

Budgetstrategi for Lejerbo København 2016 for budgetåret 2017/18

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen for Lejerbo København:

- vedtager budgetmål for afdelingernes budgetlægning 2017/18 godkender tidsplan for budgetlægningen
- godkender pointgivning af afdelinger (bilag vedlagt) og
- i forlængelse heraf vedtager mål og handlinger for afdelingerne (bilag vedlagt)

Budgetmål

Det foreslås, at Organisationsbestyrelsen godkender følgende budgetmål for

Budgetstrategi 2016 for Lejerbo Københavns afdelingers budgetlægning 2017/18:

- Udgifterne på konto 114¹(renholdelse) reduceres med 5 % pr. m² senest inden udgangen af 2017/18.
- Det er målet at få etableret udvidede driftssamarbejder senest medio 2016, således at der i alle teams er etableret sådan og at de omfatter alle afdelinger.
- Udgifterne på konto 115² (almindelig vedligeholdelse) reduceres med 10 % pr. m² senest inden udgangen af 2017/18.
- Udgifterne på konto 117² (istandsættelse ved fraflytning) reduceres med 10 % pr. m² senest inden udgangen af 2017/18.
- Henlæggelser til konto 120³ (planlagt, periodisk vedligeholdelse) fastlægges til i gennemsnit 140 kr. pr. m².
- Alle afdelinger ældre end 25 år skal have behandlet forslag om kollektiv råderet for nye køkkener inden 2016 med mindre modernisering af køkkener indgår i en helhedsplan for afdelingen.
- Opsparede henlæggelser på konto 402 skal fortsat være af et omfang, hvor der er henlagt det dobbelte af 1 års gennemsnitsforbrug for de sidste 4 år.⁴
- Opsparede henlæggelser på konto 405 skal være af et omfang, hvor der er henlagt minimum det dobbelte af 313 kr. (2013-priser) pr. lejlighed jf. lovændring, hvor dispositionsfonden som udgangspunkt skal dække alle tab over 313 kr. (2013-priser) pr. lejlighed.
- Afdelingernes udgifter til tab ved fraflytning og tilgodehavender ved fraflytninger skal være faldet med 1/4-del ved udgangen af 2015/16 i forhold til 2010/11 ⁵.

¹ Det er en forudsætning, at besparelserne på konto 114 vil blive gennemført ved naturlig afgang og via vækst i antal boliger.

² Det er en afgørende forudsætning, at AlmenIndkøb giver de besparelser, der er stillet i udsigt.

³ Henlæggelser til planlagt, periodisk vedligeholdelse skal som udgangspunkt være gennemsnitlig 140 kr. pr. m² med mindre 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 henlæggelsesniveauer:

0 - 4 år: 60 kr. pr. m²

5 - 14 år: 80 kr. pr. m²

15 - 24 år: 120 kr. pr. m²

25 - 34 år: 130 kr. pr. m²

35 - 44 år: 140 kr. pr. m²

45 og derover: 150 kr. pr. m²

Henlæggelser dækker alt vedr. tag og fag – vinduer og tag skal også med i 20-årsplanen selvom arbejderne måske først gennemføres efter 20 år. Er henlæggelserne under det relevante måltal, skal de hæves over en 1 – 3-årlig periode.

⁴ Gælder kun for afdelinger med A-ordning.

⁵ Måles ved at udgangspunktet fastlægges ved sammentælling af udgifter til fraflytning (konto 130.1) fra 2003/04 – 2010/11 og tilgodehavender fra flytninger (konto 305.4) 2010/11 og at afslutningspunktet fastlægges ved

- Det samlede underskud (konto 407) i gennemsnit må max. være 1 kr. pr. m².
- Budgetlægningen skal styrkes primært på konto: Nettokapitaludgifter (k105.9), Ejdsfunktionærer (k114.1), Ejendomsskat (k106), Energi (k111) og vand (k107), så nettooverskuddet i året senest i 2017/18 er nedbragt til max. 10 kr. pr. m²
- Der skal tilstræbes en jævn huslejeudvikling. Huslejestigningen kan som udgangspunkt kun ligge under udviklingen i nettoprisindekset, hvis afdelingen er uden underskud og hvis øvrige ovennævnte mål er indfriet i den pågældende afdeling.

