



På B '32s bestyrelsesmøde, den 17. september 2007, behandlede vi bl.a. følgen

Børneattester  
Målsætningsprogram  
Vedligeholdelsesordning  
Afskrivningsperiode  
Pligtmæssig betaling på PBS  
Forfaldsdato for husleje

### **Børneattester**

Folketinget har øget fokus på sikkerheden for børn og unge, og har i den forbindelse vedtaget en lov om indhentelse af børneattester i forbindelse med ansættelse af personale m.v. Loven er trådt i kraft den 1. juli 2005. Den nye lov er relevant for alle, der beskæftiger sig med børn under 15 år, hvad enten det er som frivillig leder, som træner eller som arbejdsgiver.

Foreningen har pligt til at indhente børneattester, hver gang der ansættes eller beskæftiges en ny person, som har direkte kontakt med børn under 15 år. Kravet om indhentelse omfatter kun nyansatte medarbejdere.

Indhentelse skal som udgangspunkt ske inden ansættelsen. Nægter en potentiel ansat at give samtykke til indhentelse af børneattesten, vil den pågældende ikke kunne ansættes i foreningen. Kravet gælder både fastansatte og andre tilknyttet foreningen.

Overtrædelse af reglerne kan straffes med bøde.

Almene Boligorganisationer er ikke omfattet af lovgivningen, men man kan overveje om man ad frivillighedens vej vil efterkomme lovens intentioner.

Vi vil foreslå, at der i forbindelse med velkomstbrevene til valgte i organisations- og afdelingsbestyrelserne udsendes en tro og love erklæring, dels om habilitet, dels om at der i relevante tilfælde indhentes en børneattest. Her kan fx være tale om frivillige i en computerklub for børn.

Emnet tages op på det førstkommende ordinære repræsentantskabsmøde

### **Målsætningsprogram**

På sidste ordinære repræsentantskabsmøde blev følgende valgt til ”målsætningsudvalget”

Per Mazanti  
Erling Skovdal  
Gert Nielsen  
Bernd Michelsen  
Ole Bak

Det har været tilkendegivet fra formanden i afd. 8 med et ønske om, at arbejdsudvalget allerede går i gang nu med udarbejdelse af oplæg/indhold til konferencen med afdelingsbestyrelserne i 2008.

I bestyrelsen tog vi redegørelsen til efterretning og mente samtidig, at udvalget bør arbejde videre med oplæggene omkring vedligeholdelsesordninger og afskrivningsperioder for normalistsandsættelsesudgifter.

Arbejdsudvalget er indkaldt til møde onsdag den 19. september 2007 kl. 16.00.

## **Vedligeholdelsesordning**

I B'32 har vi på et tidligere repræsentantskabsmøde valgt en vedligeholdelsesordning "A med faktisk istandsættelse" for alle afdelinger.

Normalistsandsættelsesarbejder omfatter maling af vægge, lofter og rengøring herefter.

Misligholdelsesarbejder opkræves altid hos fraflytteren.

Afdelingen kan vælge at udføre vedligeholdelsesarbejder for afdelingens regning i forbindelse med en ud- og indflytning.

En nyindflytter kan aldrig overtage misligholdelsesarbejder fra forrige lejer – heller ikke med en underskrift om accept, og man kan ikke kræve, at en fraflytter afleverer lejemålet i en bedre stand end ved indflytningen. Standarden dokumenteres i en indflytningsrapport, som foretages af viceværten umiddelbart efter lejeres indflytning i lejemålet.

## **Valg af vedligeholdelsesordning**

I henhold til lovgivningen kan et repræsentantskabsmøde træffe beslutning om, at hver afdeling på et afdelingsmøde kan vælge mellem de forskellige mulige vedligeholdelsesordninger der findes for almene boligafdelinger.

Der findes

B-ordning (vedligeholdelseskonto for hver bolig)

A-ordning med faktisk istandsættelse

A-ordning med et normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb)

Ved **B-ordningen** kan der kun udføres normalistsandsætte for de penge der henstår på vedligeholdelseskontoen for lejemålet. Det vil sige, såfremt en lejer flytter ind i et lejemål hvor fraflytteren har brugt alle penge på kontoen, må nyindflytter vente på, at der igen kommer penge til normalistsandsættelse førend der kan males vægge og lofter i lejemålet. Det er muligt at male lejligheden i bo-perioden.

Ved **A-ordning med faktisk istandsættelse** rekvireres en håndværker til maling af vægge og lofter ved ud- og indflytning. I dag overtager afdelingen forpligtelsen til normalistsandsættelse med 1% for hver måned lejeren bor i lejemålet, og efter 100 måneder påhviler det afdelingen at betale for maling af vægge og lofter.

