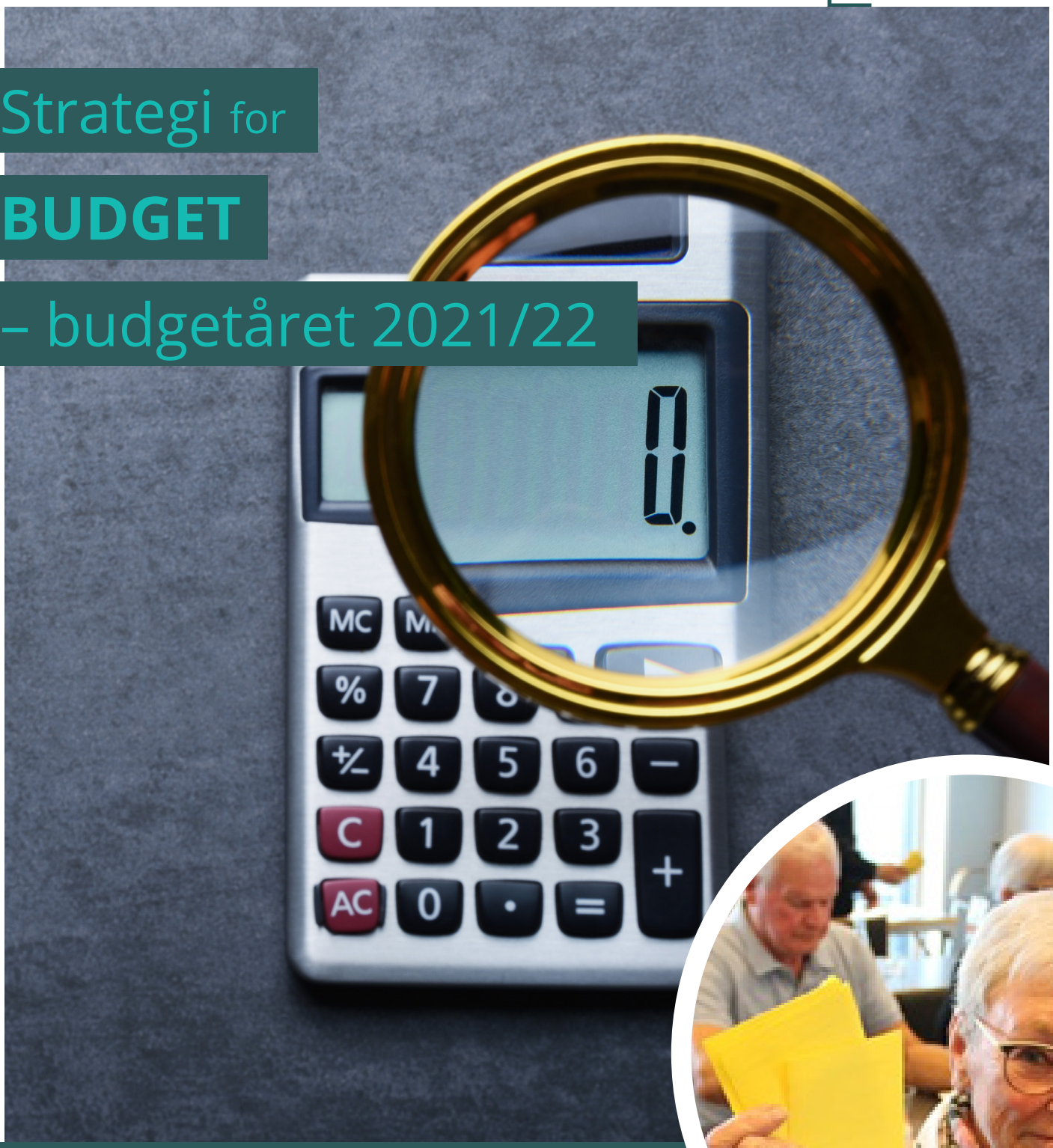
Strategi for BUDGET – budgetåret 2021/22



Bo-Vita

Vedtaget på møde i organisationsbestyrelsen
den 19. maj 2020

STRATEGI for BUDGET

INDSTILLING OG BUDGETMÅL

INDSTILLING

Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen for Bo-Vita vedtager:

- Mål for afdelingernes budget 2021/22.
- Tidsplan for budgetlægningen
- Mål og handlinger for boligafdelingerne (se bilag)
- Godkender, at der ikke besluttes nyt i forhold til pointgivning af boligafdelingerne, og at metoden behandles på bestyrelsens strategiseminar.

