skal dokumentere, at de kan leve op til målsætningen om at løse boligsociale opgaver og opfylde de øvrige styringsmål. Større fokus på ledelse og organisation betyder også, at beslutningsdygtighed i beboerdemokratiet og effektivitet i administrationen bliver en vigtig del af samarbejdet med kommunerne.

Kommunen har stadig den nuværende pligt til tilsyn, men en række kommunale godkendelser forsvinder.

Lovens intentioner skal præciseres, og kravene til dokumentationspakken vil blive fastlagt af ministeriet sammen med KL og Boligselskabernes Landsforening. Ligeledes skal der ske en videreudvikling af kravene til forvaltningsrevision i forbindelse med boligselskabernes egenkontrol.

Nogle ændringer er ikke omfattet af den ny lov, og f.eks. ophævelse af børnefamiliers fortrinsret forventes blot som en ændring i de nye vejledninger og bekendtgørelser, der udsendes i løbet af efteråret inden loven træder i kraft 1. januar 2010.

Ændringer for beboerdemokratiet og alle organisationer

Én type organisation

▪ Boligselskaber
Boligselskaber og andelsboligforeninger får én type organisation med samme vedtægter. Organisationen kan vælge om øverste myndighed er et repræsentantskab eller en generalforsamling. Garantiselskaber kan omdanne sig til samme type organisation.

▪ Forretningsførerselskaber
Forretningsførerselskaber (som Lejerbo) og andelsselskaber (som Boligkontoret Danmark) får én type organisation, en "almen administrationsorganisation".

Kan bestemme over boligafdeling

Kan gennemtrumfe renovering
Repræsentantskabet eller generalforsamlingen kan gennemtrumfe større renoveringer, energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring uden godkendelse fra beboerne i boligafdelingen. Modernisering af køkkener og badeværelser er undtaget, dog ikke hvis moderniseringen er nødvendig for et samlet projekt.

(Ændringen har mødt kraftig modstand fra lejerorganisationerne, der har medvirket til at undtagelsen om køkken og bad blev indført, og ordningen skal evalueres i 2011.) Der startes i øvrigt en undersøgelse af den enkelte beboers mulighed for indflydelse på fælles moderniseringer i afdelingen og muligheden for selv at kunne igangsætte moderniseringer i egen bolig.

Nye kan deltage og beslutte om boligafdelingen

▪ Vedligeholdelsesordning
Beboerne i hver boligafdeling kan beslutte, om de vil have A eller B-vedligeholdelsesordning(er) i afdelingen. Før besluttede øverste myndighed ordningen.

▪ Pårørende
Kommunalbestyrelsen kan beslutte at udpege beboere, pårørende eller andre, der kan varetage beboernes interesser, til afdelingsbestyrelsen. Det gælder for afdelinger udelukkende med ældreboliger og svage og plejekrævende beboere.

▪ Opdeling
Beboerne skal beslutte opdeling af en boligafdeling i lighed med sammenlægning.

▪ Afdelingsmøde
Adgangen til at deltage, stemme og blive valgt på afdelingsmøder udvides til at omfatte alle beboere over 18 år. I dag er adgangen forbeholdt lejere, ægtefæller og hermed ligestillede.

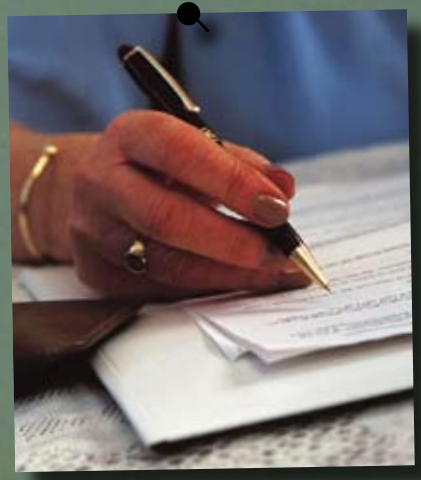
Ændring af udlejn

Ventelistegebyr og anciennitet

▪ Gebyr
Muligheden for at melde sig ind i en andelsboligforening og med et engangsbeløb opspare anciennitet med et lavt medlemsnummer forsvinder. Alle boligsøgende skal betale ventelistegebyr fra opnoteringstidspunktet.

