

Dagsorden afdelingsbestyrelsesmøde i afdeling 2 i Bo42



Hvornår: Onsdag den 24. oktober 2018 kl. 19.00

Hvor: Hos Ingrid

Afdelingsbestyrelsens medlemmer: Ingrid Hansen, Lis Jensen og Jørn Jensen og Marianne Svendsen

Dagsorden:

1. Opsamling på det ordinære afdelingsmøde afholdt 13. september 2018. Med primært fokus på afdelingens udfordrede økonomi, og hvordan den kan 'genoprettes'. Med henblik på at få et overblik over udviklingen i huslejen i afdeling 2 har afdelingsbestyrelsen udarbejdet et overblik over huslejen i afdeling 2 for perioden 2005-2019. Overblikket præsenterer i bilag 1.
2. Udarbejdelse af årshjul, dels på baggrund af afdelingsbestyrelsens tidligere årshjul, dels på baggrund af 'Årshjul for afdelinger i Bo42' /2018-02-09/ef.
3. Drøftelse vedrørende dispositionsfonden. Lovteksten vedrørende dispositionsfonden fremgår af bilag 2) Se især § 43.
4. Planlægning af kommende møder i afdelingsbestyrelsen.
5. Eventuelt

Bilag 1- Lejestigninger per måned per år i afdeling

Lejestigningen for perioden 2005 – 2019 er i nedenstående tabel opgjort dels i faktisk beløb dels i procenten. Derudover fremgår det, hvorfra tallene i tabellen stammer fra.

Lejestigninger per måned per år i afdeling 2 - for perioden 2005 - 2019				
Lejestigning			Fremtidig leje	Kilde - brev af
per	i kroner	i procenter		
1.1.2005		1,04	3.224,00	31.1.2005
1.1.2006	99,00	3,07	3.323,00	22.9.2005
1.1.2017	146,00	4,39	3.469,00	29.9.2006
1.1.2008	125,00	3,60	3.594,00	26.9.2007
1.1.2009	109,00	3,03	3.703,00	10.9.2008
1.10.2009	+ 901,00		4.604,00	+
1.4.2010	876,00	9,87	Sænkes med 25 kr.	22.4.2010
1.1.2010	205,00	4,45	4.809,00	29.9.2009
1.1.2011	238,00	4,96	5.022,00	22.9.2010
1.1.2012	246,00	4,88	5.268,00	28.9.2011
1.1.2013	280,00	5,31	5.548,00	27.9.2012
1.1.2014	297,00	5,34	5.845,00	25.9.2013
1.1.2015	577,00	9,87	6.422,00	X 30.9.2014 + 8.4.2015
1.1.2016	245,00	3,81	6.667,00	30.9.2015
1.1.2017	120,00	1,80	6.787,00	28.9.2016
1.1.2018	260,00	3,83	7.047,00	27.9.2017
1.1.2019	453,00	6,42	7.500,00	26.9.2018
Som det fremgår af bestyrelsens beretning ved afdelingsmødet 13. september 2018 er der også i de kommende år udsigt til større lejestigninger i samme niveau.				
En konklusion: Kvadratmeterprisen per måned per år er fordoblet på 10 år (2005-2015).				

Tabellen er udarbejdet af afdelingsbestyrelsen september 25.september 2018

Tegnforklaringer til tabellen

- * ikke oplyst
- + Det fremgår af referatet fra det ordinære afdelingsmøde 25. september 2014 at både budgettet for 2015 og lejestigningen på 9,87 % forkastes.
- x Kommunalbestyrelsen har godkendt driftsbudgettet 2015.

Bilag 2 - Dispositionsfonden

Nedenstående er taget fra 'Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.'

Kapitel 10

Dispositionsfond og særlig henlæggelseskonto

§ 40. En almen boligorganisation skal foretage henlæggelser til en dispositionsfond i boligorganisationen.

Stk. 2. En administrationsorganisation kan beslutte at etablere en dispositionsfond. Beslutningen er gældende fra det kommende regnskabsår. Der eksisterer en sådanne i Bo42.

§ 41. I almene boligorganisationers dispositionsfond indgår følgende:

