

Beretning

2009

SALUS Boligadministration A.m.b.a.



Indholdsfortegnelse:

<u>Lokalt.....</u>	<u>4</u>
<u>Bestyrelsesarbejdet.....</u>	<u>4</u>
<u>Fælles kurser.....</u>	<u>4</u>
<u>Indscanning af fakturaer.....</u>	<u>4</u>
<u>Udlejning.....</u>	<u>4</u>
<u>Teknisk Afdeling.....</u>	<u>6</u>
<u>Landspolitiske tiltag.....</u>	<u>8</u>
<u>Moms og Lønsumsafgift.....</u>	<u>8</u>
<u>Regeringens skattereform.....</u>	<u>10</u>
<u>Boligaftale om ny styring og finansiering.....</u>	<u>11</u>
<u>EMO – usikkerhed om ny lovgivning om energimærkning.....</u>	<u>15</u>
<u>Digital tinglysning.....</u>	<u>15</u>
<u>Lidt mere af det hele – Danmarks almene boliger.....</u>	<u>18</u>
<u>Nye bekendtgørelser m.v.....</u>	<u>19</u>
<u>Regnskab 2009.....</u>	<u>20</u>

Lokalt

Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsen har afholdt 5 bestyrelsesmøder i 2009

Bestyrelsen har behandlet følgende hoved punkter:

- Administrationsbidrag, sideaktivitetsafdelinger
- Budget
- Personaleforhold
- Udviklingsopgaver
- Fremtidig struktur
- Indførelse af moms på ejendomsadministration
- Procedurer for incasso
- Nye ventelisteregler

Fælles kurser

Der har i 2009 været afholdt følgende kurser:

- Budgetkursus
- Introduktion til afdelingsbestyrelsen
- Vedligeholdelse og fraflytning

Kurserne har været afholdt som fælleskurser for alle fire medlemsorganisationer på Folkehjem i Aabenraa – hvor der har været arrangeret fælleskørsel fra henholdsvis Tønder og Sønderborg.

Det er planen at kurserne afholdes én gang om året – dog "Vedligeholdelse og fraflytning" hvert andet år.

Indscanning af fakturaer

Implementering af forretningsgangen for indscanning af fakturaer er nu på plads for 2 af de fire medlemsorganisationer, planen er at de resterende medlemsorganisationer i løbet af 2010 implementeres.

Næste step er elektronisk fakturering,

hvor vi fra vores leverandører m.fl. modtager faktura i elektronisk form, dette er dog på kun i den indledende fase.

Udlejning

Ny lovgivning

Folketinget vedtog den 29. maj 2009 forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v.



Den mest omfattende ændring på udlejningsområdet er en harmonisering af ventelistereglerne, hvorefter boligsøgende i andelsboligorganisationer fremover skal betale ventelistegebyr fra opnoteringstidspunktet, svarende til hvad der er gældende for selvejende boligorganisationer.

Den nye lovgivning betyder at medlemsnumre i almene boligforeninger ændres til en anciennitet på en venteliste, dvs. et lavt medlemsnummer bliver til en høj anciennitet på venteliste og medlemmet kan således bevare de fordele, der er ved et lavt medlemsnummer. For at bevare fordelene ved et lavt medlemsnummer forudsættes at medlemmet senest den 31.5.2010 henvender sig til boligforeningen og tilkendegiver, at man ønsker at opretholde sin anciennitet. Der vil efterfølgende blive afkrævet et årligt ajourføringsgebyr.

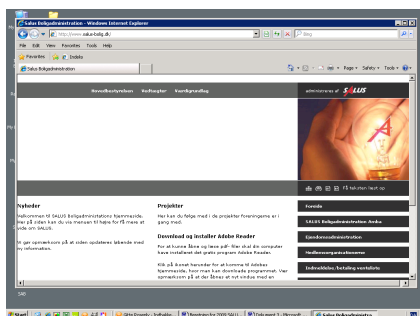


Med lovændringen skete der også en ændring af fortrinsretten for familier med børn til boliger med 3 eller flere rum, idet fortrinsretten bortfalder, medmindre der inden 1.6.2010 indgås anden aftale med kommunen.

Udlejningssituationen

Alle foreningerne har i 2009 oplevet at det blive sværere at udleje boligerne, men antallet af boliger i tomgang har hen over året stort set været det samme, hvilket i nogle foreninger bl.a. skyldes at ledige lejeboliger anvendes til genhusning i forbindelse med renoveringsprojekter.

Når ventelisten til en bolig er udtømt annonceres den på foreningens hjemmeside.



Udvikling af hjemmesider

Foreningernes hjemmesider fungerer efter hensigten.. Der gives således adgang til alle relevante oplysninger for den boligsøgende og beboerne. Siderne tilrettes løbende og som noget nyt er der, som et led i arbejdet i SALUS med at styrke og forbedre beboerdemokratiet, åbnet for et debatforum på nettet.

Med en godkendt profil kan man spørge om og debattere alt hvad der har med boligforholdene at gøre. Det er selvfølgelig en betingelse, at indlæggene er lødige og ikke personlige. Det bemærkes, at man kun vil få adgang til sin egen afdeling. Det vil sige, at man eksempelvis ikke kan følge med i, hvad beboerne i en anden afdeling debatterer. Procedure huslejerestancer For at imødegå et stigende antal

ophævelser af lejeboliger, som følge af

manglende betaling af husleje, skete der med virkning fra 1.6.2009 en ændring af bestemmelserne i Lov om leje af almene boliger.

Ændringen betyder, at når en lejer ikke har betalt den opkrævede leje, fremsendes en påkravsskrivelse til lejeren, der herefter har 14 dage til at foretage betaling. Den frist var tidligere 3 dage.