▪ Anciennitet
Boligselskaber kan beslutte, at beboerne bevarer anciennitet fra første opnotering på ventelisten (som i andelsboligforeninger), så deres anciennitet ikke starter forfra, når de har fået en bolig.

▪ Intern venteliste bibeholdes
Det oprindelige forslag om at ophæve den interne venteliste (oprykningsret) for boligselskabets og boligforeningens beboere til boliger i andre boligafdelinger er ikke medtaget i den udsendte information, og må betragtes som udgået.



Nye regler for boligselskaberne

ingsreglerne

Ingen fortrinsret for børnefamilier
Fortrinsret for børnefamilier til boliger med tre rum og flere afskaffes, dog kan den bibeholdes efter aftale med kommunen.

Annoncering, kombineret og fleksibel udlejning

- **Annoncering**
I udsatte boligområder kan op til 50% af de ledige boliger udlejes udenom ventelisten via annoncering.

- **Kombineret udlejning**
Kriteriet for at et boligområde – på mindst 1.000 beboere – kan benytte kombineret udlejning sænkes, så mindst 40% af beboerne – mod tidligere 50% – skal være udenfor arbejdsmarkedet. 20-25 nye boligområder kan derfor benytte kombineret udlejning og bl.a. lade ledige boliger stå tomme i op til et halvt år for at undgå, at kontanthjælpsmodtagere flytter ind.

- **Fleksibel udlejning**
Kan nu omfatte alle boligerne – mod tidligere 90 % – i alle bebyggelser, hvor det aftales med kommunen.

- **Sammenlægning**
Kommune og boligselskaber kan indgå forskellige aftaler, f.eks. om sammenlægning af lejligheder under særlige betingelser eller ommærkning af boliger til en anden personkreds m.v.

Bedre godtgørelse, lån og renter, arbejdskapital

Godtgørelse for forbedringer
Kommunen og boligselskaber kan aftale, at fraflytters godtgørelse for forbedringer skal hæves fra de nuværende 100.000 kr. til 150.000 kr. Forbedringens værdi nedskrives hvert år og restværdien udbetales som godtgørelse ved flytning.

Fuld rente til boligafdelingen
Hele renten af boligafdelingens midler (henlæggelser) placeret i boligselskabets fællesforvaltning tilfalder boligafdelingen, og henlæggelserne inflationssikres dermed. Tidligere kunne boligselskabet vælge at betale Nationalbankens diskontorente minus 2 % til boligafdelingen og bruge rentemarginalen til at opbygge en arbejdskapital.

30-årige lån til forbedringer
Den maksimale løbetid for lån til forbedringer hæves fra 20 til 30 år og kan gøre den månedlige huslejestigning mindre.

Arbejdskapitalen
Boligselskaberne får mulighed for at opkræve 136 kr. til selskabets arbejdskapital, indtil den udgør 2.633 kr. pr. bolig. Begge beløb indekseres.

Dispositionsfonden

- **Minimumsgrænse**
Når minimumsgrænsen for boligselskabets dispositionsfond på 4.179 kr. pr bolig er opfyldt, må der ikke længere – som hidtil – opkræves et årligt bidrag på 216 kr. pr. bolig. Begge beløb indekseres

- **Formål**
De mange regler for fondens anvendelse af midlerne erstattes af et bredt formål om at støtte fysisk, økonomisk og social genopretning af boligafdelingerne eller sikre boligselskabets eksistens.

Sammenlægning bliver lettere

Forskellig leje
Boligafdelinger der sammenlægges kan bevare forskellig husleje pga. de forskellige opførelsespriser.

