



# Forslag til afdelingsmøde



## 14 Rytterparken Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde

Mandag den 24. juni 2024

Frist for udsendelse af forslag: Mandag 17. juni 2024

## Forslag 1 – Genåbning af kollektiv råderet

### Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken og bad

For at afdeling 14, Rytterparken kan åbne op for moderniseringer af køkken og badeværelse igen, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette ekstraordinære afdelingsmøde. Ordningen indebærer følgende:

1. Afdelingens vedligeholdelsesplan skal fremover give et tilskud på 40 pct. af moderniseringsudgifterne. Dette indebærer en justering i afdelingens budget for 2025 og afdelingens vedligeholdelsesplan (se bilag "Drift- og vedligeholdelse, råderet køkken & bad").
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse.
3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener og badeværelser/toilet, der kan skiftes inden for puljen, der er til rådighed. Det vil altid være de mest trængende, der skiftes først. Vurderingen baseres på en begrundet faglig vurdering herunder besigtigelse af det eksisterende.
4. Servicecentret vurderer og prioriterer indkommende ansøgninger én gang årligt, så udskiftningerne kan iværksættes i det følgende kvartal. For afdeling 14, Rytterparken vil ansøgningsfristen være uge 32 i 2025. For moderniseringer i fraflyttede boliger, vil boligen stå tom i moderniseringsperioden. Udgiften hertil afholdes via sagen og afdrages gennem boligens husleje.
5. At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier. Disse offentliggøres i løbet af marts 2024.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken og badeværelse/toilet- og bruserum, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen for det enkelte år, hvilke tilvalgsmuligheder der er, samt beløbsgrænsen for moderniseringerne.

	Pulje til boende pr. år.	Pulje til flytte-boliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser <i>60 pct. af moderniseringen og 100 pct. af tilvalgsarbejder og ekstraarbejder</i>
Køkken	15	10	25	Flytning af vægge Afblænding af døre	80.000 kr.
Badeværelse/ toilet	4	2	6		120.000 kr.

#### Der stilles forslag om, at...

At genåbne kollektive råderetsarbejder i afdelingen ud denne ovenfor beskrevne model og træffer beslutning om:

- Implementering af de 40 pct. afdelingstilskud i vedligeholdelsesplanen med den ovennævnte fordeling

- Beslutning om at den kollektiv råderet omfatter: køkken og badeværelse + relevante tilvalgsarbejder
- At lejer har frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier
- At beløbsgrænsen for arbejderne er som angivet ovenfor
- Justeringer til vedligeholdelsesplanerne vedr. henlæggelser for køkken og badeværelse/toilet- og bruserum

## Forslagets økonomi

Forslaget medfører en huslejestigning på 2 % svarende til i gennemsnit 99 kr. pr. lejemål pr. måned.

## Baggrund og uddybende om forslaget

### Hvorfor en ny model for kollektiv råderet?

I efteråret 2022 blev kollektiv råderet sat på pause. Dette med baggrund i primært to bespænd:

Det **første** bespænd var, at der faktisk er et myndighedskrav om at afdelingen skal medfinansiere moderniseringen af køkkenet/badeværelset med 40 %. Da boligerne jo har et køkken og bad/toilet i forvejen som afdelingen skal vedligeholde, giver det også mening, at en del af det nye køkken eller bad/toilet også finansieres af afdelingen. Kollektiv råderet hører hjemme i Lov om Almene Boliger § 37b, og gennem retspraksis i huslejenævn og ved domstolene har Tilsynet i Aarhus Kommune skærpet ordningen.

Det **andet** bespænd, var at AAB's dispositionsfond er belånt i en sådan grad, at det ikke længere er muligt at give de lån fra dispositionsfonden til råderetssager, som det tidligere har været praksis. Det har været nødvendigt at se på mulighederne for en anden finansiering af sagerne.

Derfor har vi arbejdet på at finde en løsning – en løsning som vi kalder **den nye model for kollektiv råderet**. Den er på nogle måder mere firkantet – fordi afdelingen i fællesskab skal betale for de enkelte køkkener og badeværelser. Til gengæld skal man fremover som beboer kun betale 60 pct. af udgiften selv.

### Smart tilrettelæggelse af vedligeholdelse af boligerne

Moderniseringer i køkkenet, badeværelse giver i mange tilfælde anledning til at få vedligeholdt andre bygningsdele fx stikkontakter, nyt relæ, brugsvandsinstallationer og faldstammer. Disse bygningsdele skal afdelingen nemlig også vedligeholde og udskifte når levetiden er udtjent.

Afdelingen vil derfor fremadrettet tilrettelægge sine løbende vedligeholdelsesarbejder i sammenhæng med de moderniseringer som udføres via den nye model for kollektiv råderet.