Herudover har boligforeningen fået pligt til at orientere kommunen om restancen, senest når boligforeningen har fremsendt anmodning til Fogedretten om lejerens udsættelse af lejeboligen på grund af betalingsmisligholdelse.

Den ændrede tidsfrist betød, at der i stedet for 2 påkravsskrivelser fremover kun sendes 1 påkravsskrivelse, hvor der gives en betalingsfrist på 14 dage. Såfremt betaling ikke er sket sendes ophævelsesskrivelse og efterfølgende anmodning til Fogedretten, såfremt lejer ikke flytter som krævet i ophævelsesskrivelsen.



På baggrund af boligforeningens anmodning til Fogedretten indkaldes boligforeningen skriftlig til at møde i retten, hvor Fogedretten fastsætter tidspunkt for effektivering af udsættelsen. Boligforeningen repræsenteres i Fogedretten af Advokat.

Vedrørende pligten til at orientere kommunen var dette ikke nyt, idet det også tidligere har været anvendt praksis. Men for kommunerne betyder det en pligt til aktivt at forholde sig til om der skal ydes støtte og i hvilket omfang.

De nye regler har betydet en mindre nedgang i antallet af ophævelser.

Forventninger til 2010 – udlejningen

- Tilbud/accept af boliger via mail
- Udskrivning af medlemsbeviser via mail
- Tilpasning af de nye ventelisteregler
- Tilpasning af udlejningsregler
- Fælles opnotering
- Et velfungerende Web-Bolig

Arbejdet i forbindelse med de ovenstående punkter er igangsat.

Teknisk Afdeling

Teknisk Afdeling har igen i 2009 fortsat arbejdet på at optimere den daglige drift. Dette såvel omkring samarbejdet mellem de 3 lokalkontorer indbyrdes og samtidig med bogholderiet i Vestergade. Der har også været arbejdet med mindre omstruktureringer på ejendomsfunktionærområderne i alle 4 medlemsorganisationer.

2009 blev også året, hvor de 2 forretningsførere for Kolstrup Boligforening og Tønder Andelsboligforening meddelte deres afgang først i 2010. Dette betød at der skulle styres hen imod nye organisationsmodeller, og specielt på Teknisk Afdelings område vil det komme til at betyde nye referencer for specielt ejendomsfunktionærer og håndværkere. Samtidig vil der blive ansat en souschef i Teknisk Afdeling, hvis primære opgave vil være at følge med i SALUS's

byggeopgaver, i samarbejde med afdelingsinspektørerne på lokalkontorerne.

2009 blev også året hvor vi afprøvede de nye tiltag som blev omtalt i årsberetningen for 2008. Resultaterne kan beskrives således:

Skabelon til bygningstilstandsvurdering:

Efter forsøgene i 2008, har afdelingsinspektørerne arbejdet videre med paradigmaet, og alle bruger nu "værktøjet". Der er fra enkelte afdelingsinspektører arbejdet med en udvidet model, hvor også ejendomsfunktionærernes opgaver og afsatte tidsforbrug er beskrevet og skitseret.

Driftsvejledningen for Teknisk Afdeling:

Der arbejdes fortsat på ajourføring af driftsvejledningen, Specielt vil der i det kommende år være fokus på afsnittet omkring håndteringen af byggesagerne, idet der jo som tidligere nævnt vil ske en optimering.

Håndtering af Skimmelsvampeangreb:

I 2008 blev der udarbejdet en vejledning i håndtering af skimmelsvampeangreb. Heldigvis har der kun været brug for dette værktøj i meget få sager i 2009. I de få sager der har været, har vejledningen vist sig som et godt og brugbart værktøj.



Sundhedseftersyn:

Når der har været så få skimmelsvampesager, så er en af årsagerne helt givet, at vi i 2009 har arbejdet forebyggende på dette område,

ved at udføre sundhedseftersyn hos et antal beboere. I 2009 er der udført ialt godt 100 sundhedseftersyn, fordelt rundt blandt de 4 organisationer. De beboere som har fået udført sundhedseftersyn, har stort set alle taget godt imod medarbejderen som har udføre eftersynet. De har set det som et tilbud om at kunne få god rådgivning og vejledning til at kunne undgå skimmelsvampeangreb. Der vil også i 2010 fortsat blive udført sundhedstjek i det samme antal boliger. Boligerne som vil blive "tjekket" vil blive tilfældig udvalgt i et ligelig antal i de 4 organisationer.

Forsøg med aflæsning af varmfordelingsmålere:

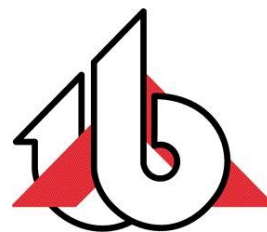


I 2009 blev der udført forsøg med at lade ejendomsfunktionærer udføre aflæsningen af varmfordelingsmålere til brug for udarbejdelse af varmfordelingsregnskaberne. Forsøgene blev gennemført i mindre afdelinger, og der var tilfredshed fra både beboere og medarbejdere omkring forsøget. Det er derfor besluttet at udvide forsøget i 2010, ved at prøve samme metode i nogle lidt større afdelinger. Medarbejdernes eneste "bekymring" for udførelsen af opgaven var det tidsmæssige i at udføre denne "ekstra opgave". Det er derfor lovet, at der tages højde for dette sammen med ledelsen. Større renoverings- og byggeprojekter:



Sønderborg Andelsboligforening:

- Afd. 22, Kløver- / Hvedemarken: Byggeskaderenoveringsprojektet fortsatte på 2. år. Sagen forventes afsluttet i januar 2011.
- Afd. 33, Jørgensgård: Byggeskaderenoveringsprojekt er stadig i forberedelsesfasen, idet planerne omkring evt. reduktion i boligantallet ikke endnu er godkendt af myndighederne.
- Afd. 74, Vollerup, 2. etape: Planlægningen af opførelsen af 24 nye lejligheder er i gang. Der påregnes opført 12 energirigtige præfabrikerede boliger i 2010-2011. De resterende 12 boliger afventer disse, men planlægges opført i forlængelse heraf.
- Afd. 75, Multihus i Ulkebøl: Afventer stadig myndighedernes tilladelser.