Opslagstavlen er redigeret af Anders Juel Hansen

Finansiering og støtte til nybyggeri

Kommunal grundkapital sænkes midlertidigt
Den kommunale grundkapital sænkes fra 14% til 7% i perioden 1. juli 2009 til 31. december 2010. Staten overtager 7% af investeringen i grundkapital og dermed indirekte Landsbyggefonden, hvor staten har inddraget midler til at finansiere statens udgifter til nybyggeri.

Energitillæg til rammebeløb, udvidelse af boligstørrelse samt lavenergibyggeri

Lavere starthusleje

I byggeri taget i brug efter 1. juli 2007 nedsættes starthuslejen med 11-12% eller omkring 800-1.000 kr. i nye boliger. Beboerbetalingen nedsættes fra 3,4% til 2,8% af byggeriets samlede pris. Til gengæld forlænges opreguleringen af huslejen fra 35 år til 45 år. I de første 20 år reguleres med 100% af inflationstakten, og de næste 25 år med 75% takt (valsetakt), som det kendes i dag. Starthuslejen er således 11-12% lavere og efter 20 år er den stadig 6-7% lavere, men efter 45 år en anelse højere end med de tidligere regler.

Forbedringer skal være indenfor maksimumbeløb
En ny boligafdeling kan ikke gennemføre forbedringer de første fire år, hvis maksimumbeløbet for opførelsen af byggeriet dermed overskrides.

- **Energitillæg**
For at kunne opfylde de nye energikrav til nybyggeri med tilsagn fra 1. juli 2009 (lavenergiklasse 2- 2010 krav) forhøjes maksimumbeløbet med 1.020 kr. m^2 for etagebyggeri, og 880 kr. m^2 for lavt byggeri.

Maksimumbeløb for nybyggeri pr. 1. juli 2009 – kroner pr. m^2

Familie- og ungdomsboliger (F)
Ældreboliger (Æ)

Hovedstadsregionen
(F) 20.240 kr. m^2
(Æ) 25.130 kr. m^2

Øvrige nævnte byer
(F) 17.260 kr. m^2
(Æ) 21.960/20.830* kr. m^2

Øvrige provins
(F) 16.280 kr. m^2
(Æ) 19.650 kr. m^2

* Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle.

- **Boligstørrelse**
Tykkere isolering betyder, at maksimumstørrelsen for en almen bolig sættes op med 5 m^2 til 115 m^2. Grænsen for den gennemsnitlige boligstørrelse i et byggeri er stadig 110 m^2.

Højere rammebeløb
Maksimumbeløbet pr. m^2 for hvad det må koste at opføre nye familie- og ungdomsboliger opjusteres med 6% i Hovedstadsregionen, Århus, Odder, Skanderborg, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding, Vejle, Odense, Slagelse, Sorø, Ringsted, Holbæk, Faxe og Næstved. For ældreboliger gælder opjusteringen i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle.

- **Lavenergibolig**
Rammebeløbet kan overskrides ved lavenergibyggeri (minimum lavenergiklasse 1 – 2015 krav), hvis merinvesteringen er totaløkonomisk rentabel – dvs. at øgede udgifter afbalanceres af mindre varmeudgifter. I stedet for en mindre varmeregning betaler beboerne i stedet hele merinvesteringen over varmeregnskabet.

Tagboliger, sideaktiviteter og kommunale godkendelser

Tagboliger
Boligafdelingerne kan etablere tagboliger i form af ejerboliger, andelsboliger eller private udlejningsboliger på ejendommene.

Sideaktiviteter

- **IT-netværk**
Boligselskaberne kan eje og drive IT-netværk, som det kendes fra TV-anlæg.

- **Andet byggeri**
Boligselskaber kan opføre og drive andet byggeri for andre ejere i boligområdet.

- **Erhverv**
Boligselskaberne kan opføre og eje ustøttede erhvervslejemål i boligområdet.

- **Selvstændigt selskab**
En række af opgaverne med sideaktiviteter skal løses fra et selvstændigt skattepligtigt selskab.