BUDGETMÅL

Det foreslås, at organisationsbestyrelsen godkender følgende mål for budgetstrategien 2021/22 i Bo-Vitas boligafdelinger:

- Evaluering af Bo-Vitas effektiviseringsmål i forhold til regnskaberne i 2014 om at spare 15 mio. kr. senest i 2020[1]
- At henlæggelser til konto 120[2] (planlagt, periodisk vedligeholdelse) fastlægges til minimum at være på 240 kr. pr. m^2 i gennemsnit inden 2022/23
- At henlæggelser på konto 401 minimum er 500 kr. pr. m^2 i gennemsnit inden år 2024/25 (medmindre, der er vedtaget en helhedsplan inden da)
- At de fremtidige rammer for kollektiv råderet er afklaret med Københavns Kommune i 2020
- At der på konto 402 minimum henlægges et års gennemsnitsforbrug inden for de sidste fire år[3]
- At der på konto 405 minimum henlægges det dobbelte af 313 kr. (2013-priser) pr. bolig som følge af lovændring omkring, at dispositionsfonden som udgangspunktet dækker alle tab over 313 kr. pr. bolig
- At boligafdelingernes årsresultat evalueres årligt for evt. justering i budgetlægningen
- At der tilstræbes en jævn huslejeudvikling.

1, 2 og 3: Se noteforklaringer næste side.

BUDGETMÅL

- Huslejen skal som minimum følge den langsigtede udvikling i nettoprisindekset fraregnet evt. effektiviseringsgevinst:

  Nettooverskud bruges til konsolidering på konto 401 (planlagt, periodisk vedligeholdelse). I tilfælde af underskud kan konto 120 nedsættes midlertidigt, hvis opsparingen på konto 401 gør det muligt i den pågældende afdeling.

1) Jf. BL's aftale med regeringen og KL om effektivisering af driften i de almene boliger. Besparelserne omfatter ikke - oprindeligt lån, ejendomsskat, planlagt vedligehold og LBF-projekter, og der korrigeres for udvikling i beboersammensætning samt for pris- og lønudvikling.
2) Der henlægges årligt i afdelingerne passende beløb til fornyelse af tekniske installationer og hovedistandsættelse af afdelingernes ejendomme, jf. driftsbekendtgørelsens kapitel 14. Fra 1. januar 2022 omfatter vedligeholdelses- og fornyelsesplanen mindst de kommende 25 år, og pr. 1. januar 2024 omfatter planen mindst de kommende 30 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen. Ligger tidspunktet for genanskaffelsen efter de nævnte mindste antal år, fastlægges i slutåret i planen et relativt beløb, som årligt hæves og forbliver i slutåret frem til, at tidspunktet for genanskaffelsen ligger inden for vedligeholdelses- og fornyelsesplanens mindste antal år. Henlæggelser til planlagt, periodisk vedligeholdelse skal som udgangspunkt være gennemsnitlig 180 kr. pr. m^2 medmindre særlige forhold gør sig gældende. Ved vurdering af henlæggelserne skal tages højde for bygningens alder, større renoveringsarbejder (gennemført for nylig, under gennemførelse eller forestående), elevatorer og ventilationsanlæg samt bebyggelsens husstandsmæssige og sociale sammensætning.
I budgetlægningen tages udgangspunkt i følgende vejledende henlæggelsesniveau, hvor der ved byggeriets ibrugtagen afsættes min. 60 kr. pr. m^2. Årligt tillægges 10-20 kr. pr. m^2 indtil 240 kr. pr. m^2. Er henlæggelserne under det relevante måltal, skal de hæves over en 1–3-årlig periode.
3) Gælder kun for boligafdelinger med A-ordning.