Tønder Andelsboligforening:

Afd. 14, Nørremarksvej:

Byggeskaderenoveringsprojektet fortsatte i 2009 og forventes afsluttet i slutningen af 2010.05.

Afd. 17, Jejsing:

Byggeskaderenoveringssagen er stadig under planlægning.

Fælles: Opførelse af et ny personalebygning blev opstartet, og forventes taget i brug sommeren 2010.



Kolstrup Boligforening:

- Afd. 15, Højgård:
Byggeskaderenoveringssag i 2 af afdelingens 6 blokke blev påbegyndt. Når resultatet af disse første 2 blokke kendes, skal der tages stilling til de 4 resterende blokke. Projektet forventes afsluttet ultimo 2010 .
- Afd. 16, Uglekær:
Byggeskaderenoveringssag i 2 af afdelingens 6 blokke blev påbegyndt. Når resultatet af disse første 2 blokke kendes, skal der tages stilling til de 4 resterende blokke. Projektet forventes afsluttet ultimo 2010



Aabenraa Andelsboligforening:

- Afd. 17, Damms Teglgård:
Renoveringsopgaven blev opstartet i 2009, som et totalentrepriseprojekt. Efter nogle opstartsproblemer i den første blok, så kører opgaven nu planmæssigt. Opgaven forventes afsluttet i 2011.
- Afd. 1 og 3, Tøndervej: I slutningen af 2009, blev projektet endelig godkendt i Landsbyggefonden, og det forventes at der afholdes et udbud på opgaven medio 2010, så det fysiske arbejde på pladsen kan starte i slutningen af 2010 med en byggeperiode på omkring 3 år.

Andre større vedligeholdelsesplan opgaver:

- Der har i 2009 været udført et antal større vedligeholdelsesplan opgaver i alle 4 organisationer. Disse udføres i et tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne, og hvor det er nødvendig også ved afholdelse af beboermøder.

Landspolitiske tiltag

Moms og Lønsumsafgift

På baggrund af Højesterets dom af 29. maj 2008, der fastslog, at en almen boligorganisations afdelinger er en del af boligorganisationen, udsendte SKAT sit såkaldte genoptagelsescirkulære om tilbagesøgning af lønsumsafgift og moms. Ejendomsadministration af egne afdelinger er derfor ikke lønsumsafgiftspligtig. Der er heller ikke i momsmæssig henseende erlagt en ydelse til tredjemand, hvor der "leveres" fra en almen boligorganisation til en af dens egne afdelinger.

Lønsumsafgift og moms, der er betalt, men ikke burde være betalt, kan derfor kræves tilbage. SALUS Boligadministrations medlemsorganisationer, har nu fået tilbagebetalt den fejlagtige opkrævet lønsumsafgift med renter.

Hvilke boligorganisationer kan rejse krav?

Alle boligorganisationer, der har betalt lønsumsafgift eller moms af administration af egne afdelinger eller af "ydelser" til egne afdelinger, kan rejse tilbagesøgningskrav.

Moms

I visse tilfælde skal der betales moms af ydelser, man yder til sig selv, efter samme regler, som hvis de var ydet til tredjemand. Herom foreskriver **momslovens § 6** om den såkaldte "byggemoms" eller "pålægsmoms" følgende:



Stk. 1.. Der betales afgift af afgiftspligtige personer bortset fra offentlige institutioner m.v. omfattet af § 3, stk. 2, nr. 2 og 3, der for egen regning på egen, lejet eller lejers grund opfører bygninger til salg eller udlejning, eller som på egne eller lejede bygninger udfører ombygnings- eller moderniseringsarbejde med henblik på salg eller udlejning, hvis den pågældende eller dennes ansatte udfører arbejde ved projekteringen, opførelsen eller ombygnings- eller moderniseringsarbejdet. 1. pkt. finder ikke anvendelse, når bygningen efter opførelsen, ombygningen eller moderniseringen anvendes til privat brug for virksomhedens indehaver, medmindre opførelsen, ombygningen eller moderniseringen sker med henblik på salg som led i næring eller erhvervsmæssig udlejning. Reparations- eller vedligeholdelsesarbejde til en samlet værdi af mere end 100.000 kr. årligt sidestilles med ombygnings- eller moderniseringsarbejde.

- *Stk. 2. For byggeri mv., hvoraf der skal betales afgift efter stk. 1, sidestilles det arbejde, der udføres, og de materialer, der anvendes til dette arbejde, med levering mod vederlag.*

Moms, der er betalt - eller alligevel skulle være betalt - i henhold til denne regel, kan naturligvis ikke kræves tilbage og vil - for så vidt angår moms, der skulle have været betalt - blive efteropkrævet/modregnet i boligorganisationens tilbagebetalingskrav.

Det vil formentlig være meget forskelligt fra boligorganisation til boligorganisation, hvad der med urette kan være opkrævet eller frivilligt afregnet moms, og mulighederne for tilbagesøgning kan kræve en mere individuel vurdering.

Har en boligorganisation i sin tid undladt at overføre viceværter til den enkelte afdeling, vil der formentlig være krævet moms af viceværtydelser. Sådan moms kan i givet fald også tilbagesøges. Medlemsorganisationerne havde alle overført viceværterne til den enkelte afdeling.

Fra hvornår kan afgiften kræves tilbage?

Der kan kræves afgift tilbage fra og med 2. kvartal (april kvartal) 1996.