- 1) Særlige bidrag fra boligorganisationens afdelinger, jf. § 42.
 - 2) Beløb, som boligorganisationen beslutter at overføre fra arbejdskapitalen, jf. § 39, stk. 1.
 - 3) Likvide midler fra afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. januar 1999, eller er opført uden offentlig støtte, som fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter i afdelingerne.
 - 4) Likvide midler fra afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 36. år efter låneoptagelsen.
 - 5) Likvide midler fra afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 35. år efter låneoptagelsen.
 - 6) Likvide midler fra afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 41. år efter låneoptagelsen.
 - 7) Likvide midler fra afdelinger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 40. år efter låneoptagelsen.
 - 8) Friværdi af boligorganisationens administrationsejendom samt nettoprovenu, der fremkommer i forbindelse med belåning af friværdien eller ved salg af ejendommen.
 - 9) Nettoprovenu ved boligorganisationens optagelse af nye lån efter § 24 i lov om almene boliger m.v.
 - 10) Nettoprovenu, som efter betaling af gæld, tilbagebetaling af beboerindskud med eventuelt indekstillaæg samt tilbagebetaling af depositum, fremkommer ved likvidation af en afdeling eller afståelse af en del af en afdeling, jf. § 102, stk. 1, og § 104, stk. 1.
 - 11) Nettoprovenu ved likvidation efter salg af en ikke-almene afdeling, der er opført med salg for øje, jf. § 102, stk. 2.
 - 12) Forrentning af dispositionsfondens midler, jf. § 52, stk. 2.
 - 13) Bidrag efter §§ 78 og 79 i lov om almene boliger m.v. til indskud i Landsbyggefonden.
 - 14) Tilskud fra Landsbyggefonden efter § 90 i lov om almene boliger m.v. til overførsel til afdelingerne.
- Stk. 2.* 2/3 af de midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 3, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.
- Stk. 3.* 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 4 og 6, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 4. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 4 og 6, samt de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 5, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens nybyggerifond.

Stk. 5. De likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 7, indbetales kvartalsvis til staten.

Stk. 6. Landsbyggefonden kan med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse fastsætte nærmere regler om indbetalingsgrundlaget efter stk. 2-4.

Stk. 7. I administrationsorganisationers dispositionsfond indgår de midler, som er nævnt i stk. 1, nr. 2, 8 og 12.

§ 42. Afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre 544 kr. pr. lejemålsenhed, indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.434 kr. pr. lejemålsenhed, jf. § 32, stk. 4. Hvis fondens saldo overstiger dette beløb, ophører de årlige henlæggelser. Hvis fondens saldo nedbringes under dette beløb, foretages på ny årlige henlæggelser. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks, som Danmarks Statistik beregner. Reguleringen sker med pristallet for april måned 2012 som basis. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 2013.

§ 43. Dispositionsfonden dækker tab, herunder forbrugsafhængige udgifter, ved en almen boligafdelings drift, som skyldes lejeledighed. Dispositionsfonden dækker også den del af en afdelings tab ved fraflyttede lejes manglende huslejebetaling **eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over 313 kr. pr. lejemålsenhed.** Boligorganisationen kan vælge, at lade dispositionsfonden dække en afdelings mindre tab på sådanne udgifter, hvis det findes hensigtsmæssigt i forhold til midlerne i dispositionsfonden og den enkelte afdelings økonomi. Beløbet i 2. pkt. reguleres i overensstemmelse med det nettoprisindeks, som Danmarks Statistik beregner. Reguleringen sker med pristallet for april måned 2012 som basis. Reguleringen foretages én gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter offentliggørelsen af pristallet for april måned 2013. Dispositionsfonden dækker ikke udgifter til tab ved lejeledighed og tab som følge af fraflyttede lejes manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis udgifterne dækkes af kommunen efter § 54, stk. 4,

§ 59, stk. 1-3, § 62 eller § 63, stk. 3, i lov om almene boliger m.v. Hvis dispositionsfondens saldo herved kommer under 2/3 af det minimum pr. lejermåsenhed, som er nævnt i § 42, eller særlige forhold i øvrigt taler derfor, kan kommunalbestyrelsen godkende, at tabet helt eller delvist dækkes af afdelingen.

Stk. 2. Dispositionsfonden betaler endvidere indskud til kommunen ved genudlejning af kapitaltilskudslejligheder samt betaler tilskud til indeksregulering af beboerindskud for lejere, hvis boligoverenskomst eller lejeaftale er indgået inden den 1. april 1975.

Stk. 3. Udover stk. 1 og 2 anvendes dispositionsfondens midler til at sikre afdelingernes fortsatte beståen ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne. Medgår midlerne til at nedsætte lejen i afdelingerne, skal den efterfølgende leje stå i rimeligt forhold til lejen i sammenlignelige boliger.

Stk. 4. Dispositionsfonden kan endvidere anvendes til boligorganisationen selv, såfremt midlerne medgår til at sikre boligorganisationens fortsatte beståen, til etablering af nye afdelinger og til dækning af ekstraordinære tab.

Stk. 5. Dispositionsfonden kan endelig afholde udgifter til dækning af normalstandsættelse ved fraflytning med fradrag af den overtagne del af normalstandsættelsen efter § 26 i lov om leje af almene boliger, hvis udlejer har opsagt lejerens efter § 85, stk. 1, nr. 1, i denne lov. Dispositionsfonden kan endvidere afholde boligorganisationens udgifter til dækning af flytteudgifter efter § 86, stk. 1, i denne lov.

Stk. 6. Dispositionsfondens midler kan ikke anvendes til

- 1) indskud i afdelinger som nævnt i § 24, stk. 4 og 6,
- 2) tilskud til finansiering af boligorganisationens edb-udstyr,
- 3) tilskud til finansiering af boligorganisationens administrationsejendom,
- 4) fremme af almindelige bygge- og boligformål,
- 5) indskud i godkendte byfornylsesselskaber, eller
- 6) indskud i en almen administrationsorganisation.

