

Boligorganisationen Ruinerne _ Afdeling Hammershusvej

Handleplan for henlæggelser og langtidsplan

Efter renovering fremstår afdelingen rustik og med autentisk arkitektur



Ny lovgivning betyder at afdelingen skal kunne fremvise en langtidsplan med budgetterede udgifter over 30 år. Det betyder også at henlæggelser skal være tilstrækkelige over en periode på mindst 30 år.

Afdelingens langtidsplan er derfor blevet opdateret, og denne handleplan skal være med til at sikre at der over en periode på 30 år, altid er sammenhæng mellem de budgetterede udgifter til afdelingens vedligeholdelse og fornyelser, og de henlæggelser afdelinger sparer op.

I handlingsplanen beskrives de muligheder der er for at opnå en tilstrækkelig opsparing, som krævet i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger" kapitel 14.

Forudsætninger for handleplanen:

- Afdelingen optager ikke lån til vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder.
- Afdelingen finansierer ikke forbedringer og nyanskaffelser via langtidsplanen

Øvrige opmærksomhedspunkter:

- Afdelingen har fået gennemført en omfattende helhedsplan inden for de sidste 10 år.

Aktuelt henlæggelsesniveau:

Afdelingen har en saldo på kto. 401 (henlæggelser) efter regnskabet 2021: 16.189.518 kr.

Afdelingen henlægger i henhold til budget for 2023: 8.793.000 kr.

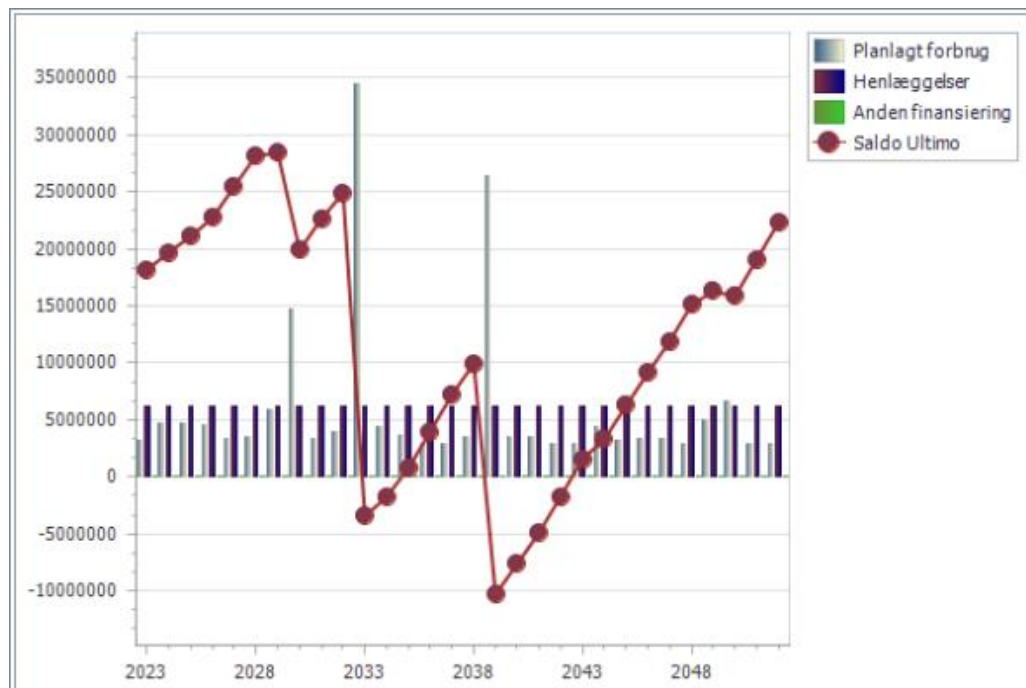
Henlæggelserne svarer til 181 kr. / m², hvilket vurderes at være helt utilstrækkeligt til at imødekomme de udgifter der er budgetteret inden for den kommende budgetperiode.