Fra og med 2. kvartal 2008 (det kvartal, hvori Højesterets dom blev afsagt) burde der ikke være sket betaling af for store beløb. Skulle det undtagelsesvist være sket, kan beløbet naturligvis også kræves tilbage nu, men der kan i givet fald kun kræves renter heraf fra 30 dage efter, at tilbagebetalingskravet blev modtaget hos SKAT.



Renter

Det almindelige princip er, at der kan kræves renter fra betalingsdatoen, hvis beløbet er betalt efter krav fra myndighederne. Er betaling sket uden krav fra myndighederne, kan der normalt kun kræves renter, fra der er gået 30 dage fra kravet om tilbagebetaling

modtages hos myndighederne. Da det i hvert fald siden juli kvartal 1996 har været SKAT's faste praksis at kræve lønsumsafgift m.v. for medlemmernes egen-administration, er det vores og SKAT's opfattelse, at alle forkerte indbetalinger siden da er sket efter myndighedskrav. Derfor vil der i langt de fleste tilfælde kunne kræves renter helt tilbage fra de enkelte indbetalingsdatoer, hvilket også er bedst stemmende med Højesterets dom.

Overvæltning

Tilbagebetalingsbeløbet med renter skal efter almindelige principper om balanceløse komme lejerne i de afdelinger, som har været belastet med udgiften, til gode. Der skal således ske en fordeling af beløbet mellem de pågældende afdelinger.

For medlemsorganisationerne er der i alt tilbagebetalt 9,9 mio. kroner, lønsum 5,9 og renter 4 mio. kroner.

Regeringens skattereform

Regeringens udspil til skattereform med titlen "Forårspakke 2.0 - vækst, klima, lavere skat". På pressemødet i forbindelse med fremlæggelsen af skattereformen udtalte statsministeren, at der bliver tale om en lynreform gennemført indenfor dage snarere end uger.

Det drejede sig om:

- moms på ejendomsadministration og levering af fast ejendom
- højere energi- og miljøafgifter



Moms på ejendomsadministration

Ejendomsadministration har hidtil været fritaget for både moms og lønsumsafgift, når boligorganisationen har administreret egne afdelinger, mens administration af andres afdelinger har været pålagt lønsumsafgift.

Det blev i Forårspakken 2.0 forslået, at der skal pålægges moms på både administration af egne og af andres afdelinger, og samtidig vil lønsumsafgiften på administration af andres afdelinger falde bort.

I Forårspakken vurderes den generelle momspligt af ejendomsadministration i både den almene sektor og for private udlejere samt ejer- og andelsforeninger at give staten et merprovenu på 180 mill.kr.

Dette er imidlertid en grov undervurdering af provenuet. Alene i den almene sektor vil merudgiften som følge af momspligten formentlig blive på 300-350 mill.kr. eller omkring 600 kr. pr. lejemål om året.

I forbindelse med fremlæggelsen af Forårspakken 2.0 garanterede statsministeren, at boligejere, der oplever et tab ved skattereformen, vil blive kompenseret krone-til-krone. En helt tilsvarende garanti er ikke udstedes til lejere.

Moms på levering af fast ejendom

Hidtil har der ikke været moms i forbindelse med salg af byggegrunde. Denne fritagelse foreslås ophævet i Forårspakke 2.0, og det vil betyde en fordyrelse af alment nybyggeri.

Forslaget kan betyde en ekstraudgift svarende til moms på de indkøbte byggegrunde. Hvis en byggegrund koster eksempelvis 2.500 kr. pr. kvadratmeter etageareal, vil momspligten således alene betyde et pres opad på

anskaffelsessummen på 625 kr. pr. kvadratmeter.

Højere energi- og miljøafgifter

En række afgifter på belastningen af miljø- og klima m.v. blev foreslået forhøjet i Forårspakken 2.0. Afgifterne på el og varme til husholdningerne forøges med 15 pct., spildevandsafgiften forøges med 50 pct., energiafgifterne for erhvervene øges m.v. I alt sker der en stramning på næsten 8 mia.kr., og husholdningerne kompenseres med en ny "grøn check" på 700 kr. til personer over 18 år.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at vurdere i hvilket omfang de foreslåede grønne afgifter vil belaste de almene boligadministrationers udgifter og dermed huslejen for beboerne.

Boligaftale om ny styring og finansiering

Den 26. marts 2009 blev der indgået boligaftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre om den almene sektors styring og finansiering.

Boligaftalen består af to hovedelementer nemlig den almene sektors styring og den almene sektors finansiering, som vil blive gennemgået hver for sig herunder.



Den almene sektors styring

Den politiske aftale om den almene sektors styring hviler på anbefalingerne i udvalgsrapporten "Den almene boligsektors styring", som blev offentliggjort i juni 2008 efter et udvalgsarbejde mellem

Velfærdsministeriet, en række andre ministerier, Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening.

Hovedelementerne i den politiske aftale om styring m.v. er:

Styringsdialog:

En ny mål- og aftalestyringsmodel baseret på en løbende styringsdialog mellem kommuner og boligorganisationer. Regelforenklinger, herunder færre kommunale godkendelser.



Udlejningsregler:

- Ændrede udlejningsregler. Mulighed for udlejning via annoncering udenom ventelisten i udsatte områder efter aftale med kommunen. Fleksibel udlejning kan efter aftale med kommunen omfatte alle boligerne i et boligområde. Velfærdsministeriets kriterier for kombineret udlejning lempes, så de omfatter flere boligområder end nu, og det bliver muligt at lade boliger stå tomme i op til 6 måneder.
- Ventelistereglerne harmoniseres, så der fremover betales gebyr fra opnoteringstidspunktet, og boligorganisationen kan beslutte, om ancienniteten skal gælde fra opnoteringstidspunktet eller nulstilles, når man har fået anvist en bolig.
- Den gældende fortrinsret for børnefamilier ophæves, men det kan aftales med kommunen, at der indføres en fortrinsret.