Det betyder konkret at når fx et køkken moderniseres, vil en medarbejder fra AAB kortlægge hvilke øvrige bygningsdele, der er relevante at få udskiftet eller vedligeholdt i samme omgang. Dette kan f.eks. være:

- At alle **elinstallationer** er sikret med jording
- Antallet af **frie stikkontakter** opgraderes til det gældende bygningsreglement
- Eventuel udskiftning af nedslidte **gulve**, udtjente **radiatorer** eller **afløb**.

Den løbende udskiftning af afdelingens nye standard for hårde hvidevarer vil fortsat være et tilbud. Egne hårde hvidevarer vil ikke være en del af moderniseringen.

Denne tilrettelæggelse af både modernisering og vedligeholdelse af centrale bygningsdele og installationer giver en ensartethed og mulighed for professionel styring af det udførte arbejde, så afdelingens boliger fremstår vedligeholdte både nu og på sigt.

### **Boligerne får et kvalitetsløft, når de fraflyttes**

I afdeling 14, Rytterparken kan selve moderniseringen være en god anledning til at få udført øvrige og nødvendige vedligeholdelsesarbejder i boligerne, er en fraflytning også en anledning til at udføre arbejderne uden forstyrrelse for beboerne og med mulig større effektivitet i tilrettelæggelsen.

Dette har en række fordele som f.eks. effektivisering af arbejdsprocesser hvor afdelingen besparer ressourcer på fx koordinering.

På denne måde arbejder vi smart med at opgradere afdelingens boliger ift.

vedligeholdelsesstand, tidssvarende og attraktivitet. Huslejen i disse boliger vil afspejle de forbedringer, der foretages i tomgangsperioden. Tomgangslejen vil endvidere være en del af sagsudgifterne i de enkelte boliger.

## **Forslag 2 – Vedligeholdelsesordning A med normalstandsættelse ved flytning**

Der stilles forslag om at afdelingen pr. 1. januar 2025 vedligeholdes efter en A-ordning, og at vedlagte vedligeholdelsesreglement er gældende fra 1. januar 2025.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

### **Hvad betyder forslaget for din økonomi?**

Forslaget indebærer en årlig nedsættelse af din husleje på gennemsnitligt 19 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år **svarende til et fald på 2,6%**.

Det betyder, at du **sparer**:

- 984 kr. pr år, hvis din bolig er på 52 m<sup>2</sup> - svarende til 82 kr. pr. måned
- 1.188 kr. pr år, hvis din bolig er på 63 m<sup>2</sup> - svarende til 99 kr. pr. måned
- 1.332 kr. pr år, hvis din bolig er på 71 m<sup>2</sup> - svarende til 111 kr. pr. måned
- 1.644 kr. pr år, hvis din bolig er på 90 m<sup>2</sup> - svarende til 137 kr. pr. måned
- 1.944 kr. pr år, hvis din bolig er på 108 m<sup>2</sup> - svarende til 162 kr. pr. måned

### **Hvad er A- og B-ordning?**

Der findes to slags vedligeholdelsesordninger. Det man kalder en B-ordning, som afdelingen har i dag og det man kalder en A-ordning. Her er de to ordninger beskrevet:

**B-ordning** – som gælder i din bolig i dag

- Boligen er ikke istandsat ved indflytning
- Du indbetaler hver måned et beløb til boligens vedligeholdelseskonto (35,50 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år). Indbetalingen er obligatorisk.
- Du kan kun benytte pengene på vedligeholdelseskontoen til maling/hvidtning, tapetsering og gulvbehandling. Alt andet er i henhold til almenlejeloven ikke tilladt.
- Når du opsiger din bolig, kan du ikke længere bruge pengene på vedligeholdelseskontoen.
- Den nye beboer flytter ind samme dag, som du flytter ud. Og må leve med at eventuelle genoprettelse af misligholdelse i boligen finder sted i de første 14 dage.
- Du betaler eventuel misligholdelse af din bolig ved fraflytning.
- Du tager initiativ til at vedligeholde din bolig i din boperiode via vedligeholdelseskontoens midler.

### **A-ordning** – som afdelingsmødet skal tage stilling til på afdelingsmødet

- Boligens vægge og lofter er istandsat ved indflytning
- Du indbetaler ikke til en vedligeholdelseskonto
- Din afdeling overtager gradvist betalingen for normalistsandsættelse, når du flytter.
- Det betyder, at når du har boet i din bolig i 8 år og 4 måneder, overtager afdelingen den fulde udgift til at sætte boligen i stand ved din fraflytning. Efter 8 år og 4 måneders botid kan du flytte uden omkostninger til istandsættelse.
- Du skal dog betale for eventuel misligholdelse af din bolig
- Du tager initiativ til at vedligeholde din bolig i din boperiode for egne midler.

