

Ribe, den 20. september 2010

Referat fra repræsentantskabsmøde mandag, den 20. september 2010, kl. 10.00 på Ribe Vandrerhjem, 6760 Ribe.

## Deltagere:

Bestyrelsen: Palle Bramming, Hans Peter Jepsen, Bent Christiansen, Anne Hollænder, Ole Lindholdt, Aase Elley, Pia Morgenstern og Vera Pedersen.

Afd. best 1: Esther Rasmussen, Jørgen G.Dänhardt og Johanne Stavnager

Afd. best 18: Kristian Trans og Ulla Thidemann.

Afbud fra Heidi Møller, Elna Sønderstrup og Meta Hvass.

Fra Boligkontoret

Danmark: Leif Sleimann og Anders Fabricius, ref.

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Protokol fra sidste møde.
3. Revisionsprotokol.
4. Meddelelser fra formanden m.fl.
5. Godkendelse af årsregnskabet for 2009/2010 - forelæggelse af budget for indeværende år.
6. Forelæggelse af forslag til budget 2011/12 for selskabet.
7. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
  - a. Der stilles forslag om nye vedtægter jf. ny lovgivning
  - b. Ny lovgivning på udlejningsområdet
  - c. Fornyelse af administrationsaftalen med Boligkontoret Danmark
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
På valg er: Bent Christiansen og Vera Pedersen.
9. Valg af 2 suppleanter.  
På valg er: Elna Sønderstrup og Esther Rasmussen.
10. Valg af revisor.
11. Status på byggesagerne.
12. Forvaltningsrevision.
13. Eventuelt.

Referat:

Palle Bramming bød velkommen og orienterede om, at der var udpeget to nye bestyrelsesmedlemmer: Heidi Møller, Esbjerg Kommune og Ole Lindholdt, DVB Hovedselskabet.

**Ad. 1: Valg af dirigent.**

Palle Bramming blev foreslået og valgt til dirigent.

**Ad. punkt 2: Protokol fra sidste møde.**

Referatet blev drøftet, godkendt og underskrevet.

Ad. punkt 3: Revisionsprotokol.

Behandles sammen med punkt 5.

Ad. punkt 4: Meddelelser fra formanden, m.fl.

Palle orienterede om følgende:

## **Mandø**

Der arbejdes fortsat med salg af boligerne på Mandø. Ejendomsmægleren forventer en salgspris på ca. 2 mil kr., hvilket ikke er nok til dække afdelingens samlede lån, hvilket betyder, at der vil ske tab for både Kreditforening, Kommune og DVB Ribe.

## **Antenneforening**

Palle orienterede fra et møde med Boligselskabet RIBO, Ribe Boligforening og Ribe Antenneforening/Stofa.

Palle orienterede om, at fremtidens TV-pakker fra signal/antenneleverandører (Ribe Antenneforening/Stofa, Sydenergi, etc.) bliver mere individuelle og derfor mere diffuse at gennemskue og i sidste ende at opkræve det rigtige antennebidrag for. Samtidig oplever Boligkontoret flere og flere lejere, der er utilfredse med den service, som Ribe Antenneforening leverer overfor Boligkontoret Danmark i forbindelse med pakkeskifte. Utilfredsheden skyldes, at Ribe Antenneforening ikke oplyser pakkeskifte til Boligkontoret Danmark, som derfor ikke har mulighed for at ændre opkrævningen hos den enkelte lejer.

Som følge af dette drøftede repræsentantskabet at ændre afregningsformen, således at opkrævningen ikke længere sker via Boligkontoret Danmark, men overgår til direkte afregning med Ribe Antenneforening/Stofa eller en anden signalleverandør.

Repræsentantskabet godkendte, at samarbejdet med Ribe Antenneforening ophører, og at Ribe Antenneforening fremover selv opkræver antenneafgift hos lejerne.

