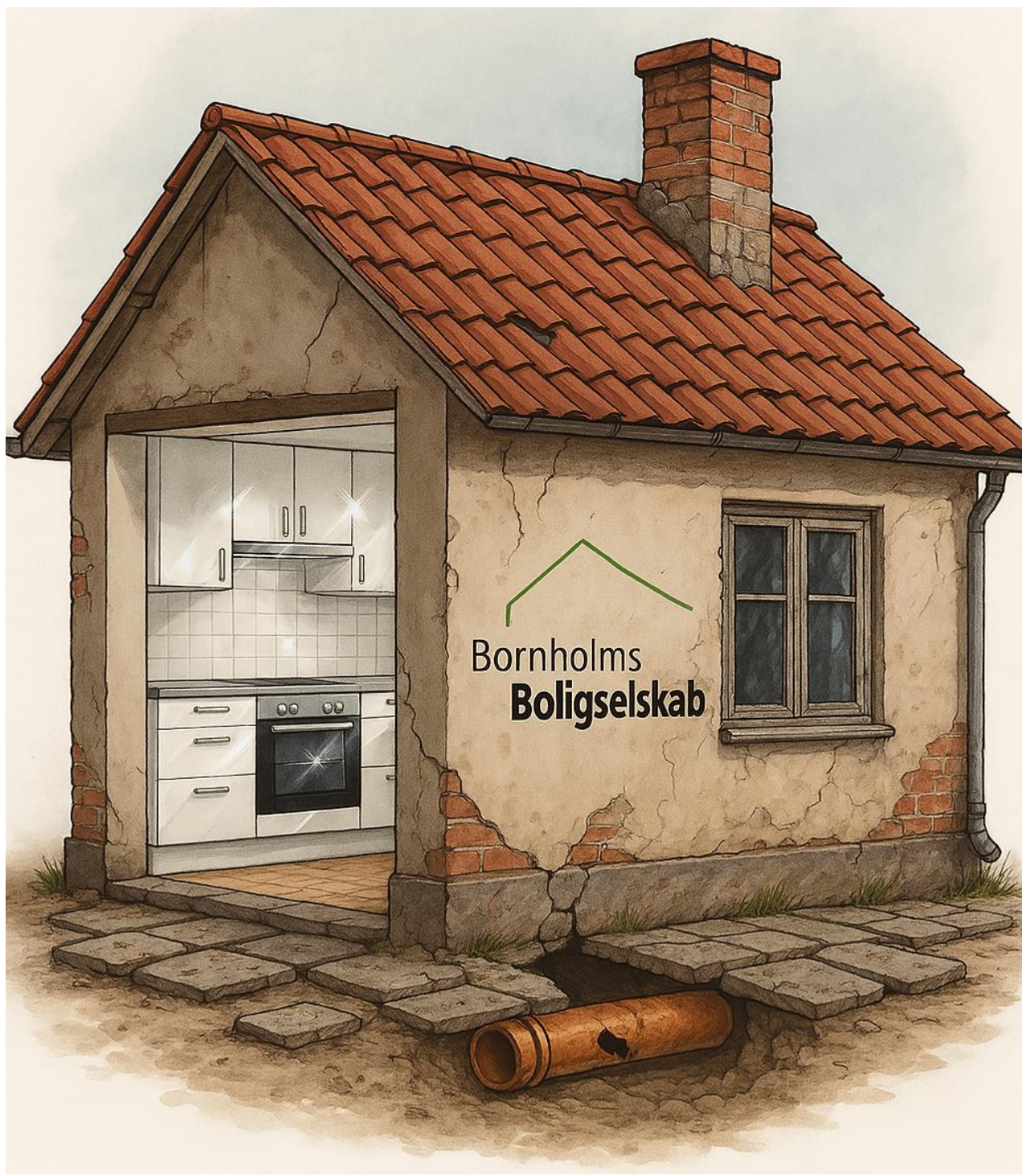


Bornholms Boligselskab

2025

Strategi for henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser



Ny lovgivning betyder at afdelinger i den almene sektor 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.