### **Argumenter for at skifte vedligeholdelsesordning til A-ordning**

B-ordningen har tidligere været en rigtig god ordning, både for dig som lejer og for boligforeningen. Men ordningen er ikke længere så attraktiv.

Det skyldes,

- at ordningen i dag kan bruges til *færre typer af vedligeholdelsesarbejder* end tidligere. Tidligere havde vi den "udvidede brug af vedligeholdelseskonto", som betød, at der kunne købes skabe, bordplader mv. for pengene på vedligeholdelseskontoen. Det er ikke længere tilladt. Vedligeholdelseskontoen blev ligeledes tidligere benyttet til indkøb af vinyl og linoleum. Det er heller ikke muligt længere.
- at i en bolig med B-ordning sker *ind- og fraflytning samme dag*. Det giver en række problemer og mange indflyttere får en dårlig oplevelse, når de overtager en bolig, der hverken er rengjort eller istandsat.
- at vi oplever tilfælde, hvor boligen ikke kan indflyttes, hvilket medfører et tab for afdelingen
- at vi oplever at midlerne på boligens vedligeholdelseskonto ikke afspejler boligens stand. Flere flytter ind i boliger der trænger til vedligeholdelse, uden at der er de nødvendige midler hertil.

- at i det øjeblik du opsiger din bolig med en B-ordning, bliver *vedligeholdelseskontoen låst* og du kan ikke længere bruge de penge, der står på den.  
Det er vores erfaring, at mange fraflyttere ønsker at foretage gulvslibning, når de har tømt deres bolig. Men på det tidspunkt har fraflytter ikke længere adgang til pengene på vedligeholdelses-kontoen og vil derfor selv skulle betale for en evt. gulvafslibning. I princippet betyder det, at fraflytter betaler dobbelt for afslibningen ved først at indbetale til vedligeholdelseskontoen og derefter af egen lomme.
- Der er ingen forskel mellem A- og B-ordning ift. Misligholdelse. Fraflytter skal uanset A- eller B-ordning betale for fejlagtig vedligeholdelse, fejlagtig brug og uforsvarlig adfærd.

#### I en A-ordning

- flytter du ind i en bolig, der er istandsat og rengjort.
- bestemmer du selv, hvor mange penge du ønsker at sætte til side til vedligeholdelse af boligen (egen opsparing).
- bestemmer du selv, hvordan og til hvilke arbejder du ønsker at bruge din egen opsparing  
kan du efter 8 år og 4 mdr. flytte ud af boligen uden at skulle betale for istandsættelse
- Når man flytter ind i en A-ordningsbolig, skal man fraflytte 14 dage før, da boligen skal istandsættes og fejl og mangler skal udbedres. Men det gælder ikke dig som i dag bor i en B-ordningsbolig.
- Sidst men ikke mindst opnår du som lejer en besparelse på den samlede husleje på gennemsnitligt 21 kr. pr m<sup>2</sup> pr. år ved at gå fra en B-ordning til en A-ordning.

Med udgangspunkt i disse forhold foreslår vi, at afdelingen overgår fra B-ordning til A-ordning.

#### Spørgsmål og svar

##### ***Når jeg skal flytte fra min bolig, som er overgået til A-ordning, skal jeg så betale for istandsættelse af den?***

Nej. Den særlige overgangsordning for nuværende beboere betyder, at du ikke skal betale for normalistandsættelse af din nuværende bolig, når du flytter fra den, kun i tilfælde af eventuel misligholdelse. Misligholdelse skal du betale for, uanset om du bor i en A- eller B-ordning.

##### ***Hvad sker der med min vedligeholdelseskonto, hvis min afdeling overgår til A-ordning?***

Overgår din afdeling til en A-ordning, beholder du boligens vedligeholdelseskonto, så længe du bor i din nuværende bolig. Du skal ikke længere indbetale til den, men så længe du bor i boligen, kan du bruge af det beløb, som står på vedligeholdelseskontoen til maling/hvidtning, tapetsering og gulvbehandling.

##### ***Er en B-ordning ikke billigere end en A-ordning?***

Nej. Vores beregninger viser, at din husleje kan nedsættes ved at afdelingen overgår til en A-ordning i stedet for en B-ordning. I stedet for at du kan bruge af vedligeholdelseskontoen, skal du dog selv sætte penge til side til vedligeholdelse i din botid.

***Hvorfor falder min husleje ikke med hele det beløb jeg i dag indbetaler til B-ordningen?***

Når en afdeling overgår til en A-ordning, får afdelingen flere udgifter til boligernes vedligeholdelse. Derfor skal en del af det beløb, du indtil nu har indbetalt til din vedligeholdelseskonto i stedet betales til afdelingens vedligeholdelse fremover.