Fusion mellem Ribe Boligforening og Boligselskabet RIBO:

Palle orienterede om, at Ribe Boligforening og Boligselskabet RIBO arbejder for en fusion mellem de to selskaber, og at han var blevet forespurgt, om DVB Ribe kunne have interesse i at deltage i en fusion.

Repræsentantskabet drøftede fordele og ulemper ved en fusion og blev enige om ikke at være afvisende overfor at deltage i en fusion. Det blev besluttet, at der skal udarbejdes et oplæg, som kan anvendes ved en videre drøftelse.

Anders orienterede om følgende:

## **Styringsdialogen og dokumentationspakken.**

Anders orienterede om den nye styringsdialog med kommunerne samt om dokumentationspakken.

## **Indkaldelser og referater**

Offentliggørelse af indkaldelser og referat fra møder sker som følge af ny lovgivning ved henvendelse til Boligkontoret Danmark og efterfølgende senere på en hjemmeside.

Der laves et lukket mødereferat til bestyrelsen, hvorefter emner, som ikke har offentlighedens interesse, slettes, således at referatet herefter kan offentliggøres.

## **Indskud**

Indskud i enkelte afdelinger er ikke store nok til at dække en eventuel stor fraflytterregning. Repræsentantskabet drøftede forhøjelse af indskud i afdelingerne og besluttede at forhøje indskud i alle afdelinger til 216 kr. pr. kvm. pr. 1. januar 2011.

## PCB

I forlængelse af en debat om PCB i boliger har boligkontoret vurderet, at der ikke er grund til at foretage en gennemgribende undersøgelse af boligerne i DVB Ribes afdelinger.

Repræsentantskabet tilsluttede sig, at der ikke gennemføres en undersøgelse.

## Sammenlægning af afdelinger

Som følge af, at små afdelinger ofte er sårbare både økonomisk og organisatorisk, foreslår Boligkontoret, at der ses på sammenlægning af et antal afdelinger.

Repræsentantskabet drøftede sammenlægning af afdelinger og var enige i, at der skal arbejdes videre med dette i afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen melder tilbage til Boligkontoret om hvilke afdelinger, der eventuelt kan lægges sammen.

## Tvedgade

Leif orienterede om, at Arbejdstilsynet havde været på besøg og udstedt pålæg om, at afdelingens affaldsskakter skulle lukkes, indtil arbejdsforholdene blev bragt i orden. Da det umiddelbart ikke synes at være en fornuftig løsning at etablere de nødvendige foranstaltninger for at kunne beholde skakterne, er disse blevet lukket, og beboerne må i stedet selv bære deres affald ned til renovationsbeholderne.

Ad. punkt 5: Godkendelse af årsregnskabet for 2009/2010 - forelæggelse af budget for indeværende år.

Anders gennemgik regnskabet for 2009/10 og revisionsprotokollen.

Der var en drøftelse af afdelingernes resultater.

Anders orienterede særligt om, at afdeling 9's økonomi er yderst anstrengt. Som nævnt sidste år er der ingen garanti for, at afdelingen bliver solgt til en pris, der giver overskud og derved kan indfri lånet til selskabet. Såfremt afdelingen ikke sælges til en fornuftig pris, må selskabets lån til afdelingen anses for tabt.

Pia bemærkede, at man i afdelingsbestyrelsen var opmærksom på afdelingernes dårlige rating, og at afdelingsbestyrelsen var indstillet på, at der skulle ske en genopretning af de berørte afdelinger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte herefter regnskabet for 2009/10 samt revisionsprotokollen.

Ad. punkt 6: Forelæggelse af forslag til budget 2011/2012 for selskabet.

Anders gennemgik budgetforslaget og orienterede om, at der fra 1. januar 2011 tillægges moms på ejendomsadministration. Herudover er der budgetteret med øgede udgifter til kursusudgifter.

Palle spurgte til størrelsen af kursusudgifterne, og alle gav udtryk for, at det var fornuftigt, at der var afsat midler til kursusaktiviteter.

Budgetforslaget betyder en stigning i grundbidraget pr. lejemålsenhed på 16,4 pct. svarende til 584 kr. pr. år.

