



EN KORT FORKLARING:

HVAD ER EN ALMEN BOLIG?

- OG HVAD MED ØKONOMIEN?



BOLIG



BEBOERDEMOKRATI



BUDGET OG ØKONOMI



BL
DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

AARS

www.aarsbo.dk

Det er godt at
**BO
GODT**

DER FINDES TRE PRIMÆRE TYPER AF ALMENE BOLIGER: **FAMILIEBOLIGER, UNGDOMSBOLIGER OG ÆLDREBOLIGER**

Hvad er det der gør de almene boliger særlige?

Som noget unikt dansk, bliver almene boliger drevet non-profit og ud fra beboer-demokratiske principper. De to faktorer er den største forskel på at bo til leje i en almen boligforening og et privat boligselskab.

Almene boliger er et tilbud til alle. Knap en million mennesker bor i de næsten 600.000 almene boliger, der ligger over hele landet i alle danske kommuner.



Beboerdemokratiet er fundamentet i den almene boligsektor. De almene boligforeninger arbejder efter de love, der er vedtaget af Folketinget. Af lovgivningen fremgår det klart, at der er beboerdemokrati i en almen boligforening.

Som beboer i en almen boligforening, har du og de andre beboere indflydelse på, hvad huslejen skal bruges på i din boligafdeling. På helt demokratisk vis bestemmer flertallet, men beboerdemokratiet handler også om fællesskab og om at skabe noget sammen.

Der skal holdes mindst ét afdelingsmøde for beboerne om året, hvor afdelingens budget for det kommende år skal behandles, og husordenen skal vedtages. Det vil sige at det er afdelingsmødet der træffer afgørelse om, hvilken vedligeholdelse, fornyelse og hvilke forbedringsarbejder der skal foretages i afdelingen, ligesom det er beboerne der fastlægger reglerne for eventuelle fælles områder som festlokaler, vaskerier, legepladser osv. Det er også på afdelingsmødet at beboerne vælger en afdelingsbestyrelse, som er bindeleddet til administrationen. Alle i afdelingen har mulighed for at stille op til valg.

Men det er nu noget ganske særligt, at beboerne på afdelingsmødet har den fulde ret til at bestemme hvad der skal ske i deres almene boligafdeling – for afdelingsmødet er boligafdelingens øverste myndighed. Det er derfor vigtigt at møde frem og deltage i debatten i din afdeling, når der indkaldes til afdelingsmødet.



**"AFDELINGSMØDET ER
KRUMTAPPEN I
BEBOERDEMORATIET"**

Finansiering af en almen boligafdeling, kommer flere steder fra. En del kommer således fra kommunal grundkapitaltilskud, en del kommer fra beboernes indskud mens resten som regel kommer fra realkreditlån. Beboerne betaler således en del af anskaffelsessummen hvert år via huslejen (kapitaludgifter). Når lånet til anskaffelsessummen er betalt, fastholdes beboerbetalingerne. Den overføres herefter til Landsbyggefonden og til boligforeningens egen dispositionsfond.

Landsbyggefonden anvendes bl.a. til at støtte renoveringer, boligsocialt arbejde mv. Boligforeningens egen dispositionsfond er derimod en særlig sikkerhedskapital til støtte ved fx lejeledighed, nødvendige renoveringer mv. i egne afdelinger.

Balanceleje er ikke et begreb som mange kender til, men i en almen boligforening er det fundamentalt for økonomien – og beregningen af den enkelte afdelings husleje. Som før nævnt er en almen boligforening drevet non-profit – det betyder at der ikke er nogen der skal tjene penge på de almene boliger. Det skal løbe rundt, men der skal ikke være overskud eller underskud i boligafdelingen. Huslejen er således omkostningsbestemt, og indtægter og udgifter skal balancere. Huslejen for det kommende år bliver fastsat på det årlige afdelingsmøde hvor budgettet gennemgås. På næste side kan du læse mere om hvad den enkelte udgiftspost egentlig dækker over, samt hvordan du, som beboer, kan have indflydelse på udgifternes størrelse.

"VI MANGLER PENGE I VORES AFDELING – KAN VI IKKE BARE FÅ NOGEN FRA EN ANDEN AFDELING?"

Nej – det kan man ikke. En almen boligforening er nemlig også særegen på den måde, at hver enkelt boligafdeling er en fuldstændig selvstændig økonomisk enhed. Det vil sige, at boligorganisationen ikke kan eller må overflytte beløb til hverken en eksisterende afdeling eller et nybyggeri fra en anden afdeling.

