

Politik for henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Formål

I ALBOA ønsker vi at sikre tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i vores afdelinger.

Antallet af fraflytninger pr. år ligger på et meget stabilt niveau, men det kan være svært at forudsige det årlige antal fraflytninger i de enkelte afdelinger, derfor arbejder vi i ALBOA ud fra nogle overordnede principper for at sikre at der er henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger.

Lovgrundlag

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er beskrevet i Lov om leje af almene boliger §26, samt i Bekendtgørelse om drift af almene boliger kapitale 14, §65 stk. 1.

Her fremgår det, at boligorganisationens afdelinger årligt skal henlægge passende beløb til:

- Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning eller betaling af normalistsandsættelse, i det omfang udgifterne hertil ikke påhviler fraflyttede lejere i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter §26 i lov om leje af almene boliger.

Henlæggelser

ALBOA har vedtaget, at henlæggelsesmålet for henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er, at henlæggelserne skal kunne dække en normalistsandsættelse på 20% af afdelingens lejemål med en kvadratmeterpris på 350 kr. (2023-sats).

Lejere optjener 1% af normalistsandsættelsen pr. måned de bor i lejemålet, lejere vil efter 8 år og 4 måneder have optjent en fuld normalistsandsættelse af lejemålet, som betales af afdelingen. Afdelingen overtager altså løbende en andel af normalistsandsættelsen af lejemålene i afdelingen og det skal afdelingen henlægge til.

Små afdelinger med lang boperiode

I nogle af ALBOAs afdelinger er den gennemsnitlige boperiode meget høj, det er specielt i de små og meget attraktive afdelinger. Det betyder, at en meget stor andel af fraflytningerne i de afdelinger er fraflytninger, hvor afdelingerne skal dække den fulde normalistsandsættelse, samt istandsættelsesomkostninger til slid og ælde. Her vil man fortsætte arbejdet med det overordnede mål for henlæggelser, men med en forhøjet kvadratmeter pris på 500 kr. (2023-sats).

Digital flytning og udbud

I ALBOA har vi fået digitaliseret afdelingernes tegningsmateriale og opmålt alle lejemål, så vi kan gennemføre digitale fraflytninger samt udbyde rammeaftaler på malerarbejde, gulvafslibning og håndværkerrensning.

Det første udbud af rammeaftalerne blev udført i 2018. Afdelingerne er fordelt i 8 puljer, som deltagerne i rammeudbuddet kan byde ind på. Rammeaftalerne udbydes hvert 4. år og skal sikre konkurrencedygtige priser, fornuftig huslejeudvikling og højere kvalitet.