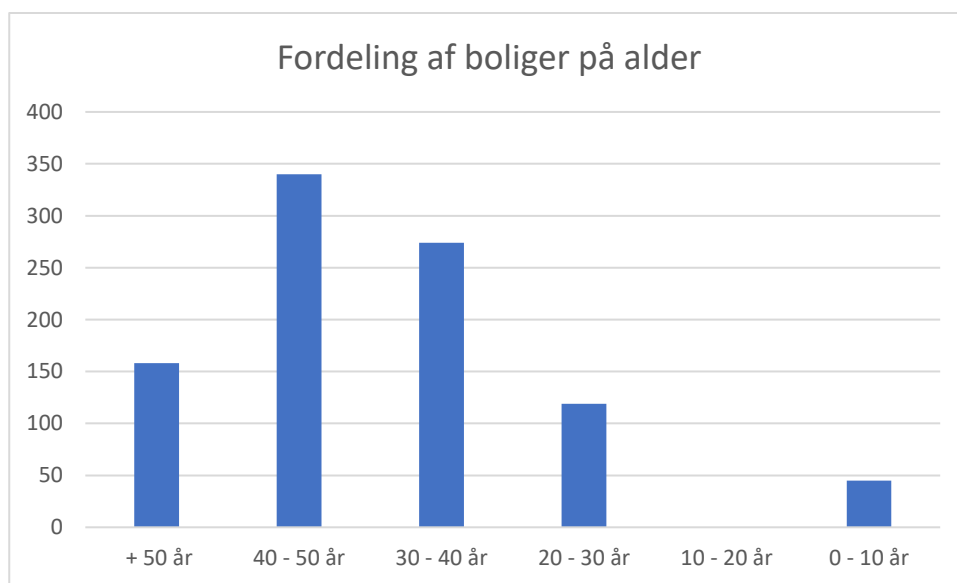
Baggrund

Baggrund for strategien er en ekstern granskning af Bornholms Boligselskabs afdelinger i perioden 2022 - 2023. Granskningen bestod i en fysisk gennemgang udvendig og indvendig af et udsnit af boligerne i hver afdeling. Den fysiske gennemgang blev holdt oppe imod afdelingens henlæggelser. Efterfølgende blev der udarbejdet en rapport på hver afdeling som beskriver de eksterne granskeres anbefalinger. I samme periode blev alle energimærkninger opdateret.

Granskningen har givet Bornholms Boligselskab et billede af, at der fremadrettet skal henlægges større beløb for at kunne opfylde behovet til kommende vedligeholdelse og fornyelse af boligerne i Bornholms Boligselskab.

Boligselskabet skal jf. §63 i driftsbekendtgørelsen sørge for, at der henlægges passende beløb til fornyelse af tekniske installationer og afdelingens ejendomme på baggrund af en 30-årig vedligeholdelses- og fornyelsesplan. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Boligerne i Bornholms Boligselskab er bygget i perioden 1944 – 2021. Hovedparten af boligerne er bygget i årene 1975-1990. Aldersmæssigt fordeler de sig således.



Da hovedparten af boliger er over 40 år, vil der i nærmeste fremtid komme større renoveringer som badeværelser, tag, facader og kloakker i en større del af afdelingerne.

Målsætning

Målsætning for strategien er, at hver enkelt afdeling på sigt har sparet nok henlæggelser op til at være selvfinansieret, når der skal laves vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter i en afdeling.

Handlingsplan

For at opfylde målsætningen. Der gennemføres en opdatering af de 30-årige vedligeholdelses- og fornyelsesplaner for alle afdelinger. Opdateringen indebærer at der i den 30 årige vedligeholdelsesplan afsættes beløb på de enkelte bygningsdele i det år de enten skal fornyes eller renoveres.

Opdateringen vil ske etapevis. De afdelinger hvor der er større renoveringsprojekter på vej vil blive prioriteret først. Alle vedligeholdelses- og fornyelsesplaner vil blive opdateret i løbet af 4 år.

Vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne vil efterfølgende blive opdateret årligt i forbindelse med markvandringen sammen med afdelingsbestyrelsen.

Ifølge bekendtgørelsen skal hver enkelt afdelings tilstandsrapport samt vedligeholdelses- og fornyelsesplan granskes hvert 5. år af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

Det betyder, at alle afdelingerne skal granskes af en ekstern uvildig byggesagskyndig i løbet af årene 2027 – 2028.

De afdelinger der ikke bliver opdateret først, vil der ved budgetlægning blive kigget på nuværende huslejeniveau. Hvis det ligger lavt i forhold til den gennemsnitlige husleje i Bornholms Boligselskab og der mangler henlæggelser, vil huslejen blive sat op med ca. 3% årligt for at sikre, at der løbende spares mere op til vedligeholdelse og fornyelse indtil der er udarbejdet en opdateret 30 årig vedligeholdelses- og fornyelsesplan.

Indtil der i afdelingerne er indlagt midler nok vil projekter delvist blive finansieret ved lånoptagelse i de enkelte afdelinger.

Derudover vil der for hver afdeling blive udarbejdet en handlingsplan som beskriver økonomien i afdelingen, udførte vedligeholdelsesprojekter og kommende projekter. Hvert 5. år vil handlingsplanerne blive opdateret.

Prioritering

De enkelte bygningsdele vil blive prioriteret, så det sikres at der er henlagt midler nok til først og fremmest klimaskærmen og de tekniske installationer. Øvrige bygningsdele vil blive prioriteret herefter.