Budgettet blev godkendt.

Ad. punkt 7: Behandling af evt. indkomne forslag.

## **a. Nye vedtægter:**

Lovændringen, der trådte i kraft den 1. januar 2010, har medført, at der i dag kun eksisterer én almen boligorganisation med almene boliger. Det betyder, at der ikke længere er forskel på, om en almen boligorganisation er et selskab eller en forening. Den officielle betegnelse er nu: "Boligorganisation med almene boligafdelinger".

De få garantiorganisationer, der eksisterer, kan forsætte med en garantforsamling.

Lovændringen medfører derfor, at alle almene boligorganisationer skal have nye vedtægter, og ministeriet har udsendt et sæt nye normalvedtægter, der skal tages udgangspunkt i. Ministeriet har indvilget i, at vedtægtsændringen ikke behøver at være på plads ved årsskiftet, blot det sker ved førstkommende lejlighed. Det vil i de fleste tilfælde sige ved det førstkommende ordinære repræsentantskabsmøde. Er dette møde først i slutningen af 2010, kan det måske betale sig at få ændringen på plads gennem et ekstraordinært møde, men det er ikke et krav.

Der er to forhold, hvor der skal træffes en (ny) beslutning i forbindelse med vedtagelsen af de nye vedtægter og en række ændringer, hvor der måske skal ændres procedurer i forhold til i dag.

### **1. Indskudt kapital**

Øverste myndighed skal beslutte, om man i organisationen skal have indskudt kapital eller ej. Indskudt kapital er i dag kendt af boligforeningerne som medlemsandel, hvorimod selskaberne ikke har en oprindelig egenkapital.

Boligkontoret anbefaler, at medlemsandelen sættes til et beskedent beløb, f.eks. 35 kr.. Så vil betalingen ved første opskrivning være 200 kr. (165 kr. for opskrivningen og 35 kr. for medlemsandelen)

Enkelte foreninger opkræver i dag et årligt medlemsgebyr. Det er ikke længere tilladt.

### **2. Flertal af afdelingsvalgte i repræsentantskabet**

Ifølge de nye vedtægter skal der være et flertal af afdelingsvalgte repræsentanter i repræsentantskabet, og disse skal være beboere. Det er også et lovkrav og skulle i princippet være på plads, da loven trådte i kraft.

### **3. Andre beslutninger**

De nye normalvedtægter lægger op til samme valgfrihed som de gamle på en række områder. De eksisterende beslutninger kan blot overføres til de nye vedtægter. Det drejer sig bl.a. om generalforsamling eller repræsentantskab som øverste myndighed, fordelingen af stemmer i repræsentantskabet i forhold til afdelingernes størrelse, antal medlemmer af organisationsbestyrelsen, og om der skal være ekstern repræsentation. Hertil kommer bestemmelserne om, hvor mange procent af repræsentanterne og beboerne, der skal til at indkalde et ekstraordinært møde og gennemføre en urafstemning.

### **4. Nye bestemmelser i vedtægterne**

*Dagsordenen* for repræsentantskabsmødet og afdelingsmødet skal gøres tilgængeligt for alle beboere.

*Referaterne* fra repræsentantskabsmødet, bestyrelsesmøderne, afdelingsbestyrelsesmøderne og afdelingsmødet skal inden 4 uger (6 uger for repræsentantskabet) gøres tilgængeligt for alle beboere.

Børn over 18 år i husstanden har *adgang til afdelingsmødet*. Hver husstand har stadig kun to stemmer.

Afdelingsbestyrelsen har ret til at se *alle bilag* for egen afdeling.

Hvis en afdeling består udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage, kan kommunalbestyrelsen beslutte at udpege *pårørende til afdelingsbestyrelsen*.

## **5. Bestemmelser om beboerdemokratiet slås fast i lov om almene boliger m.v.**

Øverste myndighed træffer beslutning om *opløsning af organisationen*.

