

Politik for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

Formål

I ALBOA ønsker vi, at vores boliger er og forbliver attraktive for både nuværende og fremtidige beboere. Det gør vi blandt andet ved at sikre tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelsesarbejder i de enkelte afdelinger.

Lovgrundlag

Henlæggelser til almene boligafdelingers drifts- og vedligeholdelsesarbejder er beskrevet i Lov om almene boliger §68, samt i Bekendtgørelse om drift af almene boliger kapitel 14, §63 stk. 1-4.

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

- Fornyelse af tekniske installationer
- Hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme

Det fremgår desuden, at henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan (langtidsplanen) og at beløbet fastsættes efter vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelse.

Pr. 1. januar 2024 skal langtidsplanen (som minimum) omfatte de kommende 30 år.

Langtidsplanen

Langtidsplanen skal give et overblik over, hvilke vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder der er aktuelle og hvornår i løbet af de kommende 30 år i afdelingen.

Det er ALBOAs politik, at langtidsplanen skal være retvisende og ajourført med alle de væsentligste bygningsdele og at alle vedligeholdelsesarbejder er identificeret og prissat. Langtidsplanen skal som minimum indeholde de 20 udvalgte bygningsdele, som er omfattet af Landsbyggefondens granskning (*Hvis bygningsdelen eksisterer i afdelingen*).

Der henlægges ikke til en fuld udskiftning af køkkener og badeværelser, men der henlægges til udskiftning af installationer, samt bordplade, blandingsbatteri og sanitet.

Langtidsplanerne i ALBOA bliver udarbejdet og årligt opdateret på baggrund af:

- **Teknisk gennemgang** - driftens anbefalinger
- **Markvandring** - afdelingsbestyrelsens idéer og ønsker
- **Serviceaftaler** - på faste vedligeholdelsesydelser
- **Tilstandsrapporter** - ekstern rådgiver
- **Lovpligtige bygningseftersyn** - brand, sprinkler, elevator mv.
- **Landsbyggefondens gennemgang** (granskning) i 2023/2024 og hvert 5. år fremover

Henlæggelser

På baggrund af langtidsplanen beregnes, hvor store årlige henlæggelser, der er nødvendige for at gennemføre planen.

ALBOA anvender som udgangspunkt ens henlæggelser, der fordeler henlæggelserne ligeligt over alle 30 år. Det gør vi, for at opnå en jævn huslejudvikling og minimere udsving i huslejen. Priserne på arbejderne indekseres årligt og derfor forhøjes henlæggelsesbeløbet ligeledes årligt med minimum nettoprisindekset.

Der kan være afdelinger, hvor det er nødvendigt at aftale et forløb omkring forhøjelse af henlæggelsesniveauet (trappeløsning), så der sker en gradvis stigning af henlæggelserne for at få langtidsplanen til at hænge bedre sammen.

For at sikre en robust langtidsplan skal afdelingerne som udgangspunkt oparbejde en "buffer" på 2 års henlæggelser ved årets ultimo.

Udgifter til større og udgiftskrævende arbejder, hvor man ikke kan nå at henlægge hele beløbet, skal angives som "anden finansiering", som dækker over f.eks. realkreditlån eller banklån, lån af egne midler, lån eller tilskud i ALBOAs dispositionsfond eller arbejdskapital, eller tilskud fra ALBOAs egen trækingsret.

Der kan jf. §67, stk. 2 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger ikke henlægges til moderniserings- og forbedringsarbejder.

Ansvar og roller

- **Organisationsbestyrelsen** har jf. Lov om almene boliger §14b, stk. 3, ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger og for at afdelingerne henlægger tilstrækkeligt.
- **Afdelingsbestyrelsen** skal i samarbejde med ALBOAs driftsafdeling sikre, at afdelingens langtidsplan indeholder tilstrækkelige henlæggelser. Budgettet fastlægges i forbindelse med den årlige markvandring og i samarbejde med ALBOAs økonomiafdeling. Afdelingsbestyrelsen fremsætter, hvert år et forslag til budget (med tilhørende langtidsbudget) for afdelingsmødet (jf. Lov om almene boliger §36).
- **Afdelingsmødet** godkender budgettet

Hvis afdelingsmødet nedstemmer budgettet og huslejestigningen på baggrund af stigning i henlæggelserne, kan organisationsbestyrelsen godkende og indstille budgettet til godkendelse hos kommunens tilsynsmyndighed.

Utilstrækkelige henlæggelser

Hvis en afdeling ikke har henlagt tilstrækkeligt og langtidsplanen derfor ikke hænger sammen, har organisationsbestyrelsen en lovmæssig forpligtelse til at påse, at efterslæbet indhentes hurtigst muligt. Det er der forskellige muligheder for:

- **Låneomlægning eller afvikling af overskud**
I forbindelse med låneomlægning, skal der foretages en vurdering af, om besparelsen kan overføres til henlæggelserne. Det samme gælder i forbindelse med afvikling af overskud. På den måde kan henlæggelsesniveauet løftes uden at det giver en huslejeforhøjelse.
- **Besparelser eller effektiviseringer i driften**
De enkelte afdelingers 4 års planer kan pege på muligheder for besparelser og effektiviseringer i driften.
- **Huslejestigning**
Hvis henlæggelserne i en afdeling er utilstrækkelige i henhold til langtidsplanen og afdelingens generelle vedligeholdelsesstand, så skal henlæggelserne øge, selvom det medfører en huslejestigning.

Henlæggelser i nybyggerier

Ved nybyggerier skal der fra start oprettes en drifts- og vedligeholdelsesplan, som sikrer en gradvis opbygning af henlæggelser til vedligeholdelse og fremtidige udskiftninger.

ALBOA har en politik om, at driftsbudgettet i en ny afdeling fra start skal omfatte et henlæggelsesniveau på ml. 125-150 kr. pr. m²/år.