I langtidsplanen er henlæggelsesniveauet lineært over de næste 30 år, hvilket er i overensstemmelse med lovgivningens krav om passende henlæggelser, da det dermed kan konstateres om det er muligt at gennemføre de vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, som afdelingen er forpligtiget til via langtidsplanen.

I grafen herunder er henlæggelsesniveauet over de kommende 30 år sat til 181 kr. / m², som er det seneste godkendte henlæggelsesniveau.

Ved fastlæggelse af henlæggelsesniveauet skal der altid regnes 30 år frem fra det givne udgangspunkt.

Nedenfor ses udviklingen frem til 2052:



2030: Resten af tagene udskiftes, samt tagrender og nedløb

2035: Udskiftning af vand-, varme installationer i terræn, samt opretning af belægninger

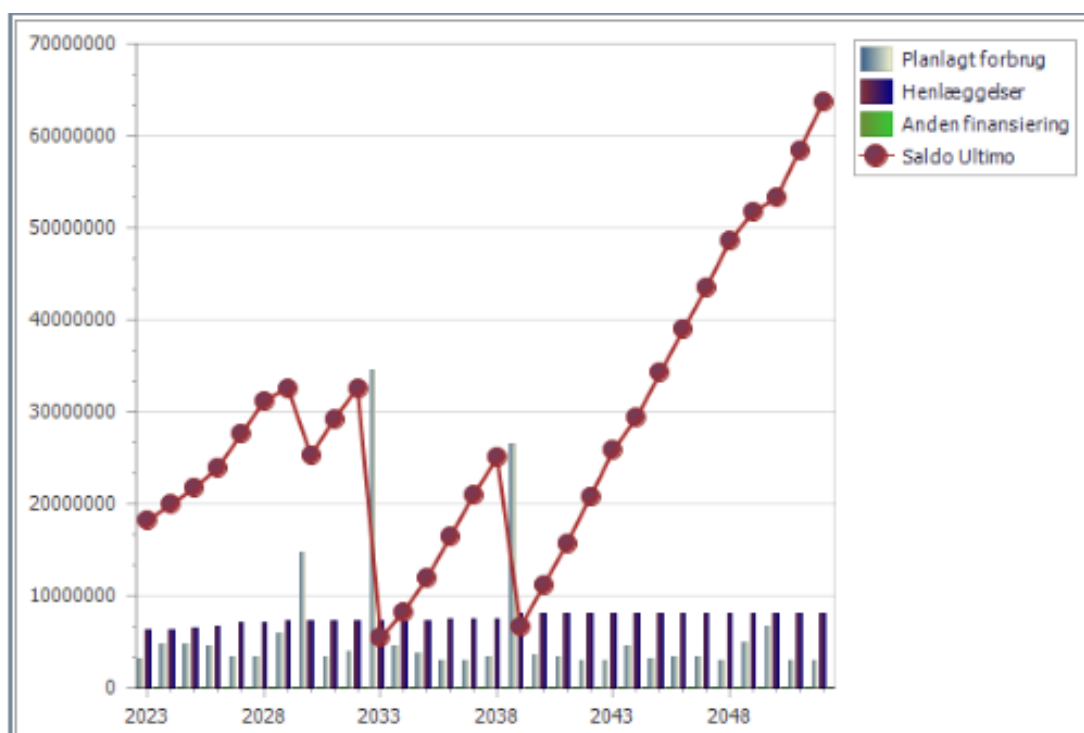
2039: Vinduer skiftes

Afdelingen betaler ydelser på lån til forbedring og bygningsrenovering. Der er optaget lån til:

Overdækninger	Ydelse: 954.000 kr./år	Udløb: 2027
P-pladser og stikveje	Ydelse: 218.000 kr./år	Udløb: 2028
Ejendomskontor	Ydelse: 109.748 kr./år	Udløb: 2035
Brugsvandsinstallation	Ydelse: 557.717 kr./år	Udløb: 2038
Materialegård	Ydelse: 118.081 kr./år	Udløb: 2048