Øverste myndighed kan beslutte *iværksættelse af forbedringer* i en afdeling i forbindelse med en større renovering m.v., selv om afdelingsmødet har forkastet forslaget.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at repræsentantskabet drøfter planlægningen af ændring af vedtægter og træffer beslutning om, hvorvidt organisationen skal have en indskudt kapital. Det indstilles endvidere, at repræsentantskabet tager orienteringen om bestemmelser i de nye vedtægter til efterretning.

### **Beslutning**

Repræsentantskabet godkendte vedtægtsændringerne, således at vedtægterne lever op til ny lovgivning på det almene område.

## **b.**

### **Ny lovgivning på udlejningsområdet**

#### **Ny lovgivning på udlejningsområdet**

Den nye bekendtgørelse om udlejning er trådt i kraft 1. januar 2010 og kræver stillingtagen på en række områder. Enkelte overgangsbestemmelser træder i kraft henover foråret, frem til 1. juni.

Nedenfor er oplyst de forskellige områder til bestyrelsens stillingtagen og orientering. De to vigtigste områder, hvor der er behov for stillingtagen af hensyn til udlejningen, er spørgsmålet om venteliste-anciennitet og spørgsmålet om fortrinsret for børnefamilier. Endvidere er der i et særskilt punkt en orientering om øvrige ændringer, der for de flestes vedkommende berører afdelinger, der er omfattet af de særlige regler under ghettoindsatsen. Vi har kun få afdelinger, der er omfattet af disse bestemmelser (i Helsingør og Nakskov).

Vi anbefaler, at ændringerne iværksættes med ikrafttræden 1. juni 2010, idet der så er tid til at indgå eventuelle aftaler med kommunen.

### **Harmonisering af ventelisterne.**

Den almindelige venteliste (eksterne venteliste)

Anciennitet på ventelisten skal fremover beregnes på samme måde i alle typer af boligorganisationer.

Den enkelte boligorganisation kan beslutte, om de boligsøgende bevarer sin anciennitet fra opnoteringstidspunktet, eller om man starter forfra (slettes af ventelisten), når man har fået anvist en bolig.

I de hidtidige selvejende boligselskaber har den boligsøgende hidtil fået slettet sin opnotering, når der er indgået en lejekontrakt. I de hidtidige andelsboligorganisationer har man beholdt sit medlemsnummer og kunnet genbruge ancienniteten på den interne eller eksterne venteliste.

Beslutter boligselskabet, at ancienniteten kan beholdes efter tildeling af bolig, skal nye lejere informeres skriftligt om dette ved lejeaftalens indgåelse. Lejer skal herefter senest 8 dage

efter lejeaftalens indgåelse meddele, om ancienniteten ønskes bibeholdt ved fortsat betaling for at være skrevet på ventelisten.

Overtager lejerer boligen på anden måde end efter ventelisten – f.eks. ved bytning – regnes ancienniteten fra overtagelsen af lejemålet.

Ændring af ordningen kan tidligst ske 10 år efter seneste ændring er trådt i kraft, dog allerede efter 5 år første gang beslutningen træffes.

Tager bestyrelsen ingen beslutning i dette spørgsmål, vil ansøgere blive slettet af ventelisten ved tildeling af bolig, og værdien af et eventuelt medlemsnummer vil forsvinde. Dog vil medlemskabet fortsætte.

*Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til, om ansøgere beholder deres anciennitet efter tildeling af bolig.*

Oprykningsventelisten (den interne venteliste)  
Boligselskabet kan beslutte, at ansøgere, der beholder anciennitet på den almindelige venteliste ved tildeling af bolig som nævnt under a), kan placeres på den interne oprykningsventeliste med den "gamle" anciennitet fra den almindelige venteliste.

Denne beslutning er relevant at overveje, hvis der også er truffet beslutning om, at anciennitet kan videreføres efter tildeling af bolig.

Dermed vil der ikke – som nu – være sammenhæng mellem boperiode og anciennitet på den interne oprykningsventeliste.

