



Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde



62 Hasle Bo

Mandag 21. oktober 2024

Frist for udsendelse af forslag: Mandag 14. oktober 2024

Forslag til afstemning

Forslag 1

Genåbning af kollektiv råderet

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

For at afdeling 62, Hasle Bo 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 62, Hasle Bo 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
Køkken	1		1	Flytning af vægge Afblanding af døre	80.000 kr.
Badeværelse/ toilet	1		1		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 i tabellen ovenfor
- Justeringer til vedligeholdelsesplanerne vedr. henlæggelser for køkken og badeværelse/toilet- og bruserum

Forslagets økonomi

Forslaget medfører en huslejestigning på 3 % svarende til i gennemsnit 182 kr. pr. lejemål pr. måned. Huslejestigningen skal benyttes til forhøjelse af afdelingens årlige henlæggelse, til drift og vedligehold.

Nedenfor fremgår et udsnit af afdelingens vedligeholdesskema

	Godkendt forrige år	Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2025																
Tekst	(alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2.024	2.025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Renovering af badeværelser																		
Udskiftning af køkkener inkl. vask og armatur											3.131							
Årets forbrug, Linjer Bad/køkken	Antal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.131	0	0	0	0	0	0	
Udgift pr. år køkkener	1,0		60	61	63	65	67	69	71	73	75	78	80	82	85	87	90	
Udgift pr. år bad	1,0		57	59	60	62	64	66	68	70	72	74	77	79	81	84	86	
Udgift pr. år toilet	1,0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ændring i årets forbrug på DV			117	124	127	131	135	139	143	-2.984	152	157	161	166	171	176		
Gennemsnitligt årets forbrug på DV	816		1.682	1.698	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	1.704	
Ny "Årets forbrug"	816		1.682	1.725	1.624	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	
Henlæggelser																		
Gennemsnitlig finansiering	878		950	979	1.008	1.038	1.069	1.101	1.134	1.168	1.203	1.240	1.277	1.315	1.354	1.395	1.437	
-6.639																		
Ekstra finansiering køkken/bad																		
Saldo pr. 31/12	2.569		2.631	1.900	2.154	1.538	1.044	1.308	1.106	1.316	1.615	1.204	1.521	1.711	2.048	2.348	1.758	1.652

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 62, Hasle Bo 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.