Stk. 7. Finansiering af nybyggeri efter stk. 4, skal ske som udlån, der skal afdrages over højst 50 år. Udlån af midler til modernisering og forbedring skal afdrages over højst 30 år.

§ 44. Udover anvendelse til de formål, som er nævnt i § 43, stk. 1-5, kan dispositionsfondens midler i forsvarligt omfang udlånes midlertidigt, hvis boligorganisationens økonomi eller likviditet ikke bringes i fare, og hvis boligorganisationen ikke afskæres fra i fornøden udstrækning at kunne støtte dens øvrige afdelinger.

Stk. 2. Udover udlån til boligorganisationen selv kan udlån kun ske til boligorganisationens almene afdelinger. I en administrationsorganisation kan udlån ske til organisationen selv samt til medlemmer og til disses boligafdelinger.

§ 45. På en særlig henlæggelseskonto for almene ældreboliger, ejet af en selvejende institution, en kommune eller en region indgår følgende:

- 1) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. januar 1999, som fremkommer i forbindelse med udamortiserede prioriteter i ældreboligerne.
- 2) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 36. år efter låneoptagelsen.
- 3) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte i perioden fra den 1. januar 1999 til og med den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 35. år efter låneoptagelsen.
- 4) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 41. år efter låneoptagelsen.
- 5) Likvide midler fra ældreboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 40. år efter låneoptagelsen.

Stk. 2. 2/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 1, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 3. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2 og 4, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 4. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2 og 4, samt de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 3, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens nybyggerifond.

Stk. 5. De likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 5, indbetales kvartalsvis til staten.

Stk. 6. Hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejemål, kan lejen med Landsbyggefondens forudgående godkendelse nedsættes, og overførsel af likvide midler efter stk. 1, til henlæggelseskontoen kan tilsvarende helt eller delvist undlades for den del af de likvide midler, der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond og nybyggerifond eller til staten, jf. stk. 2-5.

Stk. 7. Landsbyggefonden kan med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse fastsætte nærmere regler om indbetalingsgrundlaget efter stk. 2-5.

Stk. 8. Med eventuelle midler på henlæggelseskontoen dækkes tab ved driften, som skyldes lejeledighed. Med midlerne dækkes også tab ved driften som skyldes fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af standsættelsesforpligtelsen. Henlæggelseskontoen dækker ikke tab, som skyldes lejeledighed eller fraflyttede lejerers manglende opfyldelse af standsættelsesforpligtelsen, hvis tabet dækkes af kommunen efter § 57, stk. 1 eller 2, eller § 58 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 9. Bestemmelserne i § 43, stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse på de midler, der indgår på den særlige henlæggelseskonto som nævnt i stk. 1.

§ 46. På en særlig henlæggelseskonto for almene ungdomsboliger, ejet af en selvejende institution, indgår følgende:

- 1) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. juli 2009, der fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 36. år efter optagelsen af prioritetslån.
- 2) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte før den 1. juli 2009, der fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling til og med det 35. år efter optagelsen af prioritetslån overstiger ydelserne på lånet.
- 3) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med låntagers betaling fra og med det 41. år efter låneoptagelsen.
- 4) Likvide midler fra ungdomsboliger, der har modtaget tilsagn om offentlig støtte efter den 30. juni 2009, som fremkommer i forbindelse med, at låntagers betaling overstiger ydelserne på lånet til og med det 40. år efter låneoptagelsen.

Stk. 2. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 1 og 3, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Stk. 3. 1/3 af de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 1 og 3, samt de likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 2, indbetales kvartalsvis til Landsbyggefondens nybyggerifond.

Stk. 4. De likvide midler, der er nævnt i stk. 1, nr. 4, indbetales kvartalsvis til staten.

Stk. 5. Hvis lejen overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejemål, kan lejen med Landsbyggefondens forudgående godkendelse nedsættes, og overførsel af likvide midler efter stk. 1 til henlæggelseskontoen kan tilsvarende helt eller delvist undlades for den del af de likvide midler, der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond og nybyggerifond eller til staten, jf. stk. 2 og 4.

Stk. 6. Landsbyggefonden kan med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse fastsætte nærmere regler om indbetalingsgrundlaget efter stk. 2 og 5.

Stk. 7. Med eventuelle midler på henlæggelseskontoen dækkes tab ved driften, som skyldes lejeledighed. Med midlerne dækkes også tab ved driften som skyldes fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen. Henlæggelseskontoen dækker ikke tab, som skyldes lejeledighed eller fraflyttede lejerers manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, hvis tabet dækkes af kommunen eller universitetet efter § 53 a i lov om almene boliger m.v.

Stk. 8. Bestemmelserne i § 43, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse på de midler, der indgår på den særlige henlæggelseskonto som nævnt i stk. 1.