

AB SKYDEBANEN – Forslag til håndtering af forskelle i boligafgift.

Baggrund

Arbejdsgruppen til håndtering af forskelle i boligafgift omdelte d. 15. juni 2014 den model til håndtering af situationen omkring boligafgifter i AB Skydebanen, som gruppen har arbejdet med siden årsskiftet. Bag arbejdsgruppens oplæg til model lå det afgørende valg, at *"foreningen indenfor et afgrænset tidsrum skal ligestille boligafgifterne, så vores indbyrdes økonomiske forhold igen matcher andelstankens oprindelige lighedsideal. Vi mener, at foreningen vil trives bedst med overskuelige og sammenlignelige forhold for enhver andelshaver, der bor her nu og fremover.*

Vi mener, at økonomisk ligestilling af alle andelshavere vil være det bedste udgangspunkt, når vi fremover skal vælge retning for foreningen, hvad enten det drejer sig om bygninger, økonomi eller det sociale liv i gaden. Vi foreslår derfor en gradvis ensretning af boligafgifterne, så boligafgifterne er harmoniserede i 2020.

Det har været virkelig vanskeligt at leve op til det ligestillingsideal, vi gerne vil fremme med vores forslag. Der findes ikke noget ideelt valg af model. Vi har valgt at tage mest hensyn til den enkelte beboers mulighed for at kunne indrette sig på sin egen situation."

Arbejdsgruppens model-oplæg blev omdelt i god tid forud for høringsmødet, hvor alle andelshavere kunne få lejlighed til at debattere det fremlagte. Som optakt til høringsmødet tilbød arbejdsgruppen to spørgetimer fordelt på to forskellige dage til de, der måtte have behov for støtte til at finde egen fremtidig boligafgift m.v.

Kun en enkelt andelshaver fremmødte i spørgetimerne, ligesom kun 4 andelshavere ud af foreningens i alt 410 andelshavere fremmødte til nabohøringen. Bestyrelsen har i tiden efter høringen modtaget en enkelt henvendelse til bestyrelses-mailen om hjælp til udregning af fremtidig boligafgift.

Høringsmødet resulterede i en opfordring til arbejdsgruppen om at overveje aftrapning af fradraget til veto-lejligheder i lige store dele over perioden 1. januar 2016- 1. januar 2020 i stedet for – som foreslået - med et fast beløb på kr. 175 pr. måned hver d. 1. januar i modellens aftrapningsperiode (dog en evt. rest pr. 1. januar 2020 uanset, hvor stor denne rest måtte være). Motivationen for opfordringen var, at en aftrapning i lige store dele ville stille de små veto-lejligheder bedre, end det nuværende forslag lægger op til.

Det omdelte model-oplæg samt referat af høringsmødet findes på www.skydebanen.dk, menupunkt Bestyrelsen, forskelle i boligafgift.

Arbejdsgruppen har undersøgt fordele og ulemper ved det fremsatte forslag fra høringsmødet, og da det kun betyder en meget lille fordel (i størrelsesorden kr. 25 pr. måned) for de 4 små veto-lejligheder, der er, har gruppen valgt at prioritere til fordel for, at modellen bliver så simpel at administrere som muligt – hvorfor et fast aftrapningsbeløb foretrækkes - samt, at veto-lejlighederne kommer hurtigst muligt igennem aftrapningen af hensyn til foreningens samlede økonomi.

VEND!

Arbejdsgruppen har derfor indstillet den oprindeligt fremsatte model til bestyrelsen, der hermed indstiller modellen til vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling d. 9. september 2014:

Forslag

Januar 2015 tager vi de første skridt i retning af udligning. Først og fremmest skal vi udjævne de tre boligafgiftsniveauer – de tre trin - der deler foreningen op i tre grupper af opgange med hver sit boligafgiftsniveau. I det første år vil vi således udligne denne specifikke form for skævhed for alle andelshavere – nogle af de, der skal stige, får dog som følge af deres lejligheds ekstraordinære størrelse deres harmonisering vedr. trin delt over to år. Samtidig vil vi på én gang regulere de andelshavere, der i dag betaler mere end gennemsnittet i boligafgift.

Gennemsnittet – altså det beløb pr. kvm pr. år, som vi alle betaler til fra de tre forskellige trin med samtlige de kvadratmetre, der i dag repræsenterer andelshaverne - er den nye grundydelse. Pr. 31.12.2014 er dette beløb kr. 634 pr. kvm. pr. år.

Vi gør opmærksom på, at grundydelsen pr. 1. januar 2015 reguleres med 3% jf. beslutning på ordinær generalforsamling d. 28. april 2014.

Efter trin-harmoniseringen foreslår vi, at lejligheder, der er omfattet af veto (eller i hvert fald ikke betaler svarende til det trin, som lejligheden er beliggende i) får beregnet et fradrag svarende til den værdi, som lejlighedens veto repræsenterer. Fradraget trækkes hver måned fra grundydelsen og aftrappes med kr. 175 pr. måned pr. år frem til 2020, hvor fradraget helt bortfalder. Det sikrer størst mulig forudsigelighed og giver god tid til, at man kan tage stilling til og indrette sig på sine økonomiske forhold.