- **Ejendomsservice**
Boligselskaber kan yde viceværtservice til f.eks. kommuner og andre ejere i områder med almene boliger.

Mindre bureaukrati

Byggefonden afskaffes
En regnskabsteknisk foranstaltning der betyder mindre bureaukrati.

Kommunale godkendelser

- **Lejeforhøjelse**
Kommunen skal godkende lejeforhøjelser på mere end 5% mod i dag 1%.

- **Lejefordeling**
Kommunen skal ikke længere godkende ændring af den indbyrdes lejeværdi af boliger i en boligafdeling.

- **Beboerindskud**
Kommunen skal ikke længere godkende forhøjelse af beboerindskud, hvor det samlede indskud efter forhøjelsen ikke overstiger 200 kr. m^2.

- **Bygherrekonkurrence**
Kommunens lovpligtige krav om bygherrekonkurrence ved nybyggeri bortfalder, da det har vist sig at være unødigt fordyrende og bureaukratisk og uden den forventede effekt.

- **Interessekonflikt**
Kommunen skal ikke længere godkende aftaler med leverandører, hvor der er risiko for interessekonflikt for bestyrelsesmedlemmer eller medarbejdere.

Nye regler for inkasso af husleje

Fra 1. juni 2009 er der sket en væsentlig ændring i relation til hvordan en udlejer – en boligorganisation – kan sende lejere til inkasso.

Af chefjurist Bjarne Nigaard, Boligkontoret Danmark

Bjarne Nigaard, Bjarne Nigaard, Bjarne Nigaard, Bjarne Nigaard,

Tidligere gjaldt det, at en lejer, hvis der ikke blev betalt husleje til tiden, fik en rykker, når den manglende betaling var konstateret. Sådan er det stadig.

Men tidligere behøvede udlejer kun at give lejer en frist på tre dage til at betale restancen. Den nye lovgivning har nu forlænget denne frist til minimum 14 dage.

Det betyder i praksis, at en boligorganisation tidligst kan sende en lejer videre til inkasso på dag 15 efter, der er sendt en rykker til lejeren. Selv om vi i Boligkontor et aldrig generelt har praktiseret tre-dagesreglen (men reelt ofte ventet 10 dage eller mere), så skal vi og boligorganisationen nu til at huske at vente længe nok, inden vi tjekker lejers indbetaling anden gang og evt. sender sagen videre til inkasso.

Vil undgå udsættelser

At der skal ventes længere tid skyldes regeringens ønske om at give lejer bedre mulighed for at få betalt sin leje, f.eks. ved at gå til kommunen i den forlængede betalingsperiode.

Det vil dog betyde, at der for boligorganisationerne kan gå længere tid inden, den skyldige husleje er indbetalt. De steder, hvor man har praktiseret en anden rykker efter den første og før inkasso, bør det nok overvejes, om det stadig skal gælde.

En anden ændring er af størrelsen på rykkergebyret, der nu bliver til et fast beløb, som ikke afhænger af restancens størrelse. Om det så er 50 øre eller 50.000 kr. der skyldes, vil rykkergebyret resten af 2009 være 250 kr. Dette faste gebyrbeløb reguleres én gang årligt. Tidligere afhang rykkergebyrets størrelse af restancens størrelse.

Endelig medfører lovændringen, at boligorganisationen får pligt til at indberette til den stedlige kommune, så snart man sender en lejer til inkasso. Dette er netop med henblik på at få kommunen på banen tidligst muligt, for derved at forsøge at undgå en udsættelse af en lejer på grund af huslejerestance.

EMO – ordning eller uorden?

Fra den 1. juli 2009 skal alle boligselskaber hvert femte år gennemføre energimærkning af boligafdelingerne. Boligkontoret Danmark har gennemført et pilotprojekt med to typer udbud af opgaven i Ribe Boligforening.

1. Underhåndsbud, hvor materiale kan skaffes fra varmemesterkontorer og afdelingskontoret. Her er de laveste priser på mellem 4,41 kr./m^2 til 10 kr./m^2 .

