

## Bestyrelsens nye forslag vedr. ensretning af boligafgiften

### **Vedrørende ensretning af boligafgiften – nyt forslag til behandling på ekstraordinær generalforsamling (XGF) d. 28. oktober 2013**

Bestyrelsen har inviteret og holdt møde med de ca. 20 andelshavere, der bliver berørt i størst udstrækning af bestyrelsens oplæg til ensretning af boligafgiften, som vi har indstillet til behandling på XGF d. 28. oktober.

Som følge af de input, vi har fået på mødet, har vi udarbejdet et nyt forslag til generalforsamlingen. Årsagen til det nye forslag er, at nogle af de inviterede andelshavere angiver at måtte fraflytte deres lejlighed, hvis ensretningen sker så hurtigt, som det første forslag lægger op til. Den konsekvens er der ingen, der ønsker. Bestyrelsens nye forslag og motivation fremgår først i dette dokument – umiddelbart efter følger hovedpunkter fra beboermødet.

Vi behandler det nye forslag på den annoncerede ekstraordinære generalforsamling:

**d. 28. oktober 2013, kl. 18.00 i kantinen "Eat Lounge" på Oehlenschlägersgades Skole.**

#### Hvorfor ensretning af boligafgiften?:

Det er bestyrelsens indstilling, at alle, når boligafgiften ikke længere kan siges at være knyttet til leverancer under byfornyelsen, skal betale samme boligafgift pr. kvm pr. år. Formålet med indstillingen er – på længere sigt - at skabe den vigtige balance mellem det enkelte medlems opsparing i foreningens formue og den andel i formuen, som det enkelte medlem har via sine kvm. At der er nøje sammenhæng mellem, hvad man opsparer – og hvad man ender med at eje.

#### Bestyrelsens nye forslag:

##### **Bestyrelsen foreslår:**

**Der arbejdes med ensretning af boligafgift på måder, så de historiske forskelle bliver belyst og det enkelte medlem oplever sig hørt og føler sit aftaleforhold med foreningen håndteret på en forsvarlig måde.**

**Til det brug nedsættes der et udvalg bestående af 6 af foreningens medlemmer, 3 der skal stige i boligafgift, og 3 der skal falde i boligafgift. Udvalget arbejder under bestyrelsen, der ligeledes er repræsenteret i udvalget. Udvalget har i alt 8 medlemmer inkl. 2 bestyrelsesrepræsentanter.**

**Udvalget indstiller en model for ensretning af boligafgift i enighed. Modellen sættes til afstemning på en generalforsamling, der arrangeres særskilt for at give behørig tid til debat. Samlingen arrangeres inden udgangen af februar måned 2014, og udvalget afleverer sit arbejde i god tid inden samlingen - dog ikke senere end d. 31. januar 2014. I tilfælde af en vedtagelse af udvalgets forslag, der kræver anden-behandling, anvendes den ordinære generalforsamling 2014 til anden-behandlingen (forslaget indstilles endeligt vedtaget på den ordinære generalforsamling 2014)**

**VEND**

## Bestyrelsens nye forslag vedr. ensretning af boligafgiften

### Aftaleelementer som udvalget skal fastlægge retningslinjer for:

- Indfasningsmodel for de, der skal stige, herunder fastlæggelse af tidspunktet for hvornår alle - eller størstedelen - senest skal nå et fælles niveau for boligafgift
- Indfasningsmodel for de, der skal falde i boligafgift, hvor hurtigt kan det ske?
- Hvornår kan forbedringer i form af køkken og bad leveret ifm. byfornyelsen betragtes som fuldt afskrevne?
- Hvis der efter endt indslusning, er et antal andelshavere, der endnu ikke ligger på det fælles niveau, hvilke muligheder ser udvalget for at få det sidste på plads?
- Boligafgift og salg: hvad skal der ske i en lejlighed, der er under indslusning til det fælles niveau, og som bliver solgt i processen?
- Eventuelt øvrige forhold, som udvalget måtte vælge at betone.

Den endelige model skal tilsikre, at foreningen ikke mister for stor en del af sit indtægtsgrundlag i nogle af modellens budgetår.

### Hovedpunkter fra beboermødet:

Flere andelshavere nedlagde veto mod køkken og/eller bad ifm byfornyelsen. Det nye boligafgiftsniveau, der skulle gælde for den enkelte byfornyeede andelslejlighed, skulle ikke gælde de lejligheder, hvor der blev nedlagt veto. Alle lejligheder fik forbedringerne i form af fællesinstallationer. De der nedlagde veto, fik ikke de individuelle forbedringer i form af opsatte elementkøkkener og monterede badeværelser inde i lejlighederne. De, der nedlagde veto, forventer ikke at skulle betale til de fravalgte forbedringer, da de ikke har modtaget dem.

