



Forslag til afdelingsmøde

24 Skovgårdsparken

fredag 17. maj 2024

Frist for udsendelse af forslag: Fredag 10. maj 2024

Forslag til afstemning

Økonomi

Forslag 1.0

Renovering til Nye toilet

Forslag: Alle med gamle toiletter bør skiftes

Begrundelse: For småt ingen plads til vaskemaskine. Rigtig meget koldt! Klamt badekar vores er gammelt og småt

Forslag 1.1

Jeg foreslår at der bliver installeret ladestandere.

Forslag 2.0

Der stilles forslag om at vi ikke bruger de 265.000,00 kr. der er afsat i vores budget i 2024 til at gøre kældertrapperne bredere.

Begrundelse:

Der er ikke sat nok penge af til, at alle trapperne i østenden af blokkene kan laves, og da trapperne ikke trænger til reparation, mener afdelingsbestyrelsen, at det er rigtig mange penge der skal bruges, når vi ikke ved hvad begrundelsen til udvidelsen er.

Forslag 2.1

Årlig afrensning af facaderne.

Begrundelse: Facaderne har i en længere periode set meget triste ud. Til glæde for beboerne og alle besøgende i afdelingen kunne der aftales årlig afrensning i april med teleskoprensermanden. Det må kunne laves til en god pris; den nylige afrensning gik tjept, ser skide godt ud og ville så i fremtiden få karakter af vedligehold fremfor grundrensning. Alene det at give en fast årlig opgave kunne måske skrue lidt på prisen. Hører gerne om økonomien i det på afdelingsmødet.

Forslag 3

Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken, badeværelse og bryggers i familieboliger.

For at afdeling 24, Skovgårdsparken kan åbne op for moderniseringer af køkken, badeværelse/toilet igen, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette ordinære 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.

2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken, badeværelse/toilet.

3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener, badeværelser/toiletter, 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 24, Skovgårdsparken vil ansøgningsfristen i 2025 være i uge 18. 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.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken, badeværelse og bryggers, 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 flytteboliger pr. år | Samlet pulje pr. år | Tilvalgsmuligheder | Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen |
|-------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------|---|
| Køkken | 1 | 2 | 3 | | 80.000 kr. (etageboliger) 120.000 kr.(rækkehuse) |
| Badeværelse | 1 | 1 | 2 | | 120.000 kr. (etageboliger) 180.000 kr. (rækkehuse) |
| Toilet | 1 | 0 | 1 | | 40.000kr. (rækkehuse) |

Der stilles forslag om, at....

At genåbne kollektive råderetsarbejder i afdelingen ud fra den 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, badeværelse/toilet
- 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, badeværelse/toilet.

Forslagets økonomi

Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned:

For at kunne have dette antal udskiftninger til rådighed kræver det et mindre låneoptag på 1.550.000 kr. for at få DV til at hænge sammen.

Dette giver en huslejestigning på 0,7%, svarende til 43,00 kr. i gennemsnit pr. lejemål.

Det er nødvendigt at optage lån for at få vedligeholdelsesplanen til at hænge sammen, men det langsigtede behov for låneoptag vil blive markant reduceret hvis forslaget vedtages (ca. 18.400.000 kr.)