2. Almindelige tilbud, hvor tilbudsgiver selv skal fremskaffe materiale. Her er de laveste priser mellem 11,30 kr/m^2 og 11,81 kr./m^2 .

Traditionelt er priser i Sydvestjylland relativt billige, og højere priser må forventes andre steder i landet.

Vi tilbyder fælles udbud

Fra mange sider har ordningen været kritiseret for at være unødigt kostbar i forhold til de forventende besparelser. Boligselskabernes Landsforening (BL) har i en medlemsinformation udvist forståelse for, at boligselskaberne derfor vælger at udsætte energimærkningen. Energistyrelsen har i skarpe vendinger påtalt BL's information og meddelt, at styrelsen agter at håndhæve loven.

Boligkontoret har derfor i et brev til alle medlemmer tilbudt, at medlemmer tilknyttet samme lokalråd, kan deltage i et fælles udbud. På den måde kan vi bruge stordriftsfordele og opnå konkurrencedygtige priser og samtidig benytte lokale rådgivere. Det er det nemmeste og billigste, når loven skal overholdes.

-ajh

Fra næstformand til næstformand. H.C. Andersen, næstformand i Boligkontoret, overrakte Boprisen på 20.000 kr. til Anni Pedersen, næstformand i Nakskov Almennyttige Boligselskab. Prismodtagerne selv var travlt beskæftiget med en stor multikulturdag i bebyggelsen, og Anni Pedersen kunne senere på dagen videregive checken og blomsterne på scenen i Nørrevænget, hvor sangeren Michael Falck optrådte.

Spiseklub, halloween og beboerblad

Fem yngre kvinder står i spidsen for den succesfulde afdelingsbestyrelse i Nørrevænget II i Nakskov, der fik årets bopris for at skabe netværk blandt beboerne.

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen

Hvor får de det fra? På blot to år er det lykkes at oprette en spiseklub, holde sommerfester, banko, Halloween, udgive et beboerblad og meget andet.

Afdelingsbestyrelsen i Nørrevænget II er ganske usædvanlig og består ene af kvinder. Fem yngre kvinder har kæmpet ihærdigt for at få sat de mange aktiviteter i gang. Lykkes det ikke første gang, prøver vi igen eller prøver noget andet, er mottoet.

Kirsten Jensen fik f.eks. bevilget støtte til førstehjælpskurser af Trygfonden, men ingen beboere meldte sig, så nu forsøger hun sig igen til efteråret med kurser.

En indsats der er bemærket

Kvinderne i Nørrevænget får prisen på 20.000 kr. for deres store arbejde og ukuelige gå-på-mod. Pernille Andersen er formand i Nørrevænget II og har sammen med Kirsten Jensen været drivkraft i afdelingsbestyrelsen, og begge er lykkelige for prisen.

– Det var dejligt, det luner, og jeg var overrasket over, at vi fik prisen, siger Pernille Andersen.

– Jeg føler mig beæret. Det er dejligt, at vi får den. Så ved vi, at der er nogen, der lægger mærke til det, vi laver. Det kan godt nogen gange være sådan lidt "Palle alene i verden", når man skal have sat arrangementer i gang og står alene med det, siger Kirsten Jensen.

– Og siden vi fik prisen i lørdags, har jeg fået mange positive tilkendegivelser fra beboere, der overværede, at vi fik prisen overrakt på scenen. Det varmer rigtig meget, slutter Kirsten, der sammen med Pernille og den øvrige afdelingsbestyrelse er gået i tænkeboks sommeren over for at finde ud af, hvad pengene skal bruges til.

Undervejs har kvinderne fået støtte af beboerrådgiver Lilli Mollerup, der er fuld af beundring over de seje kvinder.

– Når man tænker på, at nogle er enlige mødre, og de skal nå at passe arbejdet og også har børn at tage sig af, er det imponerende, hvor meget de har sat i gang. Det er godt, at de fik et rigtigt skulderklap med boprisen. Det har de fortjent, siger hun.