Tidsplan

Det foreslås, at tidsplanen for budgetlægningen for budget 2017/18 og evaluering heraf kommer til at se ud på følgende måde:

- Forvaltningskonsulenter opdaterer relevante oplysninger vedr. ejerforeninger, gårdlaug, vejlaug o.l. til brug for driftschef i januar 2016.
- Forslag til budgetstrategi 2016 med budgetmål og tidsplan samt pointgivning og afdelingsmål godkendes endeligt på organisationsbestyrelsens møde februar 2016.
- Driftschef gennemfører afdelingstjek, hvor vedligeholdelsesplaner gennemgås sammen med de respektive afdelingsbestyrelser. Driftschef afleverer inden udgang af juni 2016 vedligeholdelsesplaner til økonomiafdelingen.
- Forvaltningskonsulenter gennemfører kvalitetskontrol af vedligeholdelsesplaner i forhold til budgetstrategiens mål i forbindelse med 24-timers gennemgang fra august til oktober 2016.
- Der afholdes budgetmøder med afdelingsbestyrelserne (eksterne og varmemestre kan ikke deltage) fra august til oktober 2016.
- Regnskaberne for 2015/16 skal være behandlet i afdelingerne senest i oktober 2016 med henblik på organisationsbestyrelsens godkendelse på møde i november 2016.
- Driftsbudgetter for 2017/18 skal i alle afdelinger være behandlet senest januar 2017 med henblik på organisationsbestyrelsens godkendelse på møde i februar 2017.
- Styringsdialogmøde med kommunen forberedes i primo 2017.
- Budgetstrategi for 2016 evalueres på organisationsbestyrelsens møde i februar 2017 med efterfølgende drøftelse af nye budgetmål for 2018/19 og tidsplan herfor samt opdatering af pointgivning og mål for afdelinger.
- Styringsdialogmøde med kommunen i foråret 2017.

Pointgivning

Som en del af budgetstrategi 2015 blev godkendt forslag til pointgivning af de enkelte afdelinger ud fra bygningsmæssige, boligsociale og økonomiske forhold. I pointgivningen er anvendt samme metode som sidste år.

a. *Bygningsmæssige forhold*

Der tildeles point efter en vurdering af lejlighedernes tidssvarende størrelse, badeværelser, køkken, fællesfaciliteter, tag, vinduer og udearealer (de sammen kategorier som fremgår af dokumentationspakken). Endvidere er som hidtil medtaget pointgivning for afdelingernes forbrug af el, vand og varme.

b. *Boligsociale forhold*

sammentælling af udgifter til fraflytning (konto 130.1) fra 2008/09 – 2015/16 og tilgodehavender fra flytninger (konto 305.4) 2015/16. Faldet fra udgangspunktet til afslutningspunktet skal således være på 25 %

Boligsociale forhold er fortsat baseret helt overvejende på tal fra Københavns Kommune om andelen af personer på overførselsindkomster. Endvidere indgår vurdering af beboerdemokratiets styrke på baggrund af egen spørgeskemaundersøgelse samt som noget nyt tab ved fraflytning.

c. Økonomisk forhold

Økonomisk er afdelingerne primært vurderet ud fra forholdet mellem huslejen og markedslejen i området. Endvidere er tildelt point ud fra afdelingernes opsamlede underskud, låneudgifter samt deres evne til at nå de opstillede mål for konto 120, 121 og 123.

De tre type faktorer (bygningsmæssige, boligsociale og økonomiske forhold) er vægtet således, at de bygningsmæssige og boligsociale forhold er ligestillede, men således at de udgiftsgenerende faktorer (bygningsmæssige og boligsociale forhold) samlet pointmæssigt er lig med de økonomiske faktorer, som på forskellig vis giver et billede af afdelingens økonomiske råderum og situation og som danner baggrund for en vurdering af afdelingernes evne til at løse de bygningsmæssige og boligsociale udfordringer:

- Bygningsmæssige (pointskala fordeler sig med max. point 12 og min. point 4)
- Boligsociale (pointskala fordeler sig med max. point 12 og min. point 4)
- Økonomiske (pointskala fordeler sig med max. point 24 og min. point 6)

Der er tildelt point, således at de afdelinger med flest point har størst behov for støtte og indsats.

Ud fra de bygningsmæssige, sociale og økonomiske forhold er tildelt point, og det giver et samlet billede, hvorefter afdelingerne er opdelt i 3 grupper⁶:

1. Afdelinger med 26 point og derover. Der er tale om afdelinger, 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 f.eks. være ved gennemførelse af fysisk helhedsplan eller fremtidssikringsprojekt.
2. Afdelinger med 21 til 25 point. Der drejer sig om afdelinger, hvor der er brug for nogle tiltag, men hvor de oftest kan gennemføres inden for afdelingens egen-økonomi. F.eks. 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. Der er tale om afdelinger, hvor tiltag som udgangspunkt kan gennemføres inden for afdelingens egen-økonomi – f. ved at hæve henlæggelser eller ved låneoptag. Udtagelsesvist kan der være behov for ekstern støtte – typisk i form af lån fra dispositionsfonden.

Bilaget ”Pointgivning” er vedlagt.

Mål og handlinger for afdelinger

⁶ Der er, som følge af de fremskrift, 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 4 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. Havde pointkravene været uændret siden 2012 ville antallet af afdelinger i gruppe 1 have ændret sig fra 13 til kun 2.

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

- En status for hvilke centrale initiativer som enten er gennemført eller iværksat inden for de sidste 10 år og
- Mål og handlinger for de kommende år, som en udmøntning af budgetmålene for Lejerbo København.

Bilaget ”Status, mål og handlinger” er vedlagt.