De tre niveauer ser i dag således ud (juni 2013-niveau):

AB Skydebanen Øst:

Istedgade 55 - Skydebanegade 1-31 - Sdr. Boulevard 26-30: kr. 615 pr. kvm pr. år

AB Skydebanen Vest:

Istedgade 57-59 - Skydebanegade 2-14: kr. 641 pr. kvm. pr. år

Skydebanegade 16-50 - Sdr. Boulevard 32: kr. 667 pr. kvm. pr. år

Gennemsnittet (beregnet som indtægten fra boligafgift pr. år – kr. 18.872.082 - fordelt på de kvadratmetre, andelshaverne repræsenterer - 29.806 kvm - er (oprundet) 634 pr. kvm pr. år).

Hvor bor du?	1. januar 2015
Du bor i foreningens øst- side og betaler i dag kr. 615 pr. kvm pr år. Du skal betale grundydelsen og stiger derfor med kr. 19 til kr. 634 pr. kvm pr. år. Du er således en andelshaver, der skal <u>stige</u> ved harmonisering vedr. trin	<p>Beløbet kr. 634 er grundydelsen, som alle skal betale pr. kvm. pr. år (se dog ovenfor, hvis din stigning vedr. trin overstiger kr. 175 pr. måned).</p> <p>Hvis din lejlighed er omfattet af veto (veto 1), får du beregnet et fradrag. Fradraget trækkes fra grundydelsen i din boligafgiftsbetaling og aftrappes (bliver mindre) med kr. 175 pr. måned pr. år fra 1. januar 2016, indtil fradraget helt bortfalder – dette sker senest 1. januar 2020.</p>
Du bor i foreningens vest-side og betaler i dag enten kr. 641 eller kr. 667 pr. kvm pr år. Du skal betale grundydelsen og falder derfor med henholdsvis kr. 7 eller kr. 33 til kr. 634 pr. kvm pr. år. Du er således en andelshaver, der skal <u>falde</u> ved harmonisering vedr. trin	<p>Beløbet kr. 634 er grundydelsen, som alle skal betale pr. kvm. pr. år.</p> <p>Hvis din lejlighed er omfattet af veto (veto 2), får du beregnet et fradrag. Fradraget trækkes fra grundydelsen i din boligafgiftsbetaling og aftrappes (bliver mindre) med kr. 175 pr. måned pr. år fra 1. januar 2016, indtil fradraget bortfalder – dette sker senest 1. januar 2020.</p> <p>For, at du ikke først skal <i>falde</i> i boligafgift vedr. trin og dernæst <i>stige</i> igen vedr. veto, aftrappes dit fradrag dog pr. 1. januar 2015 med det samme beløb, som du pr. denne dato skulle falde ifm harmonisering vedr. trin.</p>
Veto 1	Du <u>stiger</u> ifm harmonisering vedr. trin. Derfor starter aftrapning af dit fradrag vedr. veto først 1. januar 2016.
Veto 2	Du <u>falder</u> ifm harmonisering vedr. trin. Derfor starter aftrapning af dit fradrag vedr. veto d. 1. januar 2015, hvor fradraget aftrappes med det samme beløb, som du ville have faldet ifm harmonisering vedr. trin. Se forklaring nedenfor

Der er i eksemplet ikke taget hensyn til den 3 % regulering af boligafgiften, der forventeligt indføres en gang årligt i perioden.

Resultatet af den forslåede model:

- 167 andele skal stige ifm harmonisering vedr. trin. 20 er omfattet af veto i denne gruppe og
- 242 skal falde ifm. trinharmonisering - heraf er 10 omfattet af veto.

De 9 andele, der skal stige vedr. trin, og som er større end 110 kvm., lander i en månedlig stigning, der er større end kr. 175. For at stille disse andelshavere som alle andre, harmoniseres de 9 andele vedr. trin med kr. 175 pr. 1. januar 2015 og resten 1. januar 2016.

VEND!

Særligt om fradrag vedr. veto i forbindelse med salg

En lejlighed med fradrag overgår ved salg til betaling af grundydelsen. Ved salg forstås overdragelse af en andel, helt eller delvis, til en anden. Der skal således betales fuld boligafgift for andelen fra det tidspunkt, der er sket en ændring i ejerforholdet vedrørende andelen efter vedtagelse af en model til udligning af boligafgiften.

Vi henviser til det omdelte materiale for så vidt angår den foreslåede model i regneeksempler m.v. Dette materiale findes på www.skydebanen.dk, under menupunkt Bestyrelsen, forskelle i boligafgift. Materialet kan ligeledes udleveres på print ved henvendelse til boligkontoret.

Venlig hilsen

Bestyrelsen