Afdelingsbestyrelsen i Nørrevænget II med beboerrådgiver Lilli Mollerup. Fra venstre Lilli Mollerup, Henriette Hansen, Pernille Andersen, Tina Jacobsen, Djenni Karlson og Kirsten Jensen.

POST
PP DANMARK

Medarbejdere

Ribe
Udnævnt til souschef
Driftschef Morten Køhlert er udnævnt til souschef på afdelingskontoret efter Dennis Larsen, der er rykket til Holte som forretningsfører.

Morten har været mere end 10 år på kontoret som driftschef, og han bibeholder flere af sine driftsopgaver, men kombinerer dem med nye administrative opgaver.

Ny chefkonsulent
Anders Deleuran Fajstrup er pr. 1. juni ansat som ny chefkonsulent på afdelingskontoret. Anders er 42 år og uddannet Cand. Oecon. fra Aarhus Universitet i 2007. Han kommer fra et job som controller i den almene boligadministration Fællesbo i Herning, og afløser tidligere souschef Dennis Larsen.

Sakskøbing
Lynge Nygaard er 1. maj startet som driftschef på lokalkontoret i Nakskov, med ansvar for Nakskov Almennyttige Boligselskab. Lynge, der er 56 år, kommer fra en tilsvarende stilling i Domea, og han afløser driftschef John Arildsen, der er stoppet på lokalkontoret.

Allerød
Driftschef Frede Petersen er den 1. juli stoppet på afdelingskontoret for at gå på pension. Frede vil dog sommeren over fortsat hjælpe til med at løse opgaver for afdelingskontoret.

Holte
Ny driftschef
Niels F. Kjeldgaard er 1. maj startet som driftschef på afdelingskontoret og skal betjene Boligselskabet Birkebo.
Niels er 44 år, uddannet bygningskonstruktør og har de seneste 9 år været ansat i Kubens ejendomsadministration.

Voksenelev
Marianne Larouci starter som voksenelev fra 1. august. Marianne arbejder som receptionist på afdelingkontoret, og har tidligere arbejdet i Lundsgade, hvor hun har hjulpet til i forskellige afdelinger.

Lundsgade
Bent Gail vender tilbage
Efter et års tid i den private ejendomsbranche vender Bent Gail tilbage til Boligkontoret. Den 1. september starter han som specialkonsulent i sekretariatet, hvor han skal lede arbejdet med dokumentationspakker til kommunerne, der indføres fra 2010. Han får ligeledes til opgave at løse vanskelige enkeltsager i samarbejde med sekretariatet og forretningsførerne foruden tværgående opgaver i organisationen, bl.a. med administration af kommunale boliger.

Bent er oprindelig uddannet i Boligkontoret og efter næsten 25 år i organisationen er han kendt hos næsten alle Boligkontorets medlemmer.

Chef i IT
Henrik Skjoldlund er udnævnt til chef for IT. Henrik, der er 41 år, har hidtil arbejdet som konsulent i afdelingen, han nu får ansvaret for. Afdelingen omfatter i alt fem medarbejdere.

Stoppet i IT
Heidi Wickmann Jensen i IT er stoppet med udgangen af juli efter at have færdiggjort sin kontoruddannelse i Boligkontoret.

Ny i Jura
Thomas Grauholm er ansat i Jura. Thomas har afsluttet en bachelor i jura ved Odense Universitet, og fortsætter studiet på Københavns Universitet. Han afløser en anden jurastuderende, Maria Nielsen, der er stoppet i afdelingen.

Ny i byg
Erik Andreasen er 1. juni startet som administrativ ansvarlig i byggeafdelingen, hvor han skal varetage finansiering, byggeregnskaber og bogføring.

Erik er 42 år og kommer fra en stilling som erhvervsrådgiver i en bank, og har tidligere ni års erfaring som boligkonsulent og forretningsfører i Danmarks Ældreboligselskab.