Træffer bestyrelsen denne beslutning, vil allerede opnoterede på oprykningsventelisten have fortrinsret frem for lejere, der skrives op efter beslutningens ikrafttræden. Man vil altså få to interne ventelister: Først dem, der var skrevet op, inden beslutningen træffes – de får første prioritet – og derefter alle, der skrives op på oprykningsventelisten efter beslutningen træffes.

Populært sagt, kan man tale om, at der fremover vil være tre ventelister, hvis denne beslutning træffes:

1. **Den almindelige venteliste.** Boligsøgende uden tilknytning til boligorganisationen, eller lejere, der har fået en bolig i selskabet, men ønsker at beholde ancienniteten på denne liste.
2. **Oprykningsventelisten fra før beslutningen.** Boligsøgende, der er lejere i boligorganisationen og med anciennitet efter gamle regler, får fortrinsret på oprykningsventelisten.
3. **Oprykningsventelisten efter beslutningen.** Boligsøgende, der er lejere i boligorganisationen får anciennitet efter opnotering på den almindelige venteliste.

Boligorganisationen skal senest 4 uger efter, beslutningen er truffet, informere lejerne herom.

Ordningen kan tidligst ændres 10 år efter ikrafttræden, dog allerede efter 5 år første gang beslutningen træffes.

*Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt lejere skal tilbydes anciennitet på oprykningsventelisten fra deres anciennitet fra det tidspunkt, hvor de er opnoteret på den eksterne venteliste?*

### **Fortrinsret for børnefamilier?**

Den hidtidige fortrinsret for børnefamilier ophæves som hovedregel, således at børnefamilier ikke længere har fortrinsret til boliger på 3 rum eller mere.

I stedet lægges der op til, at dette skal aftales mellem kommunen og boligorganisationen, under hensyntagen til lokale forhold og behov.

Hvis der ikke er indgået en aftale med kommunen senest 1. juni, er der ingen fortrinsret til børnefamilier, før en aftale eventuelt senere bliver indgået.

Boligkontoret anbefaler som udgangspunkt, at vi søger at indgå en aftale med kommunen, så boligsøgende med børn får fortrinsret til boliger med 4 beboelsesrum og derover. Aftalen bør dog udformes, så eventuelle ansøgere med boliggarantibeviser ikke nødvendigvis skal opfylde krav til antal børn, hvis boligen, der ønskes, ikke er større end den bolig, vedkommende forlod.

Følger bestyrelsen denne anbefaling, er der ikke særlige problemer med den hidtidige (nu udgåede) regel om, at par sidestilles med børnefamilier til 3-rums boliger.

Reglen om, at 3-værelses boliger under 70 m<sup>2</sup> og 4-værelses boliger under 90 m<sup>2</sup> (som kunne udlejes som hhv. 2- og 3-værelses) er også udgået.

*Det indstilles, at der indgås en aftale med kommunen om fortrinsret for børnefamilier til 4-rums boliger, dog undtaget ansøgere med boliggarantibevis som tildes en bolig af maksimalt samme rumstørrelse som den bolig, vedkommende forlod. Det indstilles samtidig, at bestyrelsen overvejer om fortrinsretten skal gælde i alle boligafdelinger eller kun udvalgte afdelinger.*

## **Andre lovændringer på udlejningsområdet mv.**

Annoncering uden om ventelisten (ghettoindsats)

Der indføres mulighed for offentlig annoncering uden om ventelisten i udsatte områder. Det forudsættes at ske ved aftale mellem kommunen og boligselskabet.

Op til 50 % af de ledige boliger kan udlejes på denne måde, og der kan fastsættes kriterier for, hvem der udlejes til. Står flere ansøgere lige, skal der trækkes lod.

Formålet er at sikre en større tilgængelighed til almene boliger for akut boligsøgende, ligesom annoncering måske kan være med til at tiltrække flere ressourcerstærke boligsøgende, der ellers fravælger at bo alment på grund af de lange ventetider.