Tagrenovering etape 1. Ydelse: 1.664.428 kr./år Udløb: 2043

I nedenstående diagram ses det hvordan udviklingen i afdelingens henlæggelser påvirkes, hvis henlæggelserne generelt øges fra 2024, *samtidig med* at udgiften til forbedringslån også lægges ind som henlæggelser, efterhånden som de udløber. (undtaget ydelse for tagrenovering etape 1)



Som det fremgår af grafen for planlagt forbrug, er arbejder fordelt anderledes, da flere bygningsdele er planlagt udskiftet til den absolut sidste beregnede levetid. Det giver lidt mere luft, men kræver tilsvarende mere løbende vedligeholdelse.

Opsparing frem mod afslutningen af langtidsplanen er kun akkurat tilstrækkelig, da eksempelvis vandinstallationer, varmeinstallationer og faldstammer må forventes at skulle udføres i perioden umiddelbart efter nuværende budgetperiode.

Køkkenudskiftninger og udskiftning af badeværelser er ikke gennemført som langtidsplansarbejder, men beboerne er henvist til råderetten. I langtidsplanen er der afsat et årligt beløb til afdelingens forpligtigelse ved udskiftning af køkken og bad.

Det skal forventes at der med baggrund i de aktuelle ændringer i driftsbekendtgørelsen, vil komme mere fokus på brugen af råderet i forbindelse med boligorganisationens styringsdialogmøder med kommunen.

Anbefaling:

Det anbefales at afdelingen hæver henlæggelsesniveauet fra de nuværende 181 kr./m², til mindst 239 kr./m². Det vil medføre en huslejestigning i en 70 m² bolig på ca. 338 kr./md.

For at imødegå en så stor huslejestigning bør afdelingen lægge en plan for hvordan henlæggelserne kan stige, uden for store spring i huslejen.

Henlæggelserne kan derfor planlægges så en stigning frem mod 2049 kan gennemføres ved:

2023 -2027:	Henlæggelser stiger med 4 kr./ m ² /år	Huslejestigning v. 70 m ² : ca. 23 kr. / md
2028	Henlæggelser stiger med 27 kr. / m ² /år	Låneydelse overdækninger (- huslejestigning)
2029:	Henlæggelser stiger med 6 kr. / m ² /år	Låneydelse P-pladser mm. (- huslejestigning)
2036	Henlæggelser stiger med 4 kr. / m ² /år	Låneydelse ejendoms kontor (- huslejestigning)
2039	Henlæggelser stiger med 16 kr. / m ² /år	Låneydelse brugsvandsinst. (- huslejestigning)
2049	Henlæggelser stiger med 4 kr. / m ² /år	Låneydelse materielgård (- huslejestigning)

Afdelingen har nu et henlæggelsesniveau som i nutidskroner lever op til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen. En forudsætning for ovenstående er at driften har særligt fokus på installationer og bygningsdele med levetider, som inden for en kort årrække udløber.

Andre tiltag afdelingen kan gennemføre for at frigive midler til øgede henlæggelser vil være:

Fælles udbud og indkøb af drift og vedligeholdelsesarbejder
Samdrift med øvrige afdelinger i videst mulige omfang

Konklusion:

Det nuværende henlæggelsesniveau er utilstrækkeligt i forhold til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

Boligorganisationen er ansvarlig for at afdelingens henlæggelser er passende og tilstrækkelige.

Afdelingen risikerer store huslejestigninger og skal sammen med boligorganisationen drøfte hvordan drift- og vedligeholdelse kan foregå mest effektivt i forhold til økonomien.

Ydelser til lån for modernisering af opgange og altaner er ikke påbegyndt, og skal derfor indtænkes i den kommende huslejudvikling.