

Bilag til forslag om fremtidssikring og kollektiv råderet

Strategi for fremtidssikring.

En almen afdeling skal henlægge midler til at kunne finansiere fremtidige vedligeholdelsesopgaver og udskiftninger. Hvis ikke, påføres fremtidige beboere uforholdsmæssigt store huslejestigninger for at kunne rette op på den for lave opsparring i de foregående år.

Det nuværende niveau for henlæggelser i afdeling 72 Nygade, er p.t. for lavt, specielt fordi der er et historisk efterslæb.

Hvis henlæggelsen ikke stiger mere end de indregnede 3%, vil det betyde at huslejen vil stige ekstraordinært i 2029, 2030, 2034 og 2045. Samlet vil det være en yderlig stigning på 20,3% og der vil komme en stor stigning igen i 2059 (ca. 24,4% i 2026 niveau). For at hente efterslæbet skal henlæggelsen stige kr. 120.000 ekstra *pr. år*, i en 15-årig periode. Dette vil betyde af afdelingen selv kan finansiere de fremtidige arbejder, ved lånebehov vil henlæggelsen kunne nedsættes med låneydelsen, i de år der vil være et lånebehov. Der vil dermed ikke blive behov for en ekstraordinær stigning i huslejen til den tid i forhold til den nuværende vedligeholdelsesplan.

I fremtidssikringen er der taget hensyn til:

- Gradvis forøgelse af henlæggelserne, så fremtidige låneoptag ikke får indflydelse på fremtidige huslejestigninger, da låneydelsen finansieres via nedsættelse af henlæggelsen. Henlæggelsen hæves med kr. 120.000 **pr. år** i 15 år, ud over de normale justeringer.
- Genåbning af den kollektive råderet – se mere under note 1.

For at realisere dette ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne, så de samlede henlæggelser er følgende samt en huslejestigning i % på grund af stigning i henlæggelsen.

År	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Samlet henlæggelse (1.000 kr.)	3.533.	3.620	3.500	3.730	3.963	4.704	4.687
huslejestigning til lån og henlæggelse	3,7%	3,6%	3,5%	3,4%	3,4%	3,3%	3,2%

Det forventes, at de efterfølgende år vil kunne forløbe således:

År	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Samlet henlæggelse (1.000 kr.)	4.929	5.175	5.836	6.088	6.345	6.605	6.869	7.137
Ca. ekstra husleje- stigning til lån og henlæggelser	3,2%	3,1%	3,1%	3,0%	3,0%	2,9%	2,9%	2,8%

De anførte huslejestigninger er vejledende og stammer alene fra udviklingen i henlæggelser og låneoptag. Udover denne vil der komme huslejestigning som følge af den almindelige prisudvikling på afdelingens øvrige omkostninger. Hvis der i perioden skulle vise sig overskud ved budgetlægningen fx pga. regulering af tidligere overskud, er det afdelingens ønske, at disse midler bruges til at forøge henlæggelserne yderligere i det pågældende år med henblik på at mindske fremtidige huslejestigninger.

Denne strategi skal behandles på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år, altså næste gang i forbindelse med budget 2031.

Note 1. Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken bad og toilet

For at afdeling 72, Nygade kan åbne op for moderniseringer af køkken og badeværelse 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 2027 og afdelingens vedligeholdelsesplan.
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse.
3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener og bad, 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.
5. At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier. Leverandørerne er i øjeblikket HTH og Kreum.
6. Hvis Driften vurderer, at der bliver behov for at udskifte et køkken i forbindelse med flytning, skal indflytter først høres om der i stedet for kollektiv råderet ønskes at gøre brug af individuel råderet. (Indflytter har større indflydelse på valg og indretning af køkken ved brug af individuel råderet).

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken og badeværelse, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen for det enkelte år, samt beløbsgrænsen for moderniseringerne.

	Pulje til boende pr. år	Pulje til flytteboliger pr. år (såfremt indflytter ønsker det)	Samlet pulje pr. år	Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen og 100 pct. af tilvalgsarbejder og ekstraarbejder
Køkken	2,45 (2027)	1	3,45 (2027)	80.000
Badeværelse	1,3 (2040)	1	2,3 (2040)	120.000

At genåbne kollektive råderetsarbejder i afdelingen ud fra 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 fra 2027 og badeværelse fra 2040
- At lejer har frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier
- At beløbsgrænsen for arbejderne er som angivet ovenfor

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, bad og toilet i forvejen som afdelingen skal vedligeholde, giver det også mening, at en del af det nye køkken eller bad og 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.

På dette afdelingsmøde introducerer vi den nye model for kollektiv råderet, og de valg som afdeling 72 Nygade kan tage. Og for at genåbne kollektiv råderet i afdelingen, kræver det at afdelingsmødet vedtager rammerne for den nye model, som beskrevet i forslaget ovenfor.

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.