Tiltaget bør overvejes, hvis der i boligorganisationen er tynde ventelister – men ellers må det primært ses i sammenhæng med områder, der udpeges til at kunne anvende kombineret udlejning.

Det forudsættes i bekendtgørelsen, at der skal foretages lodtrækning ved boligorganisationens revisor, hvis flere ansøgere står lige og opfylder kriterierne.

*Det indstilles, at tiltaget overvejes ved en eventuel forhandling eller genforhandling af aftale om fleksibel udlejning, samt tillige overvejes ved de fremtidige styringsdialoger med kommunen.*

Fleksibel udlejning

Reglerne om fleksibel udlejning lempes ved at ophæve begrænsningen om, at maksimalt 90 % af de ledige boliger kan lejes ud efter disse regler. I stedet overlades det til kommunen og boligselskabet at aftale omfanget af fleksibel udlejning.

Udlejes der alene efter fleksible kriterier, bør det nøje overvejes, hvilke konsekvenser det skal have for ventelisten i øvrigt – herunder særligt de ansøgere, der ikke kan omfattes af fleksibel udlejning i boligorganisationen.

Endvidere skal brugen af fleksibel udlejning på den interne venteliste (oprykningsventelisten) overvejes i denne forbindelse – særligt i forhold til de beboere, der ikke kan omfattes af de fleksible udlejningsregler.

*Det indstilles, at bestyrelsen overvejer, om brugen af fleksibel udlejning er relevant for boligorganisationen. I givet fald kan grænsen for andel til fleksibel udlejning tages op ved forhandling eller genforhandling om aftale om fleksible udlejning.*

Kombineret udlejning (ghettoindsats)

Kriterierne for kombineret udlejning udvides, så reglerne kan anvendes i flere boligområder. Mindst 40 % af beboerne skal stå uden for arbejdsmarkedet (mod 50 % hidtil), og der skal bo mindst 1.000 beboere i området (mod 1.200 hidtil). Det forventes, at yderligere 20.000 boliger og 25-30 boligområder vil kunne omfattes af kombineret udlejning ved disse ændringer.

I det omfang der i boligorganisationen måtte blive udpeget boligområder efter de ændrede kriterier, vil dette forudsætte en konkret dialog – herunder særligt med kommunen – om hvor vidt selskabet ønsker at benytte sig af muligheden.

*Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning. Det indstilles endvidere, at kombineret udlejning drøftes tæt med kommunen, såfremt et område i boligorganisationen er udpeget, ligesom en sådan dialog bliver en del af styringsdialogen med kommunen.*

Tomme boliger (ghettoindsats)

Som et led i kombineret udlejning, kan kommunen og boligselskabet aftale, at boliger kan stå tomme i op til 6 måneder. Dette kan aftales, hvis boligerne ikke kan udlejes til andre end kontanthjælpsmodtagere og andre uden for arbejdsmarkedet – og dette forudsætter tillige, at der samtidig iværksættes ekstraordinære foranstaltninger for at udleje boligerne – f.eks. annoncering.

Finansieringen af den tabte husleje skal aftales mellem kommunen og boligselskabet, idet det forudsættes at berørte boligafdelinger ikke belastes.

Denne bestemmelse kan alene anvendes sammen med kombineret udlejning.

*Det indstilles, at brugen af de nye regler om tomme boliger overvejes, når eller hvis det er relevant.*

Tagboliger (ghettoindsats)

Der er åbnet mulighed for etablering af ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger som tagboliger på almene boligers ejendomme.

Der stilles i denne forbindelse krav om dannelse af en ejerforening, på grund af de forskellige ejerformer.

I lighed med tiltaget om salg af almene boliger, skal dette bl.a. ses som en mulighed for at skabe forskellige ejerformer for boliger i almene, belastede områder, for derved at kunne tiltrække ressourcestærke beboere til området og skabe blandede bebyggelser.