TIDSPLAN

Følgende tidsplan foreslås for udarbejdelse af regnskaber for 2019/20, 2021/22, evaluering af budgetstrategi 2020 og fastlæggelse af budgetstrategi for 2021:

- Forvaltningskonsulent og driftschef/-konsulenter gennemfører afsluttende budgetkontrol af boligafdelingernes driftsregnskab 2019/20 fra juni–juli 2020 samt svarer på spørgsmål fra økonomiafdelingen og revisionen. Derudover gennemgås udkast til driftsregnskab inden for 24 timer fra august til oktober 2020.

- Forvaltningskonsulenter afholder regnskabsmøder med afdelingsbestyrelserne fra august til oktober 2020, hvor eksterne og varmemestre ikke kan deltage.

- Regnskaberne for 2019/20 skal være behandlet i boligafdelingerne senest i oktober 2020 med henblik på organisationsbestyrelsens godkendelse af regnskabet i november 2020.

- Driftschef og -konsulenter gennemfører afdelingstjek fra august til november 2020, hvor vedligeholdelsesplaner for 2021/22 gennemgås sammen med de respektive afdelingsbestyrelser. Driftschef og –forvaltningskonsulenter gennemfører kvalitetskontrol af vedligeholdelsesplaner i forhold til budgetstrategiens mål i forbindelse med 24-timers-gennemgang af forslag til driftsbudgetter for 2021/22 fra december 2020 til januar 2021.

- Der afholdes budgetmøder med afdelingsbestyrelserne fra januar til februar 2021 (eksterne og varmemestre kan ikke deltage).

- Driftsbudgetter for 2021/22 skal i alle afdelinger være behandlet senest februar 2021 med henblik på organisationsbestyrelsens godkendelse på møde i marts 2021 (huslejeændringer varsles med 3 måneder).

- Forvaltningskonsulenter opdaterer relevante oplysninger vedr. ejerforeninger, gård- og vejlaug o.l. til brug for driftschef/-konsulenter i marts 2021.

- Driftschef gennemfører afdelingstjek fra maj til november 2021, hvor vedligeholdelsesplaner for 2022/2023 gennemgås med de respektive afdelingsbestyrelser. Driftschef afleverer inden udgangen af november 2021 vedligeholdelsesplaner til økonomiafdelingen.

- Evaluering af budgetstrategi for 2020 og forslag til budgetstrategi 2021 med budget- og afdelingsmål, tidsplan og pointgivning godkendes endeligt på organisationsbestyrelsens møde i maj 2021.

POINTGIVNING

Som en del af Budgetstrategi 2017 blev forslag til pointgivning af de enkelte boligafdelinger ud fra bygningsmæssige, boligsociale og økonomiske forhold vedtaget. Pointgivningen skal være med til at give klarhed og overblik over boligafdelingernes behov for støtte og indsatser.

a. Bygningsmæssige forhold

Der tildeles point efter en vurdering af lejlighedernes tidssvarende størrelse, badeværelser, køkken, fællesfaciliteter, tag, vinduer og udearealer (de samme kategorier, som fremgår af dokumentationspakken). Desuden gives der point for boligafdelingernes forbrug af el, vand og varme.

b. Boligsociale forhold

Boligsociale forhold er overvejende baseret på tal fra Københavns Kommune om andelen af personer på overførselsindkomster. Desuden indgår en vurdering af beboerdemokratiets styrke på baggrund af egen spørgeskemaundersøgelse samt tab ved fraflytning.

c. Økonomiske forhold

Økonomisk bliver boligafdelingerne primært vurderet ud fra forholdet mellem huslejen og markedslejen i området. Desuden tildeles point ud fra boligafdelingernes underskud, låneudgifter samt evne til at nå mål for konto 120, 121 og 123.