Harmonisering af regelsæt

Regelgrundlaget for selvejende boligorganisationer og andelsorganisationer harmoniseres, så

de regelteknisk bliver boligorganisationer hhv. uden og med beboerindskud afhængig af øverste myndigheds beslutning. Øverste myndighed får valgfrihed mellem at organisere sig som et repræsentantskab eller en generalforsamling.

- Regelgrundlaget for forretningsførerorganisationer og andelsselskaber harmoniseres, så de bliver almene administrationsorganisationer med mulighed for at have midler i fællesforvaltning og udføre sideaktiviteter.

Egenkapital m.v.

- Afdelingsmidler i fællesforvaltning skal tilskrives den fulde forrentning, dvs. rentemarginalen bortfalder.
- Der indføres mulighed for at opkræve bidrag til arbejdskapitalen.
- Den detaljerede regulering af Dispositionsfondens anvendelsesområde ophæves.
- Boligorganisationernes byggefond ophæves, hvilket alene er en regnskabsmæssig afbureaukratisering.



Beboerdemokrati:

- I forbindelse med større renoveringer, helhedsplaner får øverste myndighed mulighed for at træffe beslutning, som ellers er afdelingens kompetence. I de forventede få tilfælde i forbindelse med større renoveringer, helhedsplaner får øverste myndighed mulighed for at træffe beslutning, som ellers er afdelingens kompetence. I de forventede få tilfælde, hvor øverste myndighed finder det nødvendigt at anvende kompetencen, skal det indberettes til Velfærdsministeriet.

- For at styrke beboerdemokratiet i visse ældreboligafdelinger med svage beboere får kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege fx pårørende, der kan varetage beboernes interesser.

Råderet m.v.:

- Løbetiden for lånene for kollektive råderetsarbejder forlænges fra 20 år til 30 år.
- Maksimumbeløbet for den individuelle råderet kan efter aftale med kommunen forøges med kr. 50.000.

Afdelingerne får mulighed for at vælge sin egen vedligeholdelsesordning.

Sideaktiviteter:

- Reglerne for sideaktiviteter lempes, herunder vil reglerne om forhåndsindberetning om nye sideaktiviteter blive afskaffet som hovedregel.
- Boligorganisationer får mulighed for at etablere ustøttede erhvervsarealer i boligområdet, og aktiviteten skal ske via et skattepligtigt selskab for ikke at skabe konkurrenceforvridning.
- Boligorganisationerne får mulighed for at administrere opførelse og drift af andet byggeri i boligområdet, herunder at tilbyde ejendomsserviceydelser til andre ejendomsjere i boligområdet. Dette skal ligeledes ske gennem et skattepligtigt selskab.
- Boligorganisationerne får samme mulighed for at eje og drive IT-netværk som allerede i dag gælder med hensyn til radio-tv-signalforsyning.
- Den eksisterende adgang til at eje og administrere drift og opførelse af ferieboliger for ansatte og beboere bortfalder for fremtidige initiativer.

Andet:

- Bygherrekonkurrencen afskaffes.
- Der etableres en forsøgsbevilling på 10 mill.kr. årligt i perioden 2010-2013 med henblik på at igangsætte og evaluere forsøg i det almene byggeri.

Ud over de nævnte hovedpunkter omkring styring m.v., er der en lang række detailpunkter, hvilket fremgår af aftaleteksten. Men langt fra alle tekniske detaljer er på plads endnu. Med fremsættelsen lovforslaget og styrings- og finansiering vil yderligere en række punkter blive afdækket, men først i forbindelse med udarbejdelse af bekendtgørelser og vejledninger i løbet af efteråret vil der blive taget stilling til alle detaljer. I takt med, at BL får kendskab til de enkelte elementer i styringsreformen m.v., vil der blive informeret om regelændringerne. Som aftalen foreligger nu, skal ændringerne træde i kraft fra 1. januar 2010.

Finansiering

Den politiske aftale om det almene nybyggeris finansiering tager udgangspunkt i rapporten "Den almene boligsektors finansiering", som blev udgivet i marts 2009 efter et udvalgsarbejde med deltagelse af Velfærdsministeriet og andre ministerier, Kommunernes Landsforening og Boligselskabernes Landsforening. Anbefalingerne i finansieringsrapporten er ikke ambitiøse nok, hvilket fremføres i både KL's og BL's mindretalsudtalelser, der er optrykt i finansieringsrapporten. Sammenlignet med forslagene i finansieringsrapporten går boligaftalen videre ved også at indeholde en reduktion af den kommunale grundkapital fra 14 pct. til 7 pct.

Ændringerne i den almene sektors finansiering trådte i kraft den 1. juli 2009. Elementerne i finansieringsreformen er:

Lavere startleje

- Beboerbetalingsprocenten reduceres fra 3,4 pct. til 2,8 pct. fra 1. juli 2009.
- Den årlige regulering af beboerbetalingen hæves fra $\frac{3}{4}$ til fuld inflationsregulering i de første 20 år, hvorefter reguleringen sker med $\frac{3}{4}$ af inflationstakten i de følgende 25 år.
- Indbetalingen til lokal dispositionsfond, landsdispositionsfonden og nybyggerifonden med hver en tredjedel af de amortiserede lån udskydes til år 40.
- Der laves en overgangsordning, så de senere års byggeri indenfor en nærmere fastsat årrække kan benytte den nye model.
-
- **Højere maksimumbeløb:**
- Fra 1. juli 2009 øges 2009-maksimumbeløbene med 6 pct. for familie- og ungdomsboliger i Hovedstadsregionen, Århus, Odder, Skanderborg, Holbæk, Ringsted, Faxe, Sorø, Næstved. Slagelse, Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle.
- For ældreboliger øges 2009-maksimumbeløbene ligeledes med 6 pct. fra 1. juli 2009 i Odense, Silkeborg, Horsens, Fredericia, Kolding og Vejle.
- Indeksering af entreprissummer efter fastprisperiodens udløb bliver ikke længere begrænset af maksimumbeløbet.
- Kollektive forbedringer må ikke gennemføres de første 4 år, hvis summen af forbedringen og anskaffelsessummen overstiger maksimumbeløbet. Formålet med karenperioden er at hindre evt. omgørelser af maksimumbeløbet.
- Maksimumbeløbets årlige opjustering vil fremover ske med et prisindeks med halv vægt for nettopriserne og halvt vægt for lønindekset for den private sektor, hvilket bør give en hurtigere opregulering især i opgangstider.