*Det indstilles, at spørgsmålet drøftes, når eller hvis det bliver relevant.*

Sammenlægning af lejligheder

Kommunerne får udtrykkeligt hjemmel til at godkende sammenlægning af beboede lejligheder, når sammenlægningerne indgår i en helhedsplan, der skal fremtidssikre boligområdet.

Bruttoetagearealet i hver af de sammenlagte lejligheder må højst udgøre 140 m<sup>2</sup>.

Der har hidtil været hjemmel til at sammenlægge ledige boliger.

Tiltaget skal medvirke til at skabe et mere varieret udbud i den enkelte boligafdeling.

*Det indstilles, at muligheden for sammenlægning af boliger indgår i eventuelle drøftelser af helhedsplaner og fremtidssikring.*

## Genhusning

Der er nu en generel forpligtelse til genhusning ved alle opsigelser som følge af ombygning, og kommunen kan efter aftale overtage forpligtelsen til genhusning.

Det er nu muligt, at boligorganisationer kan aftale at hjælpe hinanden med at opfylde deres genhusningsforpligtelser ved at tillade udlejning i forbindelse med genhusning uden om ventelisten.

*Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om de nye genhusningsregler til efterretning.*

## Ommærkning fra en boligtype til en anden

Ommærkninger af alle almene boliger skal fremover aftales mellem kommunen og boligselskabet. Hidtil har dette kun været tilfældet ved ommærkning af almene familieboliger til almene ungdomsboliger, og kommunerne har i visse tilfælde kunnet ommærke boliger uden accept fra boligorganisationen.

Ommærkning – dvs. ændring af én type almen bolig til en anden – så boliger ændres i forhold til, hvilken personkreds de kan udlejes til, er en relativ indgribende foranstaltning, og det er derfor naturligt, at ommærkninger skal aftales mellem boligorganisationen og kommunen.

*Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.*

## Godkendelse af udlejning til ikke-beboelse

Kravet om, at kommunalbestyrelsen skal godkende, hvis udlejning på grund af ekstraordinære udlejningsvanskeligheder sker til andet end beboelse, ophæves.

Boligorganisationen har i forvejen pligt til at begrænse boligafdelingernes tab ved ledige lejemaal, hvorfor de nu naturligt får kompetencen til at træffe de nødvendige foranstaltninger. Når det sker, skal udlejningen dog stadig indberettes til Økonomistyrelsen, da den offentlige støtte til lejemalet kan bortfalde, hvilket der også bør tages hensyn til, når lejen for lejemalet fastsættes.

Det vil være naturligt at lade dette emne indgå den kommende styringsdialog – herunder særligt i forbindelse med dokumentation for udlejningsvanskeligheder.

*Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.*

## Sammendrag af beslutninger:

	<b>Besluttet</b>
<b>Nye udlejningsregler:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Anciennitet efter anvisning af bolig (starte forfra eller forblive på ekstern venteliste med samme anciennitet) - §</li></ul>	Der gives ikke anciennitet.

3, stk. 6	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anciennitet efter anvisning af bolig, tilbydes plads på den interne venteliste med anciennitet fra opskrivning? - § 9, stk. 3</li> </ul>	Der gives ikke anciennitet.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ønskes indgået aftale med kommunen om fortrin til børnefamilier? - § 4 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hvis ja, ønskes særlige boligstørrelser, -typer eller kun visse afdelinger?</li> </ul> </li> </ul>	Der gives ikke fortrin til børnefamilier.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortrinsret til en anden bolig for lejere af ungdomsboliger og ældreboliger? - § 8, stk. 1 nr. 1)</li> </ul>	Der gives ikke fortrinsret.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortrinsret ifm. brudt parforhold? - §8, stk. 1 nr. 2)</li> </ul>	Der gives ikke fortrinsret.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karenstid for intern oprykning til anden bolig? - §8, stk. 1, nr. 3)</li> </ul>	Der er en karenstid på to år for intern oprykning til anden bolig.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Benytte boliggarantibeviser? - § 6</li> </ul>	Der skal tilbydes boliggarantibeviser.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udlejning via annoncering, ønskes anvendt? (op til 50 %) - § 35</li> </ul>	Der ønskes pt. ikke udlejning via annoncering.
<b>Andre nye love:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nye vedtægter godkendt?</li> </ul>	Er godkendt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opkræve til arbejdskapital i førstkommande budget?</li> </ul>	Der opkræves i budget 2011/12 ikke til arbejdskapitalen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedligeholdelsesordning ud til afdelingerne</li> </ul>	Kompetencen er hos afdelingerne.