| | | DV-skema råderet køkken & bad afd. 24 | | | | | | | | | | | | |
|-------|--|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| | | Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2025 | | | | | | | | | | | | |
| | | Godkendt forrige år | | | | | | | | | | | | |
| | | (alle tal er angivet i hele tusinde kr.) | | | | | | | | | | | | |
| Tekst | | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
| 2059 | Renovering af badeværelser | | | | | | | | | | | | | |
| | Udsiktning af køkkener inkl. vask og armatur | | | | | | | | | | | | | |
| 166 | Løbende udsk. Af badekar | | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 |
| 164 | Løbende udsk af håndvask inkl armatur | | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 41 | 42 | 43 | 44 | 46 | 47 | 48 |
| 165 | Løbende udsk af bruse armatur | | 10 | 10 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 14 |
| 158 | Løbende udsk. af gulve | | 50 | 52 | 53 | 55 | 56 | 58 | 60 | 61 | 63 | 65 | 67 | 69 |
| | Årets forbrug, Linjer Bad/køkken | 0 | 100 | 103 | 106 | 109 | 113 | 116 | 119 | 123 | 127 | 130 | 134 | 138 |
| | Udgifter pr. år køkkener | | 162 | 167 | 172 | 177 | 182 | 188 | 193 | 199 | 205 | 211 | 218 | 224 |
| | Udgifter pr. år bad | | 103 | 107 | 110 | 113 | 116 | 120 | 124 | 127 | 131 | 135 | 139 | 143 |
| | Udgifter pr. år toilet | | 17 | 17 | 18 | 18 | 19 | 19 | 20 | 20 | 21 | 22 | 22 | 23 |
| | Ændring i årets forbrug på DV | | 182 | 188 | 193 | 199 | 205 | 211 | 217 | 224 | 231 | 238 | 245 | 252 |
| | Oprindeligt årets forbrug på DV | | 4.188 | 2.206 | 3.960 | 3.056 | 26.803 | 3.439 | 2.892 | 3.243 | 3.034 | 14.238 | 4.407 | 3.315 |
| | Ny "Årets forbrug" | | 16.669 | 4.370 | 2.393 | 4.153 | 27.008 | 3.650 | 3.110 | 3.467 | 3.265 | 14.476 | 4.652 | 3.567 |
| | Hentegørelser | | 4.100 | 4.573 | 4.710 | 4.851 | 4.997 | 5.301 | 5.460 | 5.624 | 5.793 | 5.967 | 6.146 | 6.330 |
| | Oprindelig finansiering | | 5.986 | 0 | 0 | 0 | 15.300 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | -18.431 Ekstra finansiering køkken/bad | | | | | | 850 | | | | | 700 | | |
| | Saldo pr. 31/12 | | 5.912 | 6.115 | 8.432 | 9.130 | 10.872 | 6.813 | 9.164 | 11.321 | 13.849 | 6.040 | 7.533 | 10.297 |
| | | | | | | | | | | | | | | |

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 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/toilet- og bruserum 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

Ligesom selve moderniseringen er en god anledning til at få udført øvrige og nødvendige vedligeholdelsesarbejder i boligerne, er en fraflytning også en anledning til at udføre arbejderne 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 med at opgradere afdelingens boliger ift. vedligeholdelsesstand, tidssvarende og attraktivitet. Huslejen i disse boliger vil afspejle de forbedringer, der foretages i tomgangsperioden. Tomgangslejen vil desuden være en del af sagsudgifterne i de enkelte boliger.

Forslag 3.1

Indførelse af kollektiv råderet i afdeling 24.

Motivation: Forbedring af beboernes mulighed for at holde køkken og bad i ordentlig stand med finansiering via huslejen. Mulighed for afdelingen for at sikre kontrol med kvaliteten af materialer og udførelse via leverandøraftaler.

Forslag 5.0

Afdeling 24 Skovgårdsparken deltager i Den boligsociale helhedsplan

Baggrund

Skovgårdsparken er pr. 1. december 2023 på statens liste over parallelsamfund. En boligsocial indsats kan være et greb til at komme af listen. Derfor er der taget initiativ til at lave en boligsociale indsats for både afdeling 24 i AAB og afdeling 3 i Brabrand Boligforening.

Indstilling

Afdelingsbestyrelsen indstiller at afdelingsmødet beslutter at indgå i den boligsociale indsats.

Formål og indhold

Indsatsen skal styrke fællesskaber og trivsel i boligområdet samt højne beboernes uddannelsesniveau gennem vejledning, fritidsjob og andre tiltag.

Ud over dette vil der være en jobindsats og adgang til alle øvrige indsatser i den boligsociale indsats for Gellerup og Toveshøj herunder bydelsmødre, baba og ungeråd.

Økonomi

En boligsocial indsats er et samarbejde mellem Aarhus Kommune, AAB og Brabrand Boligforening. Indsatsen finansieres af støtte fra Landsbyggefonden og de tre parter. Udgiften for afdeling 24 er ca. 100.000. kr. om året, men AAB's organisationsbestyrelse har besluttet at refundere hele udgiften. Derudover får helhedsplanen mulighed for at bruge lokaler i fælleshuset uden beregning. Dermed er der ingen udgifter for afdelingen ved forslaget.

Tidsramme

Den boligsociale indsats vil starte 1. august 2024 og løbe frem til 31. juli 2026. Inden ophør skal det afgøres, om Skovgårdsparken skal indgå i en ny ansøgning om en boligsocial indsats gældende fra 1. august 2026.