Energikrav:

- Fra 1. januar 2010 skærpes energikravene til nybyggeriet, og maksimumbeløbet forhøjes med et beløb svarende til merudgiften/investeringerne for at leve op til de skærpede energikrav. Størrelsen af dette beløb fastlægges i forbindelse med energiforhandlingerne.
- Der bliver adgang til at gennemføre totaløkonomisk rentable merinvesteringer ud over maksimumbeløbet, men der gives ikke offentlig støtte til disse merinvesteringer. De energimæssige merinvesteringer skal som minimum sikre, at byggeriet lever op til 2015-kravene.
- Arealmaksimum hæves for den enkelte bolig fra 110 m² til 115 m², men for en boligafdeling som helhed, må det gennemsnitlige areal ikke overstige 110 m².

Kommunal grundkapital:

- Den kommunale grundkapital nedsættes fra 14 pct. til 7 pct. af anskaffelsessummen for nybyggeri, som kommunerne giver tilsagn til fra den 1. juli 2009 til den 31. december 2010.

Det omfattende lovforslag, L208, om den almene sektors styring og finansiering er blevet vedtaget ved 3. behandling fredag den 29. maj 2009. Efterfølgende er det blevet fastlagt, hvor meget de bindende maksimumbeløb forøges, når der også skal tages hensyn til de skærpede energikrav.

Sammenholdt med hovedelementerne i boligaftalen, er det væsentligt at tilføje:

- Skærpede energikrav gælder for tilsagn efter 1. juli 2009, og ud over forøgelsen af maksimumbeløbene i finansieringsaftalen indføres et særligt energitillæg på 1.020 kr. pr. m² for etagebyggeri og 880 kr. pr. m² for lavt byggeri (uden vandret

lejlighedsskel).

- Overgangsordningen omkring finansiering betyder, at byggerier med skæringsdato fra og med 1. juli 2007 kan søge kommunen om overgang til ny finansiering inden 1. oktober 2009. Huslejenedsættelsen har i givet fald virkning fra 1. januar 2010.
- Den såkaldte styringsdialog med kommunen skal gennemføres hvert år, mens der i lovforslaget var mulighed for at aftale en kadence på op til 3 år.
- Tag-boliger kan fremover også etableres som ejerboliger, private udlejningsboliger eller private andelsboliger.
- Reglerne for den nye styring af den almene sektor er trådt i kraft pr. 1. januar 2010.



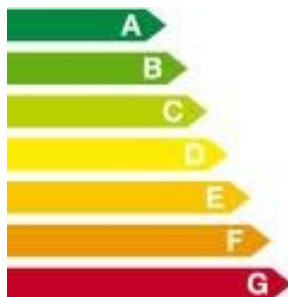
Styringsreformen baseret på mål- og aftalestyring mellem kommuner og boligorganisationer trådte som bekendt i kraft i 2010, og herefter skal boligorganisation og kommune mødes en gang om året i en styringsdialog. Grundlaget for denne styringsdialog er den såkaldte dokumentationspakke, hvor en række fakta og vurderinger af situationen i boligafdelingerne og omkring boligorganisationens økonomi og drift opstilles.

I løbet af efteråret 2009 har en arbejdsgruppen med repræsentanter fra Indenrigs- og socialministeriet, Landsbyggefonden, KL og BL konkretiseret indholdet i dokumentationspakken og beskrevet procedurer for indhentning af data m.v..

Hovedlinjerne i rapporten er, at:

- dokumentationspakken skal være enkel og ubureaukratisk
- hovedparten af data i dokumentationspakken dannes automatisk ud fra Landsbyggefondens regnskabsdatabase og andre registre
- vurderinger, som boligorganisationerne og administrationsorganisationer skal afgive i dokumentationspakken, består i enkle afkrydsninger medmindre bolig / administrationsorganisationen ønsker at tilføje uddybninger og nuanceringer, herunder resultater af særlige analyser m.v.

Det forventes, at bolig- / administrationsorganisationernes kan udarbejde deres dokumentationspakker ved at logge ind på en særlig portal drevet af Landsbyggefonden og udfylde digitale skemaer, hvor hovedparten af data automatisk er dannet ud fra forskellige databaser. Dette digitale system forventes klart efter sommerferien 2010.



EMO – usikkerhed om ny lovgivning om energimærkning

Nye skærpede regler om energimærkning af ejendomme, som er vedtaget til at træde i kraft pr. 1. juli 2009. Skærperne består i, at alle lejligheder ved udlejning skal være forsynede med energimærke for ejendommen.

Der er offentliggjort en evaluering af EMO - den energimærkning, der har afløst de tidligere ELO-rapporter (energiledelsesordningen). Evalueringen var usædvanlig kritisk og konkluderede bl.a., at omkostningerne ved udarbejdelse af den lovpligtige energimærkning stod i et skærende misforhold til de mulige energibesparelser, som rapporterne kunne anbefale.

