



7. maj 2020

## Budgetstrategi for Bo-Vita for budgetåret 2021/22

### Indstilling

Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen for Bo-Vita (indholdsmæssige ændringer i forhold til tidligere strategi er markeret med **rødt**):

- **vedtager mål for afdelingernes budget 2021/22, tidsplan for budgetlægningen samt mål og handlinger for afdelingerne (bilag vedlagt)**
- **godkender at der ikke besluttes nyt vedr. pointgivning af afdelingerne, men at metoden behandles på bestyrelsens strategiseminar.**

### Budgetmål

Det foreslås, at Organisationsbestyrelsen godkender følgende mål for Budgetstrategi for Bo-Vitas afdelingers budgetlægning 2021/22:

- Som en del af evalueringen af budgetstrategi 2020 evalueres Bo-Vitas effektiviseringsmål, om i forhold til regnskaberne i 2014, at spare 15 mio. kr. senest i 2020<sup>1</sup>.
- Henlæggelser til konto 120<sup>2</sup> (planlagt, periodisk vedligeholdelse) fastlægges som minimum i gennemsnit til 240 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket senest skal være nået i 2022/23
- Opsparede henlæggelser på konto 401 skal som minimum i gennemsnit være på 500 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket senest skal være nået i 2024/25, med mindre en helhedsplan er vedtaget inden da.
- De fremtidige rammer for kollektiv råderet skal afklares med Københavns Kommune senest i 2020
- Opsparede henlæggelser på konto 402 skal fortsat være af et omfang, hvor der minimum er henlagt det dobbelte af 1 års gennemsnitsforbrug for de sidste 4 år.<sup>3</sup>
- 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.
- Årligt evalueres afdelingernes driftsresultater med henblik på evt. fremtidig justering i budgetlægningen.
- Der skal tilstræbes en jævn huslejudvikling. 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.

<sup>1</sup> Jf. BL's aftale med regeringen og KL om effektivisering af driften i de almene boliger. Besparselserne omfatter ikke oprindeligt lån, ejendomsskat, planlagt vedligehold og LBF-projekter og der korrigeres for udvikling i beboersammensætning og pris- og lønudvikling

<sup>2</sup> Der henlægges årligt i afdelingerne passende beløb til fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse 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 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<sup>2</sup> 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 henlæggelsesniveau, hvor der ved byggeriets ibrugtagning afsættes min. 60 kr. pr. m<sup>2</sup>. Og årligt tillægges 10 - 20 kr. pr. m<sup>2</sup> indtil 240 kr. pr. m<sup>2</sup>

Er henlæggelserne under det relevante måltal, skal de hæves over en 1 – 3-årlig periode.

<sup>3</sup> Gælder kun for afdelinger med A-ordning.



Bo-Vita  
BO-VEST

CVR 267689937 Bo-Vita er administreret af BO-VEST  
Stationsparken 37 2600 Glostrup Tlf. 88 18 08 80  
www.bo-vest.dk bo-vest@bo-vest.dk

## Tidsplan

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

- Forvaltningskonsulenter og driftschef/-konsulenter gennemfører afsluttende budgetkontrol af afdelingernes driftsregnskab 2019/20 fra juni - juli 2020 samt svarer på spørgsmål fra økonomiafdeling/revisionen og gennemgår udkast til driftsregnskab inden for 24-timer fra august til oktober 2020.
- Forvaltningskonsulenter afholder regnskabsmøder med afdelingsbestyrelserne (eksterne og varmemestre kan ikke deltage) fra august til oktober 2020.
- Regnskaberne for 2019/20 skal være behandlet i afdelingerne senest i oktober 2020 med henblik på organisationsbestyrelsens godkendelse på regnskabsmøde i november 2020.
- Driftschef og -konsulenter gennemfører afdelingstjek fra **august** – november 2020, hvor vedligeholdelsesplaner for 21/22 gennemgås sammen med de respektive afdelingsbestyrelser. Driftschef og -konsulenter afleverer inden udgang af november 2020 vedligeholdelsesplaner til økonomiafdelingen.
- 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 (eksterne og varmemestre kan ikke deltage) fra januar til februar 2021.
- 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 mdr.).
- Forvaltningskonsulenter opdaterer relevante oplysninger vedr. ejerforeninger, gårdlaug, vejlaug o.l. til brug for driftschef/-konsulenter i marts 2021.
- Driftschef gennemfører afdelingstjek fra maj – november 2021, hvor vedligeholdelsesplaner 2022/23 gennemgås sammen med de respektive afdelingsbestyrelser. Driftschef afleverer inden udgang af november 2021 vedligeholdelsesplaner til Økonomiafdelingen.
- Evaluering af budgetstrategi 2020 og forslag til budgetstrategi 2021 med budgetmål og tidsplan samt pointgivning og afdelingsmål godkendes endeligt på organisationsbestyrelsens møde maj 2021

## Pointgivning

Som en del af budgetstrategi 2017 blev godkendt forslag til pointgivning af de enkelte afdelinger ud fra bygningsmæssige, boligsociale og økonomiske forhold. Pointgivningen er ikke opdateret siden 2017.

### *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*

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 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.



Bo-Vita  
BO-VEST

CVR 267689937 Bo-Vita er administreret af BO-VEST  
Stationsparken 37 2600 Glostrup Tlf. 88 18 08 80  
www.bo-vest.dk bo-vest@bo-vest.dk



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 grupper<sup>4</sup>:

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. eks. ved at hæve henlæggelser eller ved låneoptag. Undtagelsesvist kan der være behov for ekstern støtte – typisk i form af lån fra dispositionsfonden.

Der er ikke foretaget en opdatering af pointgivningen af forskellige årsager. Pointgivningen har gennem årene været et vigtigt værktøj i prioriteringen af Bo-Vitas indsats i de forskellige afdelinger herunder stillingtagen til behov for om der skulle tilføres økonomiske ressourcer. Siden værktøjets ibrugtagelse er der sket meget. Udfordringerne har ændret karakter. Der er langt færre afdelinger i kategori rød og forskellene mellem afdelingernes udfordringer bliver mindre. Nye udfordringer er også kommet til i form af klimaændringer og utryghed af en anden karakter i vores boligområder. Forvaltningen må også erkende, at vedligeholdelsesplanerne ikke i fuldt omfang afspejler bygningernes behov. Endelig må det også tages i betragtning, at der ikke i dag er de samme ressourcer til at vedligeholde systemet. Derfor anbefaler forvaltningen, at der foretages en nærmere vurdering af behovet for en fremtidig pointgivning, hvori vil indgå overvejelser om forenkling af metoden og større grad af fokus på de nye udfordringer. I forlængelse heraf vil der eventuelt være behov for en opdatering af Strategien for dispositionsfonden, trækningssretten og arbejdskapitalen.

### Mål og handlinger for afdelinger

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 Bo-Vita. **I medfør af krav jf. driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 6 om fastsættelse af 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter er dette indarbejdet i dette års mål for afdelingerne.**

<sup>4</sup> 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 i 2012 ville antallet af afdelinger i gruppe 1 være 0 i dag.

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



**Bo-Vita**  
**BO-VEST**

CVR 267689937 Bo-Vita er administreret af BO-VEST  
Stationsparken 37 2600 Glostrup Tlf. 88 18 08 80  
[www.bo-vest.dk](http://www.bo-vest.dk) [bo-vest@bo-vest.dk](mailto:bo-vest@bo-vest.dk)