Fraflytter betaler den forholdsmæssige udgift for den faktiske regning til håndværkerne udregnet efter boperiodens længde.

Ved **A-ordning med NI-beløb** udbetales et beløb til nyindflytteren, som så selv forestår maling af lofter og vægge.

Ni-beløbet er et politisk fastsat beløb som i reglen ikke kan dække udgifterne til istandsættelse af boligen ved hjælp af håndværkere, og det medfører derfor færre driftsudgifter i afdelingen, ligesom fraflytternes regninger er mindre end ved en A-ordning med faktisk istandsættelse.

Afdeling 8's afdelingsbestyrelse har foreslået, at man i B32 træffer beslutning om, at man i hver afdeling selv beslutter, hvilken vedligeholdelsesordning man ønsker at have.

I bestyrelsen besluttede vi, at punktet medtages til næste ordinære repræsentantskabsmøde, og opfordrede samtidig målsætningsudvalget til at arbejde videre med oplægget før repræsentantskabsmødet.

### **Afskrivningsperiode**

De samarbejdende boligforeninger har foreslået, at man ændrer den nuværende afskrivningsperiode for afdelingens overtagelse af normalistandsættelsesbeløbet fra de nuværende 100 måneder (8 år og 4 måneder) til 120 måneder (10 år), dog således at afdelingen ikke overtager en andel af normalistandsættelsesudgiften de første 24 måneder.

Det er boligforeningernes opfattelse, at afdelingerne på denne måde vil spare udgifter til normalistandsættelse hos de lejere der hurtigt flytter fra afdelingerne igen.

I lovgivningen står anført, at "afdelingen gradvist overtager udgiften til normalistandsættelse".

En eventuel ændring af afskrivningsperioden skal godkendes på et repræsentantskabsmøde, hvorfor bestyrelsen besluttede at tage dette punkt med til beslutning på førstkommende ordinære repræsentantskabsmøde.

### **Pligtmæssig betaling på PBS**

Afd. 8's afdelingsbestyrelse har foreslået, at B32 stiller krav om, at husleje skal opkræves/indbetales via betalingservice (PBS).

I Lov om leje § 42 står anført, at "indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted"

DABs jurist vurderer, at det vil være at stille lejerne ringere end lovgivningen foreskriver, hvis man KUN kan betale via betalingservice, og ikke på posthus eller i pengeinstitut, hvorfor det ikke skønnes at kunne stilles som krav.

Det bør nævnes, at én af de administrative omlægninger i administrationen er, at alle nye indflyttere sammen med fremsendelse af lejekontrakten får tilsendt en blanket for tilmelding til betalingservice. Samtidig udveksler B32 data til/fra PBS, så lejere ikke – som tidligere – kun kunne tilmelde sig i egen bank. På denne måde forventes det, at et langt større antal (nye) lejere, vil benytte sig af betalingservice for betaling af husleje.

Man kan overveje tiltag overfor de nuværende beboere, der i dag betaler via girokort. Det er en gevinst for boligorganisationen, at så mange som muligt bruger betalingservice. Girokort skal udskrives, omdeles og betalinger bogføres. Så der er tale om reelle tidsbesparelser ved lejerens betaling via PBS.

Man kunne vælge i første omgang at sende brev til de beboere der benytter sig af girokort for indbetaling af husleje og ”appellere” til, at de tilmeldes PBS, og man kan samtidig ”reklamere” for muligheden på B32’s hjemmeside.

I dag indbetaler ca. 600 lejere den månedlige husleje på girokort eller ved personligt fremmøde på kontoret.

I bestyrelsen besluttede vi, at der vedlægges et brev til de beboere der betaler på girokort ved næste måneds huslejeopkrævning. Brevet skal opfordre til tilmelding til PBS.

Samtidig ”reklamerer” på hjemmesiden med opfordring til at tilmelde huslejebetalingen til PBS.

### **Forfaldsdato for husleje**

På sidste bestyrelsesmøde blev der forespurgt, om huslejen kan opkræves hos lejerne den 1. i måneden, i stedet for som nu, hvor huslejen opkræves omkring den 5. i måneden.

Ifølge lejekontraktens almindelige bestemmelser, forfalder lejen til betaling den første i hver måned.

I henhold til Lov om leje af almene boliger kapitel 9, § 44, stk. 1 og 2 skal lejen betales månedsvi forud. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdatoen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

For B32 betyder det, at opkrævningsdatoen kan fremrykkes 2 dage hver måned, hvilket vil ske fra den 1. oktober 2007. Der indbetales hver måned ca. 11.500.000 i husleje. Ved en indlånsrente på 1,5% vil provenuet på to rentedage udgøre kr. ca. kr. 950 pr. måned.