"AT BO I EN ALMEN BOLIG, ER BÅDE PRAKTISK OG ØKONOMISK"

Når du er beboer i en almen bolig, skal du fx ikke selv vedligeholde bygninger, fælles grønne områder, døre, vinduer, vandhaner osv., ligesom boligforeningen skal vedligeholde og foretage nødvendig udskiftning af fx køleskabe, komfurer mv. som er installeret af boligforeningen.

Du behøver heller ikke at tænke på hverken ejendomsskat eller bygningsforsikring (husk dog altid at tegne din egen indboforsikring, da bygningsforsikringen IKKE dækker eventuelle skader på dit eget indbo). Der er dog også dele af din bolig som du har pligt til at vedligeholde (fx din have) – dette kan du læse mere om i din afdelings vedligeholdelsesreglement.

Du kan føle dig tryk i dit hjem med gode rammer omkring din boligsituation og din hverdag, hvor der bliver taget hånd om tingene. Aars Boligforening sørger for røgalarmer i vores boliger, ligesom der er installeret hjertestartere i 12 afdelinger – hvis du mangler en oversigt over de er placeret, så kontakt gerne administrationen.



Budgettet består af en række udgifter. Nogle udgifter er lovbestemte - dem kan der ikke "rokkes" ved. Andre udgifter er afhængige af din og dine naboers "opførsel", og endelig er der de udgifter, som er afhængige af de beslutninger som I tager i fællesskab på jeres afdelingsmøde. Nedenfor kan du se en kort gennemgang af de enkelte poster i budgettet:

De udgifter, som du ikke har direkte indflydelse på, er følgende:

- Nettokapitaludgifter (konto 101-105)
- Ejendomsskatterne (konto 106)
- Renovation (konto 109)
- Bidrag til dispositionsfonden i din boligorganisation (konto 112.2)
- Bidrag til arbejdskapitalen i din boligorganisation (112.3)
- Bidrag til Landsbyggefonden - gælder afdelinger, der er ældre end fra 1970 (konto 113)
- Forsikringer (konto 110)
- Administrationsbidraget til boligorganisationen (konto 112.1)
- Ydelser på lån, som afdelingen har optaget (konto 125-128)

De udgifter, som er afhængige af din og dine naboers adfærd er følgende:

- Vandafgift/vandafledelsesafgift - er kun med i budgettet hvis der er fælles afregning (konto 107)
- El/varme til fællesarealer - fx el til udendørsbelysning (konto 111)
- Udgifter i forbindelse med istandsættelse ved fraflytninger og indflytninger (konto 121/117)
- Tab ved lejeledighed og fraflytning (konto 123/129/130) - hvis du fx ved, at der er et ledigt lejemål i din afdeling, så vær en god ambassadør og hjælp på den måde med at finde en ny beboer

De udgifter, som I mere direkte kan påvirke via jeres beslutninger på det årlige afdelingsmøde er følgende:

- Renholdelse - her føres udgiften til løn, drift af værksteder (herunder IT) og efteruddannelse mv. af ejendomsfunktionærer og rengøringspersonale. Disse omkostninger fastsættes af boligorganisationen. Omkostningen bliver herefter fordelt ud fra de faktisk anvendte timer i din afdeling - og dem kan du være med til at påvirke via de beslutninger I tager på afdelingsmødet, fx hvilke arbejder I selv ønsker at udføre/hvilke arbejder I ønsker at ejendomsfunktionærerne skal udføre og hvor ofte (konto 114)
- Den almindelige vedligeholdelse - de vedligeholdelsesudgifter, der opstår "hen ad vejen" i løbet af året (konto 115)
- Den planlagte vedligeholdelse - den vedligeholdelse, som afdelingsmødet beslutter, og man kan forudse. Vi ved ca. hvornår arbejdet skal udføres, og hvad det koster, derfor sparer vi op til at udføre disse opgaver. Vi henlægger (sparer op) til bygningsdeles vedligeholdelse, fx vinduer, tage mv. Det gør vi, fordi alle beboere slider på bygningerne i den periode, de bor i afdelingen, og de skal derfor være med til at betale en andel af slitagen (konto 120/116)
- Istandsættelse af boliger (konto 121)
- Drift af fælleslokaler og fællesvaskeri (konto 118)
- Indtægter ved udlejning af fælleslokaler og drift af fællesvaskeri (konto 203)
- Diverse udgifter til afdelingsbestyrelsens arbejde og andre beboeraktiviteter (konto 119)

"Den korte forklaring" er udarbejdet ud fra materiale udarbejdet af BL - Danmarks Almene Boliger, og der henvises hertil for yderligere information.