Der er meget forskellige opfattelser af hvilke regler der gælder for betaling af boligafgift og nedlæggelse af veto. Nogle har et billede af, at forskellene skal bestå i 30 år, andre har forventet, at forskellene skal bestå, så længe de leverede forbedringer repræsenterer en værdi.

Der er således forskellige forventninger, men situationen er den, at der ikke i foreningens styringsgrundlag er implementeret nogen redskaber til at håndtere forskellene med. Der er derfor først og fremmest brug for, at der bliver skabt et aftalegrundlag mellem foreningen og andelshaverne til håndtering af forskellene.

### Regneeksempel på 5-årig indfasning:

For bedre at kunne vise hvilket omfang de forskellige niveauer for boligafgift har, har bestyrelsen lavet et regneeksempel:

Ved den forudsætning, at alle *fald i boligafgift* sker over 2 år pr. 1/7 2014 og 1/7 2015, men at *stigninger* fordeles over 5 år med 100 kr. hver den 1. januar til en stigning – 5 år fra nu – på i alt 500 kr. om måneden, ser tallene således ud:

1/7 2014: 410 andelshavere reguleres (heraf fald for 232 andelshavere)

1/7 2015: 356 andelshavere reguleres (heraf fald for 232 andelshavere)

1/7 2016: 35 andelshavere reguleres (disse stiger med mere end 200 kr. pr. måned)

1/7 2017: 23 andelshavere reguleres (disse stiger med mere end 300 kr. pr. måned)

1/7 2018: 20 andelshavere reguleres (disse stiger med mere end 400 kr. pr. måned)

## Bestyrelsens nye forslag vedr. ensretning af boligafgiften

Regneeksemplet viser, at med en stigning med kr. 100 pr. måned pr. år over 5 år eller kr. 500 i forhold til det nuværende niveau, vil der efter 5 års indfasning med reguleringen 1/7 2018 være 16 medlemmer tilbage ud af 410, der skal tages hånd om. Disse kan tilbydes en individuel aftale f.eks. med længere indslusning eller lignende til håndtering af den resterende forskel.

For de andelshavere, der har efterspurgt overblikket i procenter, kan arbejdet udtrykkes på den måde, at 359 ud af 410 andelshavere, eller 87,56 % af medlemmerne, stiger mindre end 100 kr. om måneden i alt (de fleste falder i boligafgift – se også ovenfor). Hvis vi sætter en streg ved 200 kr., vil det omfatte 91 % af andelshaverne. 9 % stiger mere end 200 kr. om måneden, og mindre end 4 % stiger mere end 500 kr. om måneden.

Eksemplet for indfasning af boligafgiften til et ens niveau pr. kvm pr. år skal alene tjene til en tydeliggørelse af, hvordan den samlede opgave fordeler sig. Den endelige model for ensretning skal fremlægges af udvalget.

### Bestyrelsens oprindelige forslag bortfalder:

Det oprindeligt fremsatte forslag til håndtering af forskelle i boligafgift bortfalder

Hvis det nye forslag her ikke vedtages, vil bestyrelsen i givet fald opfatte et sådant resultat som, at samlingen beder *bestyrelsen* foretage yderligere research og fremlægge en model for indslusning at tage stilling til. Det oprindeligt fremsatte forslag kommer ikke til afstemning.

### Tidligere afgivne fuldmagter:

Tidligere fremsatte fuldmagter håndteres således:

- Hvis du fortsat ønsker at stemme ja til bestyrelsens forslag – dvs. din afgivne fuldmagt gælder nu for et ja til det nye forslag her – skal du ikke foretage dig noget.
- Hvis du ønsker at stemme nej, bedes du kontakte os, så sørger vi for, at din afgivne fuldmagt tydeligt mærkes op med et "nej".
- Har du ikke afgivet fuldmagt endnu, kan du befuldmægtige bestyrelsen uanset, om du stemmer for det nye forslag her eller imod. Udfyld den tidligere omdelte fuldmagtsskrivelse og angiv et tydeligt "ja" eller "nej" til det nye forslag her.

Fuldmagter kan afleveres i boligkontorets postkasse helt frem til mandag d. 28. oktober 2013, kl. 16.00.

Ret henvendelse til bestyrelsen, hvis du ikke har den tidligere omdelte fuldmagtsskrivelse, og du ikke kan deltage i XGF d. 28. oktober 2013.

Vi ser frem til en god ekstraordinær generalforsamling d. 28. oktober 2013.

Venlig hilsen

Bestyrelsen