Yderligere drøftede bestyrelsen de særlige anvisningsregler, der tidligere er godkendt og besluttede at fastholde disse - dog med den tilføjelse under punkt4, at personer, der tidligere har haft fast bopæl i i Ribe eller Gredstedbro, ligeledes har fortrinsret til boligerne.

De særlige kriterier lyder herefter:

”

1. For at kunne få tildelt en lejebolig i De Vanføres Boligselskab, Ribe, skal man optages på en særlig venteliste i De Vanføres Boligselskab, Ribe. Boligerne administreres og udlejes af Boligkontoret Danmark, Ribe.
2. For at kunne få en bolig i De Vanføres Boligselskab, Ribe, skal mindst et medlem af husstanden være fyldt 55 år på indflytningstidspunktet.

3. Beboere må ikke have hjemmeboende børn.
4. Personer, der er bosiddende i Ribe, postnummer 6760/Gredstedbro, postnummer 6771, har familiemæssig tilknytning til dette område i form af børn eller forældre eller tidligere har haft fast bopæl i Ribe eller Gredstedbro, har fortrinsret til boligerne.
5. Når en bolig er ledig, udlejes boligen ved først at tilbyde boligen til bosiddende i De Vanføres Boligselskabet, Ribe, der er aktive på oprykningsventelisten.
6. Derefter udlejes boligen til boligsøgende på den særlige venteliste for De Vanføres Boligselskab, Ribe, i forhold til opskrivningstidspunkt, idet medlemmer, som endnu ikke har opnået den krævede alder, min. 55 år, overspringes.
7. Findes der ikke medlemmer på den særlige venteliste for De Vanføres Boligselskab, Ribe, der ønsker den ledige bolig, udlejes til ansøgere, der er opført på den almindelige venteliste, og udlejningen sker i disse tilfælde på normale vilkår."

## C.

### **Fornyelse af administrationsaftalen med Boligkontoret Danmark**

Den nuværende administrationsaftale udløb den 31. december 2006, og Anders spurgte til fornyelse af aftalen.

Repræsentantskabet godkendte en 3 års fornyelse af administrationsaftalen med Boligkontoret Danmark.

#### Ad. Punkt 8: Valg af formand

Palle Bramming blev genvalgt uden modkandidat.

#### Ad. Punkt 9: Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bent Christiansen og Vera Pedersen blev genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Palle Bramming	På valg
Ole Lindholdt	udpeget af DVB
Heidi Møller	udpeget af DVB
Hans Peter Jepsen	udpeget af Esbjerg Kommune
Bent Christiansen	udpeget af Esbjerg Kommune
Anne Hollænder	2012
Pia Morgenstern	2011
Aase Elley	2011
Vera Pedersen.	2011

#### Ad. Punkt 10: Valg af 2 suppleanter.

Elna Sønderstrup og Esther Rasmussen blev genvalgt som hhv. 1. og 2 suppleant.

#### Ad. Punkt 11: Valg af revisor.

Der var genvalg af PriceWaterhouseCoopers.

#### Ad. Punkt 12: Forvaltningsrevision.

Der var ingen bemærkninger til de tidligere godkendte målsætninger.

#### Ad. Punkt 13: Eventuelt.

Møder:

Fællesafdelingsmøde: 13. december 2010 kl. 10.00 .

Der bestilles rundstykker med kaffe til kl. 10.00 og en let frokost til kl. 12.00.