Hver enkelt bygningsdel vil blive vurderet og hvis en bygningsdel ikke er nødvendig for at kunne udleje boligerne eller ikke er afgørende for en rimelig bolig standard, vil administrationen lægge op til at bygningsdelen udgår og der kun afsættes midler til reparation indtil at bygningsdelen er udslidt, hvorefter den vil blive fjernet ved fraflytning.

Frigivne midler

Hvis en afdeling har et efterslæb i forhold til henlæggelserne, skal organisationsbestyrelsen påse at et eventuelt efterslæb, hurtigst muligt indhentes.

For at indhente et efterslæb og dermed sikre den stabile husleje, kan det i mange tilfælde være muligt at udnytte frigivne midler som følge af:

- Effektiviseringer i driften
- Nedbringelse af lån
- Udbetaling af lån til forbedringsarbejder

Har en afdeling et efterslæb på henlæggelser kan der ikke ske huslejenedsættelser, før efterslæbet er indhentet. Det vil være muligt at undgå eller minimere huslejestigninger som følge af beslutning om øgede henlæggelser, hvis frigivne midler som beskrevet kan sikre et passende henlæggelsesniveau.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden kan yde støtte til en afdelings henlæggelser i en periode, indtil afdelingen selv har nået sit årlige henlæggelsesniveau. Denne støtte er designet til at hjælpe en afdeling med at sikre, at der med det samme henlægges det nødvendige beløb og derved hurtigere opnår henlagte midler nok til at dække den planlagte vedligeholdelse og fornyelser.

Støtten kan gives i en periode på 3 – 5 år og vil trappe ned i samme tempo som afdelingen øger sine årlige henlæggelser. Støtten gives til afdelinger der har et højt huslejeniveau og samtidig har en forringet bygningsmasse som kræver, at der indenfor en kortere årrække skal renoveres og ske fornyelse i afdelingen for at sikre, at boligerne fortsat er attraktive og kan udlejes.

Støtten gives indtil det ønskede henlæggelsesniveau er opnået. Herefter vil afdelingen skulle dække sine egne omkostninger gennem dens normale drift og vedvarende vedligeholdelse.

Midler i dispositionsfonden vil fremadrettet være øremærket til dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Der vil kun i specielle tilfælde blive givet tilskud og lån til vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter.

Dog er det tidligere besluttet, at alle afdelinger kan søge om tilskud og internt lån til laminatgulve under den kollektive råderet. Det fortsætter indtil alle afdelingerne har fået et tilbud om dette.

Ansvarlig

Organisationsbestyrelsen har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger. Den har endvidere ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.

Administrationen skal sikre at organisationsbestyrelsen kan vurdere henlæggelsesniveauet, samt synliggøre konsekvenserne ved manglende opsparingsniveau i boligorganisationen afdelinger.

Passende henlæggelser

Passende henlæggelser består af en opsparing til vedligeholdelse og fornyelse af de bygningsdele afdelingen eller ejendommen består af – enten fra opførelstidspunktet eller som tilføjet i forbindelse med forbedringsarbejder. Henlæggelserne skal være sparet op i henhold til en vedligeholdelsesplan, så det sikre at huslejen har en jævn udvikling og løbende udgifter til

vedligehold er opsparet, samtidig med en opsparing til udskiftning af samme bygningsdel henlægges over mindst 30 år. Har en bygningsdel mindre end 30 års levetid, skal opsparing til udskiftning påbegyndes fra bygningsdelen indbygges i afdelingen.

Henlæggelser til almene boligafdelingers drifts- og vedligeholdelsesopgaver er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger (Driftsbekendtgørelsen) kapitel 14.

Henlagte midler kan ikke anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet.

Der kan ikke henlægges til moderniserings- og forbedringsarbejder.

Strategien har ligeledes prognoser for den forventede opsparing, herunder for afdelingsmidler. Dette giver et klart billede, at hvordan midlerne vil udvikle sig over tid.

Begreber

I den almene sektor – og derfor også i Bornholms Boligselskab – anvendes der følgende begreber i forbindelse med den udvendige vedligeholdelse af bygningerne:

Almindelig vedligeholdelse: De afhjælpende vedligeholdelsesarbejder, som udføres løbende, når der konstateres svigt eller skader på dele af bygningsanlægget og dets installationer

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser: De forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning

Hovedstandsættelse: Samlet mere omfattende vedligeholdelse, som er nødvendig for at bringe en bygningsdel op på eller i nærheden af det oprindelige kvalitetsniveau

Fornyelse: Udskiftning af bygningsdele og installationer, hvis ydeevne er faldet til et uacceptabelt niveau

Modernisering og forbedring: Ændring, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen eller dens omgivelser en øget brugsværdi for beboerne. Moderniseringer og forbedringer skal altid lånefinansieres.

Tilstandsvurdering: Vurdering af bygningsanlæggets tilstand på et givet tidspunkt.