Den kritiske evaluering har medført, at der pågår overvejelser om ændringer af EMO-ordningen. En eventuel revision af reglerne for energimærkning sammenkædes med den Folketingets energipolitiske aftale. I klima- og energiministerens årlige redegørelse fra 30. april 2009 lægges der op til introduktion af et differentieret koncept for energimærkningen, hvor ressourcerne til udarbejdelse af mærkningen tilpasses bygningens stand og de forventede energibesparelser.

Den aktuelle situation er altså, at der er en lovgivning om energimærkning, som de offentlige bygningssejere (særligt kommunerne) helt åbenlyst tilsidesætter, og som regeringen har erkendt ikke er tilfredsstillende og derfor vil tage initiativer til at få ændret.

Digital tinglysning

Tinglysningen blev fra september 2009 digital.

Igangsætningen af den digitale tinglysning var fastsat til 8. september 2009, og fra denne dato vil der ikke længere foregå tinglysning ved byretterne, idet hele tinglysningsområdet fremover varetages af den nyetablerede Tinglysningsret i Hobro.

Igangsætningen indebærer samtidig, at tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom fra denne dato ikke længere vil kunne ske i papirform, men skal fremsendes i digital form til

Tinglysningsretten.

Tinglysning af dokumenter i Bil-, Person- og Andelsboligbogen ligeledes skulle ske digitalt.

Tinglysning via internettet

Med indførelsen af digital tinglysning sker tinglysning fremover via den nye hjemmeside www.tinglysning.dk, hvor tinglysningsdokumenterne udfyldes online.



Adgang til hjemmesiden kræver, at brugerne logger sig på med digital signatur.

Når dokumenterne er udfyldt, signeres/underskrives disse med digital signatur af de, der kan disponere vedrørende den faste ejendom, hvorefter dispositionen registreres/tinglyses.

I forhold til boligorganisationerne skal det dokumenteres, hvem der kan skrive under på vegne af boligorganisationen/afdelingen, og i forbindelse med tinglysningen vil det derfor være nødvendigt at fremsende vedtægter med referater fra repræsentantskabsmøder, generalforsamlinger m.v. i papirbaseret form til Tinglysningsretten.

Efter det af Tinglysningsretten oplyste er det desværre ikke muligt generelt at registrere/tinglyse, hvem der er tegningsberettiget for boligorganisationerne, og nævnte dokumentation vil derfor skulle fremsendes til Tinglysningsretten i forbindelse med hver enkelt disposition.

Tinglysning med fuldmagt

Har man ikke, eller ønsker man ikke en digital signatur, vil det være muligt, at bemyndige en anden til at signere/underskrive tinglysningsdokumenterne digitalt i henhold til en fuldmagt.

Fuldmagten oprettes på en særlig blanket, der indsendes til Tinglysningsretten elektronisk eller på papir.

På tilsvarende vis som nævnt ovenfor vil det sammen med fuldmagten være nødvendigt at fremsende dokumentation for, at fuldmagtsgiver i henhold til vedtægter m.v. er tegningsberettiget.

Fuldmagten kan fremsendes til Tinglysningsretten både før og efter, at fuldmagtshaver har anmeldt et dokument til tinglysning på grundlag af fuldmagten.

Er fuldmagten ikke registreret inden modtagelsen af dokumentet, tinglyses dokumentet med en frist på 6 hverdage til indsendelse af fuldmagten. Dokumentet slettes herefter, hvis fuldmagten ikke er kommet frem til Tinglysningsretten inden fristens udløb.

I forhold til vedtægternes bestemmelse om, hvem der kan tegne boligorganisationen/afdelingen er det BL's opfattelse, at der generelt ikke er behov for en ændring af boligorganisationens vedtægter med henblik på dispositioner, der nødvendiggør tinglysning med fuldmagt.



Udstedelse af fuldmagt til udelukkende at signere/underskrive dokumentet i tinglysningsmæssig sammenhæng vil således alene have karakter af en ret for fuldmagtshaver til at sikre at dispositionerne registreres/tinglyses formelt.

Vedtægternes bestemmelse om tegningsret vil således fortsat være afgørende i forhold til, hvem der reelt kan acceptere/indgå en bestemt disposition med bindende virkning for boligorganisationen/afdelingen.

Tinglysning af fuldmagter er afgiftsfri.

Ud over udstedelse af særskilt fuldmagt åbner tinglysningsloven mulighed for, at for eksempel advokater, pengeinstitutter eller realkreditinstitutter kan søge om autorisation som anmelder.

Autorisationen indebærer, at den pågældende person eller virksomhed har en stående fuldmagt til at foretage tinglysning, og således at det er den autoriserede, der indestår for at have fornøden fuldmagt.

Autorisation omfatter alene udstedelse og anmeldelse til tinglysning af dokumenter vedrørende panterrettigheder i fast ejendom.



Særligt om dispositioner vedrørende afdelingsejendomme

Efter tinglysningsloven skal et dokument, der anmeldes til tinglysning udover

oplysning om ejendommens matrikelnummer og adresse, tillige indeholde oplysning om person- eller CVR-nummer på de ifølge dokumentet forpligtede og berettigede.

Højesteret har slået fast, at en afdeling er en del af en boligorganisation og altså ikke en selvstændig juridisk enhed. Af samme årsag kan afdelingerne ikke have eget CVR-nummer.



I forhold til tinglysning af dispositioner vedrørende afdelingsejendommene vil disse derfor også skulle registreres med oplysning af boligorganisationens CVR-nummer.

Tinglysningsretten har meddelt, at det ikke er Tinglysningsrettens opfattelse, at dette vil give anledning til tinglysningsmæssige problemer.

Ved første tinglysning på en afdelingsejendom vil Tinglysningsretten sikre, at boligorganisationens CVR-nummer registreres på ejendommen, men med en tekstuel bemærkning om den konkrete afdelingsbetegnelse. Ved efterfølgende tinglysninger vil Tinglysningsretten sikre, at kun de ifølge dokumentet berettigede kan disponere.

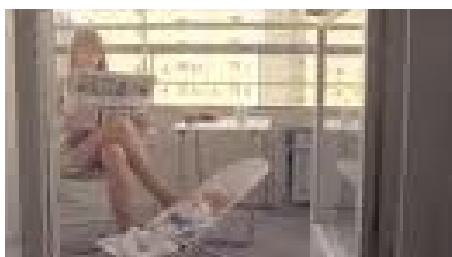
Tinglysningsretten har i øvrigt herved oplyst, at anmeldelser vedrørende ejendomme tilhørende almene boligorganisationer - af andre grunde end de førnævnte - altid vil blive udtaget til manuel behandling (medmindre tinglysning sker under ordningen med autoriserede anmeldere), og at der derfor ikke ved den valgte løsning vil være en længere ekspeditionstid end ellers.

I tilknytning hertil har Tinglysningsretten oplyst, at det overvejes, hvorledes denne proces på sigt vil kunne automatiseres.

Alle afdelingsejendomme er ved overgangen til digital tinglysning registreret i tingbogen med rette afdelingsbetegnelse, og ved fremtidige dispositioner over afdelingsejendommene vil det udover oplysning af boligorganisationens CVR-nummer, i et særskilt kommentarfelt skulle oplyses, at dispositionen alene vedrører den pågældende afdelingsejendom.

Udover de i pressen omtalte helt generelle problemer med forsinkelser osv. efter indførelsen af den digitale tinglysning vedrørende fast ejendom i hele Danmark, har der desværre - mod forventning - også vist sig specielle problemer for digital tinglysning af afdelingspantebreve gennem autorisationsordningen for særlige anmeldere, herunder realkreditinstitutterne.

Der er udarbejdet en midlertidige løsning som i korthed går ud på, at staten bl.a. må udstede en foreløbig garanti som sikkerhed for realkreditinstitutternes låneudbetalinger, indtil tinglysningerne falder på plads.



Lidt mere af det hele – Danmarks almene boliger

BL's forretningsudvalg og bestyrelse havde besluttet at iværksætte en omfattende imagekampagne for vores almene boliger.



Kampagnen gik i luften med annoncering i TV 2, TV 3 og TV 2 Charlie mandag den 28. september 2009. Efter en periode på tre uger afløstes TV af annoncer i Politiken, Berlingske og Jyllandsposten. Der er også etableret en hjemmeside (www.danmarksalmeneboliger.dk) med oplysninger om kampagnen, ligesom der er sikkert opmærksomhed på nettet via Google Search.

Kampagnens formål var at fortælle om livet i de almene boliger. Kampagnen forsøgte ikke at sælge forskellige politiske budskaber. I stedet vist i et enkelt billedsprog noget om livet for mange forskellige mennesker, der lever med deres glæder og sorger i de almene boliger. Kampagnerne forsøgte ikke at lave et skønmaleri - det skal ikke være troværdigt. Livet blev vist, som det faktisk leves som en positiv historie med lidt mere af det hele, som det hed i kampagnen.

Det var en kampagne, som sigter på at gøres danskerne stolte over Danmarks almene boliger. Kun derigennem skabes der langsigtet tilslutning til at sikre ordentlige rammer for det almene boligarbejde.

**LIDT
MERE
AF DET
HELE**

Nye bekendtgørelser m.v.

Nye bekendtgørelser (bkg.) fra ministeriet:

1. [Bkg. om drift af almene boliger m.v.](#)
2. [Bkg. om sideaktiviteter.](#)
3. [Bkg. om udlejning af almene boliger m.v.](#)
4. Ændringsbekendtgørelse til bkg. om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.
5. Fire bekendtgørelser med tilhørende normalvedtægter for de forskellige organisationsformer for almene boligorganisationer og administrationsorganisationer.
[Bekendtgørelse om normalvedtægter for en almene boligorganisation med almene boligafdelinger og indbetalt](#)

- [garantikapital](#)
[Bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen administrationsorganisation](#)
[Bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen administrationsorganisation med indbetalt garantikapital](#)
[Bekendtgørelse om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger](#)
6. [Bkg. om støtte til almene boliger m.v.](#) med særskilt orienteringsbrev fra ministeriet. I begyndelsen af januar 2010 vil Landsbyggefonden udsende en særlig meddelelse om den nye totaløkonomimodel, der forudsættes anvendt allerede på de første nybyggerisager i 2010 samt på nye renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden.



Regnskab 2009

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Selskabets drift

Regnskabet for 2009 viser et underskud på 1.028 t. kr. som er overført/taget fra arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr.. Afvigelsen på 1.028 t.kr. kan hovedsagelig henføres til:

Øget administrationsbidrag	697 t.kr.
Øget byggesagshonorar	650 t.kr.
Mindre kontorholdsudgifter	294 t.kr.
Mindre lovmæssige gebyrer	-372 t.kr.
Øgede personaleudgifter	-2.242 t.kr.
Øvrige poster	-55 t.kr.

Personaleudgifterne er på 21.242 t.kr., hvilket er 2.242 t. kr. større end budgetteret. Dette skyldes blandt andet øgede udgifter ifølge nye overenskomster, kontorpersonale – inspektører samt ledelsen.

Egenkapital

Selskabet havde ultimo 2009 en samlet egenkapital på 3.253 t.kr. mod 4.280 t.kr. året før.

Egenkapitalen består af følgende poster:

Boligorganisationsandele (medlemsindskud)	t. kr.	3200
Fri arbejdskapital	t. kr.	53
Egenkapital i alt	t. kr.	3.253

Vestergade 12, 1. sal
6200 Aabenraa
Tlf. nr. 73 45 65 00