Pointtildeling og gruppeinddeling:
De bygningsmæssige og boligsociale forhold er i vægtningen ligestillet og de udgiftsgenererende faktorer svarer til de økonomiske faktorer. På den måde vurderes boligafdelingernes mulighed for at løse evt. bygningsmæssige og boligsociale udfordringer ud fra følgende pointskala:

- De bygningsmæssige forhold tildeles maks. 12 og min. 4 point.
- De boligsociale forhold tildeles maks. 12 og min. 4 point.
- De økonomiske forhold tildeles maks. 24 og min. 6 point.

Ud fra det samlede antal point kategoriseres boligafdelingerne i 3 grupper[4]:

1. Afdelinger med 26 point og derover.
   Er boligafdelinger, hvor de bygningsmæssige forhold, den boligsociale og økonomiske situation er af en sådan karakter, at der er brug for tiltag, der kan forudsætte ekstern medvirken i form af støtte fra Landsbyggefonden, kommunen, dispositionsfonden eller optagelse af større lån. Det kan fx være gennemførelsen af en fysisk helhedsplan eller et fremtidssikrings-projekt.

2. Afdelinger med 21 til 25 point
   Er boligafdelinger, hvor der er brug for nogle tiltag, som oftest kan gennemføres inden for afdelingens egen-økonomi. Det kan fx ske via øgede henlæggelser eller ved låneoptag. I nogle sager vil der kunne være behov for ekstern støtte – typisk fra dispositionsfonden.

3. Afdelinger med 20 point og derunder
   Er boligafdelinger, hvor tiltag som udgangspunkt kan gennemføres inden for afdelingens egen-økonomi. Det kan fx ske ved at hæve henlæggelser eller ved låneoptag. Undtagelsesvist kan der være behov for ekstern støtte – typisk i form af lån fra dispositionsfonden.

Pointgivningen er ikke opdateret siden 2017. Værktøjet har gennem årene været brugt i prioriteringen af Bo-Vitas indsats i de forskellige boligafdelinger. Siden 2017 har man haft en oplevelse af, at udfordringerne i boligafdelingerne er blevet mere ensartet, men der er også kommet nye udfordringer til i form af en øget oplevelse af utryghed og vores mere voldsomme klima.

Forvaltningen oplever, at vedligeholdelsesplanerne er utilstrækkelige i forhold til bygningernes behov, og at ressourcerne er blevet mere knappe.

Forvaltningen anbefaler, at der foretages en vurdering af behovet for den fremtidige pointgivning. Eventuelt kan metoden forenkles og have en større grad af fokus på vores nye udfordringer, hvilket eventuelt kræver opdatering af strategi for dispositionsfonden, trækningsret og arbejdskapitalen.

Mål og handlinger for boligafdelinger

I forlængelse af pointgivningen for afdelingerne er der udarbejdet en oversigt, som består af:

- En status for de centrale initiativer, som enten er gennemført eller iværksat inden for de sidste 10 år
- Mål og handlinger for de kommende år som en udmøntning af budgetmålene for Bo-Vita. Fastsættelse af 4-årige mål for hver boligafdelings samlede driftsudgifter er indarbejdet i årsmål for 2021, jf. driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 6.

[4] Note fra forrige side. Der er, som følge af de fremskridt, som er sket år for år, ændret i hvor mange point der skal til for at blive placeret i gruppe 1, 2 eller 3. For 5 år siden skulle der således 30 point eller flere til for at komme i gruppe 1. En placering i gruppe 2 krævede mellem 25 og 29 point. Og endelig skulle der under 25 point for at komme i gruppe 3. I 2012 var der 13 afdelinger i gruppe 1. Havde pointkravene været uændret siden 2012, ville antallet af afdelinger i gruppe 1 være 0 i dag.

Bilaget ”Status, mål og